



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 580 857  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UTSIKTEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Sandum Søndre  
3536 NORESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Knut Gulsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### 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, 31.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		39 325 288	17 550 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 325 288</b>	<b>17 550 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 982 395	3 956 096
Lønnskostnad	5	622 630	399 350
Annen driftskostnad	4	92 992	39 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 698 017</b>	<b>4 394 531</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 627 271</b>	<b>13 155 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 294	16 797
Annen finansinntekt		187 165	297 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>241 459</b>	<b>314 758</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	8		1 504 710
Annen rentekostnad		8 462	7 791
Annen finanskostnad		12 281	18 950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 743</b>	<b>1 531 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>220 717</b>	<b>-1 216 693</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 847 988</b>	<b>11 938 776</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	5 205 506	2 895 640
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært utbytte		3 500 000	
Avsatt til annen egenkapital	2	15 142 482	9 043 136
Overført fra annen egenkapital	2		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	100 000	100 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	663 305	517 050
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>763 305</b>	<b>617 050</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>763 305</b>	<b>617 050</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	10	<b>2 730 702</b>	<b>4 298 202</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	2 500 000	5 650 000
Andre kortsiktige fordringer	1, 6	16 761 083	1 006 680
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 261 083</b>	<b>6 656 680</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	7	2 516 684	2 376 375
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 516 684</b>	<b>2 376 375</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		25 853 322	7 811 677
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 853 322</b>	<b>7 811 677</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 361 791</b>	<b>21 142 934</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 125 096</b>	<b>21 759 985</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Overkurs	2		
Annen innskutt egenkapital	2		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	20 618 408	15 475 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 618 408</b>	<b>15 475 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 718 408</b>	<b>15 575 926</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 576 049	2 305 427
Betalbar skatt	3	5 205 506	2 895 640
Skyldig offentlige avgifter		87 525	185 850
Utbytte	2	11 500 000	
Annen kortsiktig gjeld	1	5 037 608	797 141
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 406 688</b>	<b>6 184 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 406 688</b>	<b>6 184 058</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 125 096</b>	<b>21 759 985</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625796

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 580 857  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UTSIKTEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Sandum Søndre  
3536 NORESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Knut Gulsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### 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, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 980 580 857  
UTSIKTEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		39 325 288	17 550 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 325 288</b>	<b>17 550 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 982 395	3 956 096
Lønnskostnad	5	622 630	399 350
Annen driftskostnad	4	92 992	39 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 698 017</b>	<b>4 394 531</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 627 271</b>	<b>13 155 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 294	16 797
Annen finansinntekt		187 165	297 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>241 459</b>	<b>314 758</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	8		1 504 710
Annen rentekostnad		8 462	7 791
Annen finanskostnad		12 281	18 950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 743</b>	<b>1 531 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>220 717</b>	<b>-1 216 693</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 847 988</b>	<b>11 938 776</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	5 205 506	2 895 640
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 500 000	
Avsatt til annen egenkapital	2	15 142 482	9 043 136
Overført fra annen egenkapital	2		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>





Organisasjonsnr: 980 580 857  
UTSIKTEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	100 000	100 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	663 305	517 050
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>763 305</b>	<b>617 050</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>763 305</b>	<b>617 050</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	10	2 730 702	4 298 202
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	2 500 000	5 650 000
Andre kortsiktige fordringer	1, 6	16 761 083	1 006 680
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 261 083</b>	<b>6 656 680</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	7	2 516 684	2 376 375
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 516 684</b>	<b>2 376 375</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		25 853 322	7 811 677
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 853 322</b>	<b>7 811 677</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 361 791</b>	<b>21 142 934</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 125 096</b>	<b>21 759 985</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Overkurs	2		



Annen innskutt egenkapital	2		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	20 618 408	15 475 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 618 408</b>	<b>15 475 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 718 408</b>	<b>15 575 926</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 576 049	2 305 427
Betalbar skatt	3	5 205 506	2 895 640
Skyldig offentlige avgifter		87 525	185 850
Utbytte	2	11 500 000	
Annen kortsiktig gjeld	1	5 037 608	797 141
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 406 688</b>	<b>6 184 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 406 688</b>	<b>6 184 058</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 125 096</b>	<b>21 759 985</b>





# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

Tel: +47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Utsikten Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Utsikten Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 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 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 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](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokument ID: EYLQZ-ZEE1Z-CMEZ7-3HFO0-V6EKB-P6VXJ



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Utsikten Eiendom 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 modifiserer 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.

