



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: 31.03.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 07.10.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		360 000	390 000
Annen driftsinntekt		436 648	
<b>Sum inntekter</b>		<b>796 648</b>	<b>390 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	31 000	78 136
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	386 050	144 979
<b>Sum kostnader</b>		<b>417 050</b>	<b>223 115</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>379 598</b>	<b>166 885</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 592	3 114
Annen finansinntekt			418 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 592</b>	<b>421 546</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	379 110	176 000
Annen rentekostnad		161 688	164 249
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>540 798</b>	<b>340 249</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-538 206</b>	<b>81 297</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-158 608</b>	<b>248 182</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-62 339	-60 949
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Konsernbidrag			322 193
Udekket tap	5	-96 269	-13 062
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	11 446 151	18 350 688
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	742 273	136 892
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 188 424</b>	<b>18 487 580</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	50 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>50 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 238 424</b>	<b>18 487 580</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		34 559	
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 559</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 544	23 284
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 544</b>	<b>23 284</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>53 103</b>	<b>23 284</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 291 527</b>	<b>18 510 864</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		3 050 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 110 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5, 8	-106 834	-10 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-106 834</b>	<b>-10 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 003 166</b>	<b>49 435</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		417 057	479 396
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>417 057</b>	<b>479 396</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 725 913	5 793 778
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 190 600	1 190 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 916 513</b>	<b>6 984 378</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 333 570</b>	<b>7 463 774</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		71 716	10 875
Annen kortsiktig gjeld	6	1 883 074	10 986 781
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 954 791</b>	<b>10 997 656</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 288 361</b>	<b>18 461 430</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 291 527</b>	<b>18 510 864</b>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Rambergveien 1  
Postboks 24  
NO-3119 Tønsberg  
Norway

Tel: +47 33 00 39 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Utsigten Bolig AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Utsigten Bolig AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 96 269. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 avviklet.

#### 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.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Utsigten Bolig 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 regnskapestimatene 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 rettviseende bilde.


Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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.

### 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 bokføringskikk i Norge.

Tønsberg, 12. april 2020  
Deloitte AS



**Alf Anton Eid**  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2019

## Utsigten Bolig AS

org.nr 912 108 759



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Utsigten Bolig AS</b>			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		360 000	390 000
Annen driftsinntekt		436 648	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>796 648</b>	<b>390 000</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	31 000	78 136
Annen driftskostnad	3	386 050	144 979
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>417 050</b>	<b>223 115</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>379 598</b>	<b>166 885</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 592	3 114
Annen finansinntekt		0	418 432
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	379 110	176 000
Annen rentekostnad		161 688	164 249
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-538 206</b>	<b>81 297</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-158 608	248 182
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-62 339	-60 949
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	322 193
Overført til udekket tap	5	96 269	13 062
<b>Sum overføringer</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>

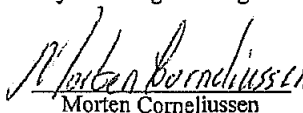


<b>Balanse</b>			
<b>Utsigten Bolig AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	11 446 151	18 350 688
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	742 273	136 892
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 188 424</b>	<b>18 487 580</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 6		50 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>50 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 238 424</b>	<b>18 487 580</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		34 559	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 559</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 544	23 284
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>53 103</b>	<b>23 284</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 291 527</b>	<b>18 510 864</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Utsigten Bolig AS</b>			
	Note	2019	2018
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		3 050 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 110 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5, 8	-106 834	-10 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-106 834</b>	<b>-10 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 003 166</b>	<b>49 435</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt		417 057	479 396
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 725 913	5 793 778
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 190 600	1 190 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 916 513</b>	<b>6 984 378</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		71 716	10 875
Annen kortsiktig gjeld	6	1 883 074	10 986 781
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 954 791</b>	<b>10 997 656</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 288 361</b>	<b>18 461 430</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 291 527</b>	<b>18 510 864</b>

Helgeroa, 31.03.2020  
Styret i Utsigten Bolig AS

  
Morten Corneliusen  
styreleder/daglig leder

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 igjenværende 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. For beskrivelse av effekten av prinsippendringen, se note 2.

