



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: 30.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 02.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	306 725	315 031
Annen driftskostnad	4	49 343	50 289
<b>Sum kostnader</b>		<b>356 068</b>	<b>365 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-356 068</b>	<b>-365 320</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 660	4 986
Annen finansinntekt		100 630	33
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>102 290</b>	<b>5 019</b>
Annen rentekostnad		6 023	4 735
Annen finanskostnad		2 131	57 963
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 154</b>	<b>62 698</b>
<b>Netto finans</b>		<b>94 136</b>	<b>-57 679</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-261 932</b>	<b>-422 999</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-261 932</b>	<b>-422 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-261 932</b>	<b>-422 999</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-261 932</b>	<b>-422 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-261 932</b>	<b>-422 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	2, 2	-261 932	-422 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-261 932</b>	<b>-422 999</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		2 000 000	2 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>1 871 518</b>	<b>1 704 825</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	98 590	99 703
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 590</b>	<b>99 703</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	7	3 272 790	3 174 371
<b>Sum investeringer</b>		<b>3 272 790</b>	<b>3 174 371</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		469 954	165 460
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>469 954</b>	<b>165 460</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 712 851</b>	<b>5 144 359</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 712 852</b>	<b>7 144 359</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Selskapskapital	1, 2	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Overkurs	2		
Annen innskutt egenkapital	2		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	2		
Annen egenkapital	2	5 715 106	5 977 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 715 106</b>	<b>5 977 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 815 106</b>	<b>6 077 038</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		1 750	68 869
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter			6 169
Annen kortsiktig gjeld	1	1 895 996	992 283
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 897 746</b>	<b>1 067 321</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 897 746</b>	<b>1 067 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 712 852</b>	<b>7 144 359</b>



**Årsregnskap 2018**  
**for**  
**Utsikten Eiendom AS**




<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Utsikten Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lønnskostnad	5	306 725	315 031
Annen driftskostnad	4	49 343	50 289
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>356 068</b>	<b>365 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-356 068</b>	<b>-365 320</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 660	4 986
Annen finansinntekt		100 630	33
Annen rentekostnad		6 023	4 735
Annen finanskostnad		2 131	57 963
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>94 136</b>	<b>-57 679</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-261 932	-422 999
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-261 932</b>	<b>-422 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-261 932</b>	<b>-422 999</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	2	-261 932	-422 999
<b>Sum overføringer</b>		<b>-261 932</b>	<b>-422 999</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Utsikten Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		2 000 000	2 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid		1 871 518	1 704 825
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	98 590	99 703
<b>Sum fordringer</b>		<b>98 590</b>	<b>99 703</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	7	3 272 790	3 174 371
<b>Sum investeringer</b>		<b>3 272 790</b>	<b>3 174 371</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		469 954	165 460
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 712 851</b>	<b>5 144 359</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 712 852</b>	<b>7 144 359</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Utsikten Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	5 715 106	5 977 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 715 106</b>	<b>5 977 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 815 106</b>	<b>6 077 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 750	68 869
Skyldig offentlige avgifter		0	6 169
Annen kortsiktig gjeld	1	1 895 996	992 283
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 897 746</b>	<b>1 067 321</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 897 746</b>	<b>1 067 321</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 712 852</b>	<b>7 144 359</b>
<p>Noresund, 30.06.2019 Styret i Utsikten Eiendom AS</p>  <p>_____ Knut Gulsvik styreleder/daglig leder</p>			
<b>Utsikten Eiendom AS</b>		<b>Side 4</b>	





## *Utsikten Eiendom AS*

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018

#### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

#### **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**

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner, er vurdert til laveste verdis prinsipp i henhold til porteføljeprinsippet.



## Utsikten Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018

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

Aksjekapitalen består av :

	Antall	Pålydende	Balanseført
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 Knutsdotter Gulsvik	-	300	30 %	Varamedlern
Kaia Knutsdatter Gulsvik	-	300	30 %	
Knut Amund Gulsvik	-	300	30 %	
Sum	100	900	100 %	

Selskapet har en fordring mot aksjonær Knut Gulsvik pr 31.12.2018 på kr 76 470. Fordringen er renteberegnet med kr 652 i henhold til gjeldende normrente i 2018.

Selskapet har gjeld til Guro Knutsdotter Gulsvik, Kaia Knutsdatter Gulsvik og Knut Amund Gulsvik.

Lånet utgjør henholdsvis kr 299 373, kr 15 819 og kr 338 504 pr 31.12.2018. Lånene er renteberegnet etter gjeldende skjermingsrente i 2018.

#### NOTE 2 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	100 000	5 977 038	6 077 038
Årets resultat	-	-261 932	-261 932
Egenkapital pr 31.12	100 000	5 715 106	5 815 106

#### NOTE 3 SKATT

	2018	2017
<b>Årets skattekostnad består av:</b>		
Betalbar skatt (23%/24%)	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	0	0
<b>Utsatt skatt:</b>		
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	-725 137	-364 237
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-725 137	-364 237
Utsatt skatt ( - skattefordel)	-159 530	-83 775

I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak, er utsatt skattefordel ikke balanseført.



## Utsikten Eiendom AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018

#### NOTE 4 YTELSER/GODTGJØRELSE 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.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 32 500. Herav utgjør andre tjenester kr 12 500. Beløpene er inkl mva.

#### NOTE 5 LØNSKOSTNAD

Lønnskostnad	2018	2017
Lønn inkl. feriepenger	277 644	255 106
Arbeidsgiveravgift	29 081	59 925
Sum	306 725	315 031

Antall årsverk i løpet av regnskapsåret har vært 1.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### 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
DNB Teknologi	340 865	340 865	444 266
Handelsbanken Norge	86 000	86 000	92 122
Alpha XL III AS	520 000	520 000	922 424
Forte Tronder	75 000	75 000	87 877
Pareto PE II AS	229 018	229 018	243 435
Storebrand ASA	80 894	80 894	71 111
Alfred Berg Nordic	639 252	639 252	625 687
Virtualworks Group inc.	1 301 760	1 301 760	1 266 226
Sum	3 272 789	3 272 789	3 753 148



# 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

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Utsikten Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 261 932. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS

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

- identifiserer og anslår 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 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

**Uttalelse om andre lovmessige krav***Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 12. juli 2019

Deloitte AS

**Sturle Holseter**

statsautorisert revisor