Drammen, 30. juni 2022  
Deloitte AS

Sturle Holseter  
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: EXLQZ-ZEETZ-CMEZ7-3HFO0-V6EKB-P6VXJ



# 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."

## Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-06-30 19:47:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EXLOZ-ZEETZ-CMEZ7-3HFC0-V6EKB-P6VXJ

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>



**Årsregnskap 2021**  
**for**  
**Utsikten Eiendom AS**

Penneo Dokumentnøkkel: BZ010-MQJLH-3UASC-ONL61-77NSI-CB160



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Utsikten Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salgsinntekt		39 325 288	17 550 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>39 325 288</b>	<b>17 550 000</b>
Varekostnad		14 982 395	3 956 096
Lønnskostnad	5	622 630	399 350
Annen driftskostnad	4	92 992	39 085
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 698 017</b>	<b>4 394 531</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 627 271</b>	<b>13 155 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		54 294	16 797
Annen finansinntekt		187 165	297 961
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	8	0	1 504 710
Annen rentekostnad		8 462	7 791
Annen finanskostnad		12 281	18 950
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>220 717</b>	<b>-1 216 693</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		23 847 988	11 938 776
Skattekostnad på ordinært resultat	3	5 205 506	2 895 640
<b>Ordinært resultat</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		3 500 000	0
Avsatt til annen egenkapital	2	15 142 482	9 043 136
<b>Sum overføringer</b>		<b>18 642 482</b>	<b>9 043 136</b>
<b>Utsikten Eiendom AS</b>			<b>Side 2</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Utsikten Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	100 000	100 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	663 305	517 050
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>763 305</b>	<b>617 050</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>763 305</b>	<b>617 050</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid	10	2 730 702	4 298 202
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	2 500 000	5 650 000
Andre kortsiktige fordringer	1, 6	16 761 083	1 006 680
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 261 083</b>	<b>6 656 680</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	7	2 516 684	2 376 375
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 516 684</b>	<b>2 376 375</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		25 853 322	7 811 677
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 361 791</b>	<b>21 142 934</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>51 125 096</b>	<b>21 759 985</b>
<b>Utsikten Eiendom AS</b>			<b>Side 3</b>

Penneo Dokumentnøkkel: BZ010-MQJLH-3UASC-ONL61-77NSI-CB160



<b>Balanse</b>			
<b>Utsikten Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	20 618 408	15 475 926
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 618 408</b>	<b>15 475 926</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 718 408</b>	<b>15 575 926</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 576 049	2 305 427
Betalbar skatt	3	5 205 506	2 895 640
Skyldig offentlige avgifter		87 525	185 850
Utbytte	2	11 500 000	0
Annen kortsiktig gjeld	1	5 037 608	797 141
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 406 688</b>	<b>6 184 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 406 688</b>	<b>6 184 058</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>51 125 096</b>	<b>21 759 985</b>
Noresund, 30.06.2022 Styret i Utsikten Eiendom AS			
<hr/> Knut Gulsvik styreleder/daglig leder			
<b>Utsikten Eiendom AS</b>		<b>Side 4</b>	

Penneo Dokumentnøkkel: BZ010-MQJLH-3UASC-ONL61-77NSI-CB160



## Utsikten Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Aksjer i tilknyttet selskap og andre aksjer klassifisert som anleggsmidler

Investeringer i tilknyttede selskaper og andre aksjer klassifisert som anleggsmidler vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt i utbetalingsåret.

#### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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.

#### Finansielle instrumenter

Markedsbaserte investeringer, herunder aksjer og obligasjoner, er vurdert til laveste verdis prinsipp i henhold til porteføljeprinsippet.