### 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 spesifisert 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 Anleggsmidler

	Leilighet	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2019	18 350 688	136 892	18 487 580
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 301 439	773 273	2 074 712
Avgang solgte driftsmidler	-8 205 976	-136 892	-8 342 868
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>11 446 151</b>	<b>773 273</b>	<b>12 219 424</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019	0	31 000	31 000
<b>Bokført verdi per 31.12.2019</b>	<b>11 446 151</b>	<b>742 273</b>	<b>12 188 424</b>
Årets avskrivninger	0	31 000	31 000

## Note 3 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 19 248 inkl. mva i 2019, som gjelder lovpålagt revisjon og bistand knyttet til utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer.

Selskapet har gjeld til styreleder på kr 37 226 pr 31.12.19.

Selskapets ansvarlige lån er ytt av nærstående selskap, se note 6.

## Note 4 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. 31.12.19 var:

	A-aksjer	Eierandel
Utsigten Kapital AS	30 000	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>

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

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

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Annen Egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2019	60 000		-10 565	49 435
Mottatt konsernbidrag		3 050 000		3 050 000
Årets resultat			-96 269	-96 269
<b>Pr 31.12.2019</b>	<b>60 000</b>	<b>3 050 000</b>	<b>-106 834</b>	<b>3 003 166</b>

Selskapet har mottatt kr 3.050.000 i konsernbidrag uten skattemessig virkning.

## Note 6 Fordringer og gjeld

Selskapet har gjeld til følgende konsernselskap pr 31.12.2019:

Utsigten AS på kr 1.190.600 som ansvarlig lån.  
Utsigten AS som øvrig mellomværende på kr 532.520.  
Utsigten Eiendom AS på kr 50.000.

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskap Utsigten Kapital AS på kr 1.311.453.

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

Selskapet har gjeld til kreditinstitusjon kr 5.725.913 pr 31.12.19.

Gjeld til kreditinstitusjon er sikret ved pant i investert bolig med bokført verdi 10.144.712.



## Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-62 339	-60 949
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-62 339</b>	<b>-60 949</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-158 608	248 182
Permanente forskjeller	0	-418 432
Endring i midlertidige forskjeller	283 361	588 682
Avgitt konsernbidrag	0	-418 432
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>124 753</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	96 239
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-96 239
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	23 249	-161 508	-184 757
Gevinst- og tapskonto	1 872 465	2 340 582	468 117
<b>Sum</b>	<b>1 895 714</b>	<b>2 179 074</b>	<b>283 361</b>
Utsatt skatt (22 %)	417 057	479 396	62 339

## Note 8 Hendelse etter balansedagen

Styrets arbeid i 2019 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 2020.

Som følge av Covid-19 viruset forventes påvirke den fremtidige økonomiske veksten i Norge, anses det sannsynlig at dette også kan påvirke utvikling i boligpris. Det er pr i dag ikke sett nedgang i etterspørsel og priser på leiligheter i Drammen, men salget av leiligheter har generelt vært noe tregere i 2020.

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 kreditorer.

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.



# Årsregnskap 2019

## Utsigten Bolig AS

org.nr 912 108 759



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Utsigten Bolig AS</b>			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		360 000	390 000
Annen driftsinntekt		436 648	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>796 648</b>	<b>390 000</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	31 000	78 136
Annen driftskostnad	3	386 050	144 979
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>417 050</b>	<b>223 115</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>379 598</b>	<b>166 885</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 592	3 114
Annen finansinntekt		0	418 432
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	379 110	176 000
Annen rentekostnad		161 688	164 249
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-538 206</b>	<b>81 297</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-158 608	248 182
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-62 339	-60 949
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	322 193
Overført til udekket tap	5	96 269	13 062
<b>Sum overføringer</b>		<b>-96 269</b>	<b>309 131</b>

