



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Morten Corneliussen
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, 16.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		360 000	360 000
Annen driftsinntekt		356 299	
Sum inntekter		716 299	360 000
Kostnader			
Avskrivninger	2	193 539	152 879
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	173 969	858 415
Sum kostnader		367 508	1 011 294
Driftsresultat		348 791	-651 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 650	1 572
Sum finansinntekter		102 650	1 572
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad		276 806	355 330
Sum finanskostnader		276 806	355 330
Netto finans		-174 156	-353 758
Ordinært resultat før skattekostnad		174 635	-1 005 051
Skattekostnad på ordinært resultat	7	38 419	-221 111
Ordinært resultat etter skattekostnad		136 216	-783 940
Årsresultat		136 216	-783 940
Årsresultat etter minoritetsinteresser		136 216	-783 940
Totalresultat		136 216	-783 940
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	136 216	-783 940



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		136 216	-783 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	9 027 920	10 329 359
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	820 000	840 000
Sum varige driftsmidler		9 847 920	11 169 359
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	17 500	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 500	50 000
Sum anleggsmidler		9 865 420	11 219 359
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	1 775 770	
Sum fordringer		1 775 770	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 480	5 033
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 480	5 033
Sum omløpsmidler		1 779 250	5 033
SUM EIENDELER		11 644 670	11 224 392

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		3 050 000	3 050 000
Sum innskutt egenkapital		3 110 000	3 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8	-754 558	-890 775
Sum opptjent egenkapital		-754 558	-890 775
Sum egenkapital		2 355 442	2 219 226
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	234 365	195 946
Sum avsetninger for forpliktelser		234 365	195 946
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 394 000	5 394 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 262 000	1 262 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 656 000	6 656 000
Sum langsiktig gjeld		6 890 365	6 851 946
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 085	14 005
Betalbar skatt	7	-27 645	-27 645
Annen kortsiktig gjeld	6	2 374 423	2 166 861
Sum kortsiktig gjeld		2 398 863	2 153 221
Sum gjeld		9 289 228	9 005 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 644 670	11 224 392



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 853918

Enheten

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

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: Morten Corneliussen
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, 13.08.2022



Organisasjonsnr: 912 108 759
UTSIGTEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		360 000	360 000
Annen driftsinntekt		356 299	
Sum inntekter		716 299	360 000
Kostnader			
Avskrivninger	2	193 539	152 879
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	173 969	858 415
Sum kostnader		367 508	1 011 294
Driftsresultat		348 791	-651 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 650	1 572
Sum finansinntekter		102 650	1 572
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad		276 806	355 330
Sum finanskostnader		276 806	355 330
Netto finans		-174 156	-353 758
Ordinært resultat før skattekostnad		174 635	-1 005 051
Skattekostnad på ordinært resultat	7	38 419	-221 111
Ordinært resultat etter skattekostnad		136 216	-783 940
Årsresultat		136 216	-783 940
Årsresultat etter minoritetsinteresser		136 216	-783 940
Totalresultat		136 216	-783 940
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	136 216	-783 940
Sum overføringer og disponeringer		136 216	-783 940



Organisasjonsnr: 912 108 759
UTSIGTEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	9 027 920	10 329 359
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	820 000	840 000
Sum varige driftsmidler		9 847 920	11 169 359

Finansielle anleggsmidler

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	17 500	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 500	50 000

Sum anleggsmidler		9 865 420	11 219 359
--------------------------	--	------------------	-------------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	6	1 775 770	
Sum fordringer		1 775 770	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 480	5 033
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 480	5 033

Sum omløpsmidler		1 779 250	5 033
-------------------------	--	------------------	--------------

SUM EIENDELER		11 644 670	11 224 392
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital Aksjekapital	4	60 000	60 000
--------------------------------------	---	--------	--------



Annen innskutt egenkapital		3 050 000	3 050 000
Sum innskutt egenkapital		3 110 000	3 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8	-754 558	-890 775
Sum opptjent egenkapital		-754 558	-890 775
Sum egenkapital		2 355 442	2 219 226
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	234 365	195 946
Sum avsetninger for forpliktelseser		234 365	195 946
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 394 000	5 394 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 262 000	1 262 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 656 000	6 656 000
Sum langsiktig gjeld		6 890 365	6 851 946
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 085	14 005
Betalbar skatt	7	-27 645	-27 645
Annen kortsiktig gjeld	6	2 374 423	2 166 861
Sum kortsiktig gjeld		2 398 863	2 153 221
Sum gjeld		9 289 228	9 005 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 644 670	11 224 392



Organisasjonsnr: 912 108 759
UTSIGTEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Utsigten Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 108 759