## Utsikten Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### NOTE 1 ANTALL AKSJER, AKSJEIEIERE MV.

Aksjekapitalen består av :

	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	100	100	10 000
B-aksjer	900	100	90 000
Sum	1 000	100	100 000

Selskapet har følgende aksjonær pr. 31.12:

Aksjonær	Antall A-aksjer	Antall B-aksjer	Eierandel	Tillitsverv
Knut Gulsvik	100	-	10 %	Styreleder / Daglig leder
Guro Knutsdatter Gulsvik	-	300	30 %	Varamedlem
Kaia Knutsdatter Gulsvik	-	300	30 %	
Knut Amund Gulsvik	-	300	30 %	
Sum	100	900	100 %	

#### NOTE 2 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	100 000	15 475 926	15 575 926
Årets resultat	-	18 642 482	18 642 482
Tilleggsutbytte 2021	-	-10 000 000	-10 000 000
Avsatt utbytte	-	-3 500 000	-3 500 000
Egenkapital pr 31.12	100 000	20 618 408	20 718 408

#### NOTE 3 SKATT

	2021	2020
Årets skattekostnad består av:		
Betalbar skatt (22%)	5 205 506	2 895 640
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	5 205 506	2 895 640
Utsatt skatt:		
Fremførbart underskudd til fremføring	0	0
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0
Utsatt skatt ( - skattefordel)	0	0



## Utsikten Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### NOTE 4 YTELSE/GODTGJØRELSER MV TIL STYRET OG REVISOR

Det er ikke betalt lønn eller andre godtgjørelser til styret.  
Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer eller andre nærstående parter utover det som er omtalt i note 1.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 36.390. Herav utgjør andre tjenester kr 23.110.  
Beløpene er inkl mv.a.

#### NOTE 5 LØNSKOSTNAD

Lønnskostnad	2021	2020
Lønn inkl. feriepenger	536 083	350 000
Arbeidsgiveravgift	86 547	49 350
Sum	622 630	399 350

Antall årsverk i løpet av regnskapsåret har vært 1.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### NOTE 6 FORDRINGER OG GJELD

Det er ingen fordringer med forfall senere enn 1 år.

Det er ingen gjeld med forfall over 5 år.

#### NOTE 7 FINANSIELLE INSTRUMENTER

Finansielle instrumenter måles til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi for porteføljen samlet etter regnskapsloven § 5-2.

	Anskaffelses- kost	Bokført verdi	Virkelig Verdi
Alfred Berg Gambak F	443 560	443 560	640 812
Alfred Berg Nordic Gambak F	314 258	314 258	580 017
Alpha XL III AS	520 000	520 000	1 149 008
BLACK ROCK WORLD HEALTHSCIENCE A2 USD	-	-	-
BLACK ROCK WORLD TECHNOLOGY A2 USD	350 765	350 765	512 542
CRC Holding BV /Pryme BV	49 441	49 441	43 452
Delphi Norge	110 315	110 315	105 517
Forte Tronder	73 843	73 843	138 650
Handelsbanken Norge	84 632	84 632	135 520
Huddly AS	39 335	39 335	47 892
JPMORGAN US TECHNOLOGY	-	-	-
Odin Eiendom C	110 311	110 311	134 533
Odin Norge	110 311	110 311	117 752
Pareto PE II AS	229 018	229 018	-
Storebrand ASA	80 894	80 894	103 126
Tomra Systems ASA	-	-	-
Sum	2 516 682	2 516 682	3 708 821

#### NOTE 8 INVESTERING I AKSJER OG ANDELER

	Anskaffelses- kost	Bokført verdi
Qondor As	2 146 255	646 255
Ayfie Group AS	1 301 760	17 050



## Utsikten Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

#### NOTE 9 INVESTERING I TILKNYTTET SELSKAP

Selskap	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital pr		Resultat pr	
			31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Norefjell Eiendomsutvikling AS	50 %	50 %	196 000	-	6 000	

Bokført verdi av investering / kostpris i Norefjell Eiendomsutvikling AS utgjør kr 200 000.  
\*) tall fra 2020

#### NOTE 10 PROSJEKTER I ARBEID

Selskapet har inngått en utbyggingsavtale med Sandum Søndre AS, hvor selskapet erverver tomter for videre salg. Selskapet står ansvarlig for opparbeidelse av infrastruktur knyttet til solgte tomter. Infrastrukturkostnader aktiveres og kostnadsføres i takt med solgte tomter.

Prosjekter i arbeid	
Inngående balanse	4 298 202
Aktiverte projektkostnader	-
Kostnadsføring salg tomter	- 1 567 500
Utgående balansen	2 730 702



# 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."

## Knut Gulsvik

Styrets leder / daglig leder

Serienummer: 9578-5995-4-662846

IP: 82.146.xxx.xxx

2022-07-01 09:01:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BZ010-MQJLH-3UASC-ONL61-77N5I-CB160

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>