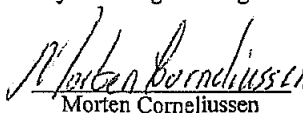


<b>Balanse</b>			
<b>Utsigten Bolig AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	11 446 151	18 350 688
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	742 273	136 892
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 188 424</b>	<b>18 487 580</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 6		50 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>50 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 238 424</b>	<b>18 487 580</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		34 559	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 559</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 544	23 284
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>53 103</b>	<b>23 284</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 291 527</b>	<b>18 510 864</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Utsigten Bolig AS</b>			
	Note	2019	2018
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		3 050 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 110 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5, 8	-106 834	-10 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-106 834</b>	<b>-10 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 003 166</b>	<b>49 435</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt		417 057	479 396
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 725 913	5 793 778
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 190 600	1 190 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 916 513</b>	<b>6 984 378</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		71 716	10 875
Annen kortsiktig gjeld	6	1 883 074	10 986 781
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 954 791</b>	<b>10 997 656</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 288 361</b>	<b>18 461 430</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 291 527</b>	<b>18 510 864</b>

Helgeroa, 31.03.2020  
Styret i Utsigten Bolig AS

  
Morten Corneliusen  
styreleder/daglig leder



## 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 igjenværende 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. For beskrivelse av effekten av prinsippendringen, se note 2.

### 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 spesifisert 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 Anleggsmidler

	Leilighet	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2019	18 350 688	136 892	18 487 580
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 301 439	773 273	2 074 712
Avgang solgte driftsmidler	-8 205 976	-136 892	-8 342 868
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>11 446 151</b>	<b>773 273</b>	<b>12 219 424</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019	0	31 000	31 000
<b>Bokført verdi per 31.12.2019</b>	<b>11 446 151</b>	<b>742 273</b>	<b>12 188 424</b>
Årets avskrivninger	0	31 000	31 000

## Note 3 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 19 248 inkl. mva i 2019, som gjelder lovpålagt revisjon og bistand knyttet til utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer.

Selskapet har gjeld til styreleder på kr 37 226 pr 31.12.19.

Selskapets ansvarlige lån er ytt av nærstående selskap, se note 6.

## Note 4 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. 31.12.19 var:

	A-aksjer	Eierandel
Utsigten Kapital AS	30 000	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100%</b>

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 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Annen Egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2019	60 000		-10 565	49 435
Mottatt konsernbidrag		3 050 000		3 050 000
Årets resultat			-96 269	-96 269
<b>Pr 31.12.2019</b>	<b>60 000</b>	<b>3 050 000</b>	<b>-106 834</b>	<b>3 003 166</b>

Selskapet har mottatt kr 3.050.000 i konsernbidrag uten skattemessig virkning.

## Note 6 Fordringer og gjeld

Selskapet har gjeld til følgende konsernselskap pr 31.12.2019:

Utsigten AS på kr 1.190.600 som ansvarlig lån.  
Utsigten AS som øvrig mellomværende på kr 532.520.  
Utsigten Eiendom AS på kr 50.000.

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskap Utsigten Kapital AS på kr 1.311.453.

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

Selskapet har gjeld til kreditinstitusjon kr 5.725.913 pr 31.12.19.

Gjeld til kreditinstitusjon er sikret ved pant i investert bolig med bokført verdi 10.144.712.



## Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-62 339	-60 949
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-62 339</b>	<b>-60 949</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-158 608	248 182
Permanente forskjeller	0	-418 432
Endring i midlertidige forskjeller	283 361	588 682
Avgitt konsernbidrag	0	-418 432
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>124 753</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	96 239
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-96 239
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	23 249	-161 508	-184 757
Gevinst- og tapskonto	1 872 465	2 340 582	468 117
<b>Sum</b>	<b>1 895 714</b>	<b>2 179 074</b>	<b>283 361</b>
Utsatt skatt (22 %)	417 057	479 396	62 339

## Note 8 Hendelse etter balansedagen

Styrets arbeid i 2019 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 2020.

Som følge av Covid-19 viruset forventes påvirke den fremtidige økonomiske veksten i Norge, anses det sannsynlig at dette også kan påvirke utvikling i boligpris. Det er pr i dag ikke sett nedgang i etterspørsel og priser på leiligheter i Drammen, men salget av leiligheter har generelt vært noe tregere i 2020.

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 kreditorer.

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.