



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 819 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTSIGTEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Søbakken 14
3295 HELGEROA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Corneliussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 16.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	41 560	15 132
Sum kostnader		41 560	15 132
Driftsresultat		-41 560	-15 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2		
Annen renteinntekt		21	105
Annen finansinntekt	2	1 498	23 292 741
Sum finansinntekter		1 519	23 292 846
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2		
Annen rentekostnad	7	1 797 000	421 368
Annen finanskostnad	7		
Sum finanskostnader		1 797 000	421 368
Netto finans		-1 795 481	22 871 478
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 837 041	22 856 346
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 837 041	22 856 346
Årsresultat		-1 837 041	22 856 346
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 837 041	22 856 346
Totalresultat		-1 837 041	22 856 346
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		22 100 000
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		756 346
Overført fra annen egenkapital		-1 837 041	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-1 837 041	22 856 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	2, 9	82 000 003	82 000 003
Lån til foretak i samme konsern	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum finansielle anleggsmidler		82 000 003	82 000 003
Sum anleggsmidler		82 000 003	82 000 003
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	30 000	28 936
Sum fordringer		30 000	28 936
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 993	723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 993	723
Sum omløpsmidler		32 993	29 659
SUM EIENDELER		82 032 996	82 029 662
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	50 000 000	50 000 000
Overkurs	4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		50 030 000	50 030 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 9	-1 832 694	4 347
Sum opptjent egenkapital		-1 832 694	4 347
Sum egenkapital		48 197 306	50 034 347
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld			750
Betalbar skatt	6		
Utbytte	7		
Annen kortsiktig gjeld	7	33 835 690	31 994 565
Sum kortsiktig gjeld		33 835 690	31 995 315
Sum gjeld		33 835 690	31 995 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 032 996	82 029 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 782327

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 819 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UTSIGTEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Søbakken 14
3295 HELGEROA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Corneliusen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.10.2021



Organisasjonsnr: 919 819 022
UTSIGTEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	41 560	15 132
Sum kostnader		41 560	15 132
Driftsresultat		-41 560	-15 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2		
Annen renteinntekt		21	105
Annen finansinntekt	2	1 498	23 292 741
Sum finansinntekter		1 519	23 292 846
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2		
Annen rentekostnad	7	1 797 000	421 368
Annen finanskostnad	7		
Sum finanskostnader		1 797 000	421 368
Netto finans		-1 795 481	22 871 478
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 837 041	22 856 346
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 837 041	22 856 346
Årsresultat		-1 837 041	22 856 346
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 837 041	22 856 346
Totalresultat		-1 837 041	22 856 346
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Konsernbidrag	4		22 100 000
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		756 346
Overført fra annen egenkapital		-1 837 041	
Sum overføringer og disponeringer		-1 837 041	22 856 346



Organisasjonsnr: 919 819 022
UTSIGTEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Finansielle anleggsmidler

Investering i annet

foretak i samme konsern 2, 9 82 000 003 82 000 003

Lån til foretak i samme
konsern 2

Lån til tilknyttet
selskap og felles
kontrollert virksomhet 7

**Sum finansielle
anleggsmidler 82 000 003 82 000 003**

Sum anleggsmidler 82 000 003 82 000 003

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 7 30 000 28 936

Sum fordringer 30 000 28 936

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 8 2 993 723

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 993 723**

Sum omløpsmidler 32 993 29 659

SUM EIENDELER 82 032 996 82 029 662

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 50 000 000 50 000 000

Overkurs 4 30 000 30 000

Sum innskutt egenkapital 50 030 000 50 030 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4, 9 -1 832 694 4 347



Sum opptjent egenkapital		-1 832 694	4 347
Sum egenkapital		48 197 306	50 034 347
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld			750
Betalbar skatt	6		
Utbytte	7		
Annen kortsiktig gjeld	7	33 835 690	31 994 565
Sum kortsiktig gjeld		33 835 690	31 995 315
Sum gjeld		33 835 690	31 995 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 032 996	82 029 662



Organisasjonsnr: 919 819 022
UTSIGTEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Årsregnskap 2020



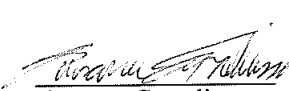
Utsigten Eiendom AS

org.nr 919 819 022



Resultatregnskap			
Utsigten Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	3	41 560	15 132
Sum driftskostnader		41 560	15 132
Driftsresultat		-41 560	-15 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21	105
Annen finansinntekt	2	1 498	23 292 741
Annen rentekostnad	7	1 797 000	421 368
Resultat av finansposter		-1 795 481	22 871 478
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 837 041	22 856 346
Ordinært resultat		-1 837 041	22 856 346
Årsresultat		-1 837 041	22 856 346
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	4	0	22 100 000
Avsatt til annen egenkapital	4	0	756 346
Overført fra annen egenkapital		1 837 041	0
Sum overføringer		-1 837 041	22 856 346



Balanse			
Utsigten Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	2, 9	82 000 003	82 000 003
Sum finansielle anleggsmidler		82 000 003	82 000 003
Andre kortsiktige fordringer	7	30 000	28 936
Sum fordringer		30 000	28 936
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 993	723
Sum omløpsmidler		32 993	29 659
Sum eiendeler		82 032 996	82 029 662
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	50 000 000	50 000 000
Overkurs	4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		50 030 000	50 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 9	-1 832 694	4 347
Sum opptjent egenkapital		-1 832 694	4 347
Sum egenkapital		48 197 306	50 034 347
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	750
Annen kortsiktig gjeld	7	33 835 690	31 994 565
Sum kortsiktig gjeld		33 835 690	31 995 315
Sum gjeld		33 835 690	31 995 315
Sum egenkapital og gjeld		82 032 996	82 029 662
Helgeroa, 30.08.2021 Styret i Utsigten Eiendom AS			
 Morten Corneliusen styreleder/daglig leder	 Ole Corneliusen styremedlem	 Susanne Corneliusen styremedlem	
Utsigten Eiendom AS			Side 3



Note 1 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.

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet vurderes etter bruttometoden. Andelen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet. Tallene spesifiseres pr hovedgruppe i note til regnskapet.

Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

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. Fullføringssgraden 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 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 nettopført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Datterselskap, TS og FKV

Selskapsnavn	Kontor adresse	Eierandel	Andel egenkapital	Andel resultat	Bokført verdi
Glitre AS	Drammen	50%	63 581 348	- 7 004 417	82 000 000
Helgeroa Eiendom AS	Helgeroa	100%	- 1 766 665	- 117 329	3
Sum			61 814 683	- 139 818	82 000 003

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser, lån mv

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret eller eiere.

Det er kostnadsført kr 28 500 i honorar til revisor i 2020, som inkluderer lovpålagt revisjon, teknisk bistand utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer, samt andre tjenester.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	50 000 000	30 000	-4 347	50 025 653
Årets resultat			-1 837 041	-1 837 041
Pr 31.12.2020	50 000 000	30 000	-1 832 694	48 197 306



Note 5 Aksjekapital, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen i Utsigten Eiendom AS pr. 31.12 består av en aksjeklasse.

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	10 000	5 000	50 000 000
Sum	10 000	5 000	50 000 000

Hver aksje gir samme rettigheter i selskapet.

Eierstruktur

Aksjonær pr. 31.12.20:

	A-aksjer	Sum	Eierandel
Utsigten AS	10 000	50 000 000	100%
Totalt antall aksjer	10 000	50 000 000	100%

Utsigten Eiendom AS eies indirekte av styrets leder i Utsigten AS.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	0
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	-1 837 041
Permanente forskjeller	-326
Skattepliktig inntekt	-1 837 367
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	0

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

	2020
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 410 762
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 410 762
Utsatt skattefordel (22 %)	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 7 Fordringer og gjeld, konsernmellomv. mm

Mellomværende gjeld pr 31.12.2020:

Utsigten AS	30 461 447
Utsigten Kapital AS	1 324 241
Utsigten Bolig AS	50 000

Mellomværende gjeld til Utsigten AS og Utsigten Kapital AS er renteberegnet i 2020 med 6% rente.

Mellomværende fordringer pr 31.12.2020

Helgeroa Eiendom	30 000
Glitre AS	0

Selskapet har ingen øvrig gjeld eller fordringer som forfaller senere enn 1 år.

Utsigten Eiendom AS har stillet garantier i form av selvskyldnerkausjon for lån i Galleriet Borettslag på kr 5 000 000 pr 31.12.2020. Selskapet har kausjonsansvar for tilknyttet selskap, Skramstadkvartalet AS, med kr 980 000 pr 31.12.2020.

Note 8 Bundne bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd pr 31.12.2020.



Note 9 Hendelser etter balansedagen

Selskapet eier 50% av Glitre AS som gjennom datterselskaper driver med boligutvikling og da i det alt vesentlige i Drammen og Asker. Disse områdene har vært og er preget av stor-Oslo sin utvikling på boligmarkedet. Denne utviklingen har nå i mange år vært svært positiv for byggherrene.

Drammen skal i de kommende 4 årene realisere nytt sykehus, stor helsepark i tilknytning til nytt sykehus, omgjøring av jernbanestasjon og områdene jernbanen disponerer samt ny tunnel, ny bybro og ny infrastruktur i og rundt Drammen på grunn av sykehusutbyggingen mv. Bare disse prosjektene vil gi en investering på ca 30 mrd i tiden 2020 til 2024. Drammen vil derfor ha en meget høy aktivitet i perioden 2021 til 2024/25. Bare til sykehuset kommer det til å bli flere tusen nye arbeidsplasser utover de som er knyttet til sykehuset i dag. Dette vil gi økt press på boligmarkedet i og rundt Drammen.

Selskap eid av Glitre AS har overlevert byggeprosjekt i februar i år, 51 enheter, hvor 48 enheter er solgt og vi har fulltegningsforsikring. Dette prosjektet er tilnærmet gjennomført iht kalkyle og har gitt et positiv resultatmessig bidrag til gruppen. Resterende usolgte leiligheter forventes solgt utover nærmeste året. De øvrige utviklingsprosjektene våre er i ulike faser, men alle er i Drammen og Asker. Disse prosjektene vil igangsettes til ulike tider avhengig av reguleringsstatus, men alle ligger noe frem i tid og minst ett år frem i tid for det første prosjektet.

Det er mange faktorer som vil spille inn i forhold til en verdivurdering av selskapets eierandeler i prosjekter, herunder entreprisekostnad, rentenivå, salgspriser og etterspørsel. Covid-19 har så langt ikke påvirket boligpriser ovennevnte områder, men salget har vært noe tregere i 2021. Det anses sannsynlig at Covid-19 viruset, med tilhørende gjennomføring tiltaksplan for å redusere smittefare, vil påvirke den økonomiske vekst og prisutvikling.

I pressområder vil etterspørsel etter bolig holde seg/ta seg raskt opp under og etter en krise som vi nå er inne i og i hvertfall over tid. Vi mener derfor at våre utviklingseiendommer over tid vil kunne forsvare sine verdivurderinger. De kan bli skjøvet ut i tid avhengig av markedsutviklingen, men alle ligger i pressområder. Galleriet som pt tilnærmet ferdigstilt byggeprosjekt, hvor solgte leiligheter er overlevert pr februar i år, prosjektet er sikret gjennom fulltegningsforsikring.



Deloitte.

Deloitte AS
Rambergveien 1
Postboks 24
NO-3119 Tønsberg
Norway

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

Til generalforsamlingen i Utsigten Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Utsigten Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 837 041. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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.

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

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: ENLZL-0EYD1-1DQVC-804SE-57HVJ-WUSVW



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Utsigten Eiendom AS

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 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, 31. august 2021
Deloitte AS

Alf- Anton Eid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ENL7L-0EVD1-1DQVC-804SE-57HVJ-WUSVW



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."

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-08-31 14:37:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: ENLZL-0EVD1-1DQVC-804SE-57HVJ-WUSVW

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>