



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	07.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 10.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	67 188	38 757
Sum kostnader		67 188	38 757
Driftsresultat		-67 188	-38 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Annen renteinntekt		3 003	
Annen finansinntekt	3		
Sum finansinntekter		3 003	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Annen rentekostnad	4	2 155 000	2 035 479
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		2 155 000	2 035 479
Netto finans		-2 151 997	-2 035 479
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 219 185	-2 074 236
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 219 185	-2 074 236
Årsresultat		-2 219 185	-2 074 236
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 219 185	-2 074 236
Totalresultat		-2 219 185	-2 074 236
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		
Avgitt konsernbidrag	7		
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital		-2 219 185	-2 074 236



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-2 219 185	-2 074 236



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	3, 9	82 000 003	82 000 003
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Sum finansielle anleggsmidler		82 000 003	82 000 003
Sum anleggsmidler		82 000 003	82 000 003
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	2 419 529	30 000
Sum fordringer		2 419 529	30 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	728	2 194
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		728	2 194
Sum omløpsmidler		2 420 257	32 194
SUM EIENDELER		84 420 260	82 032 197
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	50 000 000	50 000 000
Overkurs	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		50 030 000	50 030 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7, 9	-3 790 682	-3 906 930
Sum opptjent egenkapital		-3 790 682	-3 906 930
Sum egenkapital		46 239 318	46 123 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	38 137 000	35 881 000
Sum annen langsiktig gjeld		38 137 000	35 881 000
Sum langsiktig gjeld		38 137 000	35 881 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		2 344	10 625
Betalbar skatt	5	24 096	
Utbytte	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	17 502	17 502
Sum kortsiktig gjeld		43 942	28 127
Sum gjeld		38 180 942	35 909 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 420 260	82 032 197



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 680537

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 07.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 919 819 022
UTSIGTEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	67 188	38 757
Sum kostnader		67 188	38 757
Driftsresultat		-67 188	-38 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Annen renteinntekt		3 003	
Annen finansinntekt	3		
Sum finansinntekter		3 003	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Annen rentekostnad	4	2 155 000	2 035 479
Annen finanskostnad	4		
Sum finanskostnader		2 155 000	2 035 479
Netto finans		-2 151 997	-2 035 479
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 219 185	-2 074 236
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 219 185	-2 074 236
Årsresultat		-2 219 185	-2 074 236
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 219 185	-2 074 236
Totalresultat		-2 219 185	-2 074 236
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		
Avgitt konsernbidrag	7		
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital		-2 219 185	-2 074 236
Sum overføringer og disponeringer		-2 219 185	-2 074 236



Organisasjonsnr: 919 819 022
UTSIGTEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet			
foretak i samme konsern	3, 9	82 000 003	82 000 003
Lån til foretak i samme			
konsern	3		
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	4		
Sum finansielle			
anleggsmidler		82 000 003	82 000 003
Sum anleggsmidler		82 000 003	82 000 003
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige			
fordringer	4	2 419 529	30 000
Sum fordringer		2 419 529	30 000
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	6	728	2 194
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		728	2 194
Sum omløpsmidler		2 420 257	32 194
SUM EIENDELER		84 420 260	82 032 197
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	50 000 000	50 000 000
Overkurs	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		50 030 000	50 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7, 9	-3 790 682	-3 906 930



Sum opptjent egenkapital		-3 790 682	-3 906 930
Sum egenkapital		46 239 318	46 123 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	38 137 000	35 881 000
Sum annen langsiktig gjeld		38 137 000	35 881 000
Sum langsiktig gjeld		38 137 000	35 881 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		2 344	10 625
Betalbar skatt	5	24 096	
Utbytte	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	17 502	17 502
Sum kortsiktig gjeld		43 942	28 127
Sum gjeld		38 180 942	35 909 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 420 260	82 032 197



Organisasjonsnr: 919 819 022
UTSIGTEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022

Utsigten Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 819 022



Resultatregnskap			
Utsigten Eiendom AS			
	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	67 188	38 757
Sum driftskostnader		67 188	38 757
Driftsresultat		-67 188	-38 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 003	0
Annen rentekostnad	4	2 155 000	2 035 479
Resultat av finansposter		-2 151 997	-2 035 479
Resultat før skattekostnad		-2 219 185	-2 074 236
Resultat		-2 219 185	-2 074 236
Årsresultat		-2 219 185	-2 074 236
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		2 219 185	2 074 236
Sum overføringer		-2 219 185	-2 074 236






Balanse			
Utsigten Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3, 9	<u>82 000 003</u>	<u>82 000 003</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>82 000 003</u>	<u>82 000 003</u>
Andre kortsiktige fordringer	4	<u>2 419 529</u>	<u>30 000</u>
Sum fordringer		<u>2 419 529</u>	<u>30 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	<u>728</u>	<u>2 194</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 420 257</u>	<u>32 194</u>
Sum eiendeler		<u>84 420 260</u>	<u>82 032 197</u>



Balanse			
Utsigten Eiendom AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	50 000 000	50 000 000
Overkurs	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		50 030 000	50 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7, 9	-3 790 682	-3 906 930
Sum opptjent egenkapital		-3 790 682	-3 906 930
Sum egenkapital		46 239 318	46 123 070
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	38 137 000	35 881 000
Sum annen langsiktig gjeld		38 137 000	35 881 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 344	10 625
Betalbar skatt	5	24 096	0
Annen kortsiktig gjeld	4	17 502	17 502
Sum kortsiktig gjeld		43 942	28 127
Sum gjeld		38 180 942	35 909 127
Sum egenkapital og gjeld		84 420 260	82 032 197

Helgeroa, 07.07.2023
Styret i Utsigten Eiendom AS

 Morten Corneliusen styreleder/daglig leder	 Ole Corneliusen styremedlem	 Susanne Corneliusen styremedlem
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Utsigten Eiendom AS Side 4



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 inntektføres 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. 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 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 Antall ansatte, godtgjørelser, lån mv

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret eller eiere.

Det er kostnadsført kr 29 062 i honorar til revisor i 2022, som inkluderer lovpålagt revisjon, teknisk bistand utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer, samt andre tjenester.

Note 3 Datterselskap, TS og FKV

Selskapsnavn	Kontor adresse	Eierandel	Andel egenkapital	Andel resultat	Bokført verdi
Glitre AS	Drammen	50%	53 801 624	- 6 585 540	82 000 000
Helgeroa Eiendom AS	Helgeroa	100%	- 2 028 311	- 139 646	3
Sum			51 773 313	- 1 100 989	55 000 003

Verdien av aksjene i Glitre AS består av bokført egenkapital og mer/ - mindreverdier av selskapets underliggende boligprosjektportefølje. Salgs- og entrepriserisiko, samt antatt realiseringstidspunkt for hvert boligprosjekt, herunder kommunal administrativ og status politisk behandling, er styrende for