Resultatregnskap			
Utsigten Bolig AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		360 000	360 000
Annen driftsinntekt		356 299	0
Sum driftsinntekter		716 299	360 000
Avskrivninger	2	193 539	152 879
Annen driftskostnad	3	173 969	858 415
Sum driftskostnader		367 508	1 011 294
Driftsresultat		348 791	-651 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 650	1 572
Annen rentekostnad		276 806	355 330
Resultat av finansposter		-174 156	-353 758
Ordinært resultat før skattekostnad		174 635	-1 005 051
Skattekostnad på ordinært resultat	7	38 419	-221 111
Ordinært resultat		136 216	-783 940
Årsresultat		136 216	-783 940
Overføringer			
Overført til udekket tap	5	-136 216	783 940
Sum overføringer		136 216	-783 940
Utsigten Bolig AS			Side 2



Balanse			
Utsigten Bolig AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	9 027 920	10 329 359
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	820 000	840 000
Sum varige driftsmidler		9 847 920	11 169 359
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	17 500	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 500	50 000
Sum anleggsmidler		9 865 420	11 219 359
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	1 775 770	0
Sum fordringer		1 775 770	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 480	5 033
Sum omløpsmidler		1 779 250	5 033
Sum eiendeler		11 644 670	11 224 392



Balanse			
Utsigten Bolig AS			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		3 050 000	3 050 000
Sum innskutt egenkapital		3 110 000	3 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8	-754 558	-890 775
Sum opptjent egenkapital		-754 558	-890 775
Sum egenkapital		2 355 442	2 219 226
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	234 365	195 946
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 394 000	5 394 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 262 000	1 262 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 656 000	6 656 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 085	14 005
Betalbar skatt	7	-27 645	-27 645
Annen kortsiktig gjeld	6	2 374 423	2 166 861
Sum kortsiktig gjeld		2 398 863	2 153 221
Sum gjeld		9 289 228	9 005 167
Sum egenkapital og gjeld		11 644 670	11 224 392

Helgeroa, 30.06.2022
Styret i Utsigten Bolig AS

Morten Corneliussen
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. 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 nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Anleggsmidler

	Leilighet	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2021	10 329 359	992 879	11 322 238
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	173 538	173 538
Avgang solgte driftsmidler	-1 301 439	0	-1 301 439
Anskaffelseskost 31.12.2021	9 027 920	1 166 417	10 194 337
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	346 417	346 417
Bokført verdi per 31.12.2021	9 027 920	820 000	9 847 920
Årets avskrivninger	0	193 539	193 539

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 31 563 inkl. mva i 2021, som gjelder lovpålagt revisjon og bistand knyttet til utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer.

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. 31.12.21 var:

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

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

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Annen Egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	60 000	3 050 000	-890 775	2 219 226
Årets resultat			136 216	136 216
Pr 31.12.2021	60 000	3 050 000	-754 558	2 355 442

Note 6 Fordringer og gjeld

Selskapet har gjeld til følgende konsernselskap pr 31.12.2021:

Utsigten AS på kr 1 262 000 som ansvarlig lån.
Utsigten AS som øvrig mellomværende på kr 473 000.

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskap Utsigten Kapital AS på kr 1 735 000

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

Selskapet har leverandørgjeld på kr 50 781 til Utsigten AS pr 31.12.21

Selskapet har gjeld til indirekte eier på kr 61.425 pr 31.12.21.

Fordring på konsernselskap og nærstående selskap::

Utsigten Eiendom AS på kr 17 500.

Glitre AS på kr 1 755 000.

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

Gjeld sikret ved pant i eiendom:

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjon kr 5.394.000 pr 31.12.21.

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



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	38 419	0
Endring i utsatt skatt	0	-221 111
Skattekostnad ordinært resultat	38 419	-221 111
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	174 635	-1 005 051
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-81 328	831 315
Anvendelse av fremførbart underskudd	-93 307	0
Skattepliktig inntekt	0	-173 737
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	-27 645	-27 645
Sum betalbar skatt i balansen	-27 645	-27 645

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	60 606	64 296	3 690
Gevinst – og tapskonto	1 085 121	1 000 103	-85 018
Sum	1 145 727	1 064 399	-81 328
Akkumulert fremførbart underskudd	-80 430	-173 737	-93 307
Grunnlag for utsatt skatt	1 065 297	890 662	-174 635
Utsatt skatt (22 %)	234 365	195 946	-38 420

Note 8 Hendelse etter balansedagen

Styrets arbeid i 2021 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 2022.

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 har generelt vært noe tregere i 2022.

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

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

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



Årsregnskap 2021

Utsigten Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 108 759



Resultatregnskap			
Utsigten Bolig AS			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		360 000	360 000
Annen driftsinntekt		356 299	0
Sum driftsinntekter		716 299	360 000
Avskrivninger	2	193 539	152 879
Annen driftskostnad	3	173 969	858 415
Sum driftskostnader		367 508	1 011 294
Driftsresultat		348 791	-651 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 650	1 572
Annen rentekostnad		276 806	355 330
Resultat av finansposter		-174 156	-353 758
Ordinært resultat før skattekostnad		174 635	-1 005 051
Skattekostnad på ordinært resultat	7	38 419	-221 111
Ordinært resultat		136 216	-783 940
Årsresultat		136 216	-783 940
Overføringer			
Overført til udekket tap	5	-136 216	783 940
Sum overføringer		136 216	-783 940




Balanse			
Utsigten Bolig AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	9 027 920	10 329 359
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	820 000	840 000
Sum varige driftsmidler		9 847 920	11 169 359
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 6		17 500	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 500	50 000
Sum anleggsmidler		9 865 420	11 219 359
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	1 775 770	0
Sum fordringer		1 775 770	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 480	5 033
Sum omløpsmidler		1 779 250	5 033
Sum eiendeler		11 644 670	11 224 392



Balanse			
Utsigten Bolig AS			
	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital		3 050 000	3 050 000
Sum innskutt egenkapital		3 110 000	3 110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8	-754 558	-890 775
Sum opptjent egenkapital		-754 558	-890 775
Sum egenkapital		2 355 442	2 219 226
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	234 365	195 946
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 394 000	5 394 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 262 000	1 262 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 656 000	6 656 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 085	14 005
Betalbar skatt	7	-27 645	-27 645
Annen kortsiktig gjeld	6	2 374 423	2 166 861
Sum kortsiktig gjeld		2 398 863	2 153 221
Sum gjeld		9 289 228	9 005 167
Sum egenkapital og gjeld		11 644 670	11 224 392

Helgeroa, 30.06.2022
Styret i Utsigten Bolig AS


Morten Corneliussen
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. 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 nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Anleggsmidler

	Leilighet	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2021	10 329 359	992 879	11 322 238
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	173 538	173 538
Avgang solgte driftsmidler	-1 301 439	0	-1 301 439
Anskaffelseskost 31.12.2021	9 027 920	1 166 417	10 194 337
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	346 417	346 417
Bokført verdi per 31.12.2021	9 027 920	820 000	9 847 920
Årets avskrivninger	0	193 539	193 539

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 31 563 inkl. mva i 2021, som gjelder lovpålagt revisjon og bistand knyttet til utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer.

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. 31.12.21 var:

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

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

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Egenkapital	Annen Egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	60 000	3 050 000	-890 775	2 219 226
Årets resultat			136 216	136 216
Pr 31.12.2021	60 000	3 050 000	-754 558	2 355 442

Note 6 Fordringer og gjeld

Selskapet har gjeld til følgende konsernselskap pr 31.12.2021:

Utsigten AS på kr 1 262 000 som ansvarlig lån.
Utsigten AS som øvrig mellomværende på kr 473 000.

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskap Utsigten Kapital AS på kr 1 735 000

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

Selskapet har leverandørgjeld på kr 50 781 til Utsigten AS pr 31.12.21

Selskapet har gjeld til indirekte eier på kr 61.425 pr 31.12.21.

Fordring på konsernselskap og nærstående selskap::

Utsigten Eiendom AS på kr 17 500.

Glitre AS på kr 1 755 000.

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

Gjeld sikret ved pant i eiendom:

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjon kr 5.394.000 pr 31.12.21.

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



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	38 419	0
Endring i utsatt skatt	0	-221 111
Skattekostnad ordinært resultat	38 419	-221 111
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	174 635	-1 005 051
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-81 328	831 315
Anvendelse av fremførbart underskudd	-93 307	0
Skattepliktig inntekt	0	-173 737
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	-27 645	-27 645
Sum betalbar skatt i balansen	-27 645	-27 645

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	60 606	64 296	3 690
Gevinst – og tapskonto	1 085 121	1 000 103	-85 018
Sum	1 145 727	1 064 399	-81 328
Akkumulert fremførbart underskudd	-80 430	-173 737	-93 307
Grunnlag for utsatt skatt	1 065 297	890 662	-174 635
Utsatt skatt (22 %)	234 365	195 946	-38 420

Note 8 Hendelse etter balansedagen

Styrets arbeid i 2021 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 2022.

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 har generelt vært noe tregere i 2022.

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

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

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



Deloitte.

Deloitte AS
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

Konklusjon

Vi har revidert Utsigten Bolig 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 to learn more.

© Deloitte AS

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

Pemneo Dokumentnøkkel: 06Q0W-JY76D-0PWJG-LLZVU-TUVEQ-ACZ74



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Utsigten Bolig AS

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

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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.

Tønsberg, 30. juni 2022
Deloitte AS

Alf- Anton Eid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 06Q0W-JY76D-0PWJG-LLZVU-TUVEQ-ACZ74



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: 77.18.xxx.xxx

2022-06-30 16:52:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 06Q0W-JY76D-0PWJG-LLZVU-TUNEQ-ACZ74

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>