



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 108 759
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTSIGTEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Søbakken 14
3295 HELGEROA

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: Morten Corneliussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2023

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		360 000	360 000
Annen driftsinntekt			356 299
Sum inntekter		360 000	716 299
Kostnader			
Avskrivninger	3	230 000	193 539
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	227 133	173 969
Sum kostnader		457 133	367 508
Driftsresultat		-97 133	348 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 435	102 650
Sum finansinntekter		102 435	102 650
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		340 329	276 806
Sum finanskostnader		340 329	276 806
Netto finans		-237 894	-174 156
Ordinært resultat før skattekostnad		-335 027	174 635
Skattekostnad på resultat	4	-73 713	38 419
Ordinært resultat etter skattekostnad		-261 314	136 216
Årsresultat		-261 314	136 216
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-261 314	136 216
Totalresultat		-261 314	136 216
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-261 314	136 216



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-261 314	136 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	9 027 920	9 027 920
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	590 000	820 000
Sum varige driftsmidler		9 617 920	9 847 920
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	17 500	17 500
Sum finansielle anleggsmidler		17 500	17 500
Sum anleggsmidler		9 635 420	9 865 420
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 818 770	1 775 770
Sum fordringer		1 818 770	1 775 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 198	3 480
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 198	3 480
Sum omløpsmidler		1 819 968	1 779 250
SUM EIENDELER		11 455 388	11 644 670

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		3 050 000	3 050 000
Sum innskutt egenkapital		3 110 000	3 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7, 8	-1 015 872	-754 558
Sum opptjent egenkapital		-1 015 872	-754 558
Sum egenkapital		2 094 128	2 355 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	160 652	234 365
Sum avsetninger for forpliktelser		160 652	234 365
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 394 000	5 394 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 262 000	1 262 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 656 000	6 656 000
Sum langsiktig gjeld		6 816 652	6 890 365
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 736	52 085
Betalbar skatt	4	-27 645	-27 645
Annen kortsiktig gjeld	5	2 559 517	2 374 423
Sum kortsiktig gjeld		2 544 608	2 398 863
Sum gjeld		9 361 260	9 289 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 455 388	11 644 670



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 680525

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 108 759
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTSIGTEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Søbakken 14
3295 HELGEROA

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: Morten Corneliussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 912 108 759
UTSIGTEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		360 000	360 000
Annen driftsinntekt			356 299
Sum inntekter		360 000	716 299
Kostnader			
Avskrivninger	3	230 000	193 539
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	227 133	173 969
Sum kostnader		457 133	367 508
Driftsresultat		-97 133	348 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 435	102 650
Sum finansinntekter		102 435	102 650
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		340 329	276 806
Sum finanskostnader		340 329	276 806
Netto finans		-237 894	-174 156
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-73 713	38 419
Ordinært resultat etter skattekostnad		-261 314	136 216
Årsresultat		-261 314	136 216
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-261 314	136 216
Totalresultat		-261 314	136 216
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-261 314	136 216
Sum overføringer og disponeringer		-261 314	136 216



Organisasjonsnr: 912 108 759
UTSIGTEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3, 8	9 027 920	9 027 920
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	590 000	820 000
Sum varige driftsmidler		9 617 920	9 847 920
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	5	17 500	17 500
Sum finansielle anleggsmidler		17 500	17 500
Sum anleggsmidler		9 635 420	9 865 420
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
	5	1 818 770	1 775 770
Sum fordringer		1 818 770	1 775 770
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		1 198	3 480
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 198	3 480
Sum omløpsmidler		1 819 968	1 779 250
SUM EIENDELER		11 455 388	11 644 670

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	60 000	60 000



Annen innskutt egenkapital		3 050 000	3 050 000
Sum innskutt egenkapital		3 110 000	3 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7, 8	-1 015 872	-754 558
Sum opptjent egenkapital		-1 015 872	-754 558
Sum egenkapital		2 094 128	2 355 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	160 652	234 365
Sum avsetninger for forpliktelseser		160 652	234 365
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 394 000	5 394 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 262 000	1 262 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 656 000	6 656 000
Sum langsiktig gjeld		6 816 652	6 890 365
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 736	52 085
Betalbar skatt	4	-27 645	-27 645
Annen kortsiktig gjeld	5	2 559 517	2 374 423
Sum kortsiktig gjeld		2 544 608	2 398 863
Sum gjeld		9 361 260	9 289 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 455 388	11 644 670



Organisasjonsnr: 912 108 759
UTSIGTEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Utsigten Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 108 759



Resultatregnskap			
Utsigten Bolig AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		360 000	360 000
Annen driftsinntekt		0	356 299
Sum driftsinntekter		360 000	716 299
Avskrivninger	3	230 000	193 539
Annen driftskostnad	2	227 133	173 969
Sum driftskostnader		457 133	367 508
Driftsresultat		-97 133	348 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 435	102 650
Annen rentekostnad		340 329	276 806
Resultat av finansposter		-237 894	-174 156
Resultat før skattekostnad		-335 027	174 635
Skattekostnad på resultat	4	-73 713	38 419
Resultat		-261 314	136 216
Årsresultat		-261 314	136 216
Overføringer			
Overført til udekket tap	7	261 314	-136 216
Sum overføringer		-261 314	136 216


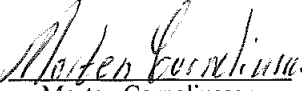



Balanse			
Utsigten Bolig AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	9 027 920	9 027 920
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	590 000	820 000
Sum varige driftsmidler		9 617 920	9 847 920
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	17 500	17 500
Sum finansielle anleggsmidler		17 500	17 500
Sum anleggsmidler		9 635 420	9 865 420
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	1 818 770	1 775 770
Sum fordringer		1 818 770	1 775 770
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 198	3 480
Sum omløpsmidler		1 819 968	1 779 250
Sum eiendeler		11 455 388	11 644 670



Balanse			
Utsigten Bolig AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		3 050 000	3 050 000
Sum innskutt egenkapital		3 110 000	3 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7, 8	-1 015 872	-754 558
Sum opptjent egenkapital		-1 015 872	-754 558
Sum egenkapital		2 094 128	2 355 442
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	160 652	234 365
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 394 000	5 394 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 262 000	1 262 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 656 000	6 656 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 736	52 085
Betalbar skatt	4	-27 645	-27 645
Annen kortsiktig gjeld	5	2 559 517	2 374 423
Sum kortsiktig gjeld		2 544 608	2 398 863
Sum gjeld		9 361 260	9 289 228
Sum egenkapital og gjeld		11 455 388	11 644 670

Helgeroa, 30.06.2023
Styret i Utsigten Bolig AS

 Susanne Corneliusen styremedlem	 Morten Corneliusen styreleder/daglig leder	 Ole Corneliusen styremedlem
---	--	--

Utsigten Bolig AS Side 4



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 klassifisering 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.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler, herunder utgifter til forskning og utvikling, er balanseført i utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden. Tilsvarende gjelder for datterselskap i selskapsregnskapet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes fra 1. januar 1999 etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

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.



Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelser til styret eller eiere.

Det er kostnadsført honorar til revisor på kr 32 500 inkl. mva i 2022, som gjelder lovpålagt revisjon og bistand knyttet til utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer.

Selskapets ansvarlige lån er ytt av nærstående selskap, se note 5.

Note 3 Anleggsmidler

	Leilighet	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	9 027 920	1 166 417	10 194 337
Anskaffelseskost 31.12.2022	9 027 920	1 166 417	10 194 337
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	576 417	576 417
Bokført verdi per 31.12.2022	9 027 920	590 000	9 617 920
Årets avskrivninger	0	230 000	230 000



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	38 419
Endring i utsatt skatt	-73 713	0
Skattekostnad ordinært resultat	-73 713	38 419
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-335 027	174 635
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	295 146	-81 328
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-93 307
Skattepliktig inntekt	-39 880	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	-27 645	-27 645
Sum betalbar skatt i balansen	-27 645	-27 645

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-17 515	60 606	78 121
Gevinst – og tapskonto	868 096	1 085 121	217 025
Sum	850 581	1 145 727	295 146
Akkumulert fremførbart underskudd	-120 311	-80 430	39 880
Grunnlag for utsatt skatt	730 270	1 065 297	335 027
Utsatt skatt (22 %)	160 659	234 365	73 706

Note 5 Fordringer og gjeld

Selskapet har gjeld til følgende konsernselskap pr 31.12.2022:

Utsigten AS på kr 1 262 000 som ansvarlig lån.
Utsigten AS som øvrig mellomværende på kr 440 000.

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskap Utsigten Kapital AS på kr 1 987 000

Selskapet har kortsiktig gjeld til Utsigten Handel AS på kr 30 000.

Selskapet har leverandørgjeld på kr 6 562 til Utsigten AS.

Selskapet har gjeld til indirekte eier på kr 91 242.



Fordring på konsernselskap og nærstående selskap::

Utsigten Eiendom AS på kr 17 500.

Glitre AS på kr 1 798 000.

Mellomværende med selskap i samme konsern og nærstående blir renteberegnet til markedsmessige vilkår.

Gjeld sikret ved pant i eiendom:

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjon kr 5.394.000 pr 31.12.22.

Gjeld til kredittinstitusjon er sikret ved pant i investert bolig med bokført verdi 9.027.920.

Note 6 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Utsigten Bolig AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	30 000	2	60 000

Hver aksje gir samme rettigheter i selskapet.

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.22 var:

	A-aksjer	Eierandel
Utsigten Kapital AS	30 000	100%
Totalt antall aksjer	30 000	100%

Aksjer indirekte eiet av medlemmer i styret og daglig leder gjennom Utsigten Kapital AS:

Navn	Verv	A-aksjer	Totalt antall aksjer
Morten Corneliussen	styreleder	30 000	30 000

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Annen Egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	60 000	3 050 000	-754 558	2 355 442
Årets resultat			-261 314	-261 314
Pr 31.12.2022	60 000	3 050 000	-1 015 872	2 094 128



Note 8 Hendelse etter balansedagen

Styrets arbeid i 2022 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. Det arbeides med å realisere investeringer i bolig i 2023.

Som følge usikkerhet i markedet og økt rentenivå i 2022 og begynnelsen av 2023, vurderes dette påvirke den økonomiske veksten i Norge, anses det sannsynlig at dette også kan påvirke utvikling i boligpris. Det er pr i dag ikke sett vesentlig nedgang i etterspørsel og priser på leiligheter i Drammen, men salget har generelt vært noe tregere i 2022.

Selskapet har betydelig lavere gjeld til kredittinstitusjon enn markedsverdi for investering i bolig. Realisering av investering vil medføre betydelig tilførsel av likvider og Utsigten Bolig AS forventes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Eventuelt behov for tilførsel av kapital til å dekke løpende forpliktelser sikres av morselskap.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på leieinntekter i årene som kommer.



Deloitte.

Deloitte AS
Leirvollen 23
NO-3736 Skien
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Utsigten Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Utsigten Bolig AS' årsregnskap som 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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: SELEV-X6BZJ-AKNIS-SQM6D-1ZDLH-JFY17



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Utsigten Bolig AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Skien, 11. juli 2023
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SELEV-X6BZJ-AKNIS-SQM6D-1ZDLH-JFY17



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."

Espen Thorbjørnsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1168256

IP: 88.91.xxx.xxx

2023-07-11 10:16:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SELEV-X6BZJ-AKNIS-SQM6D-1ZDLH-JFTY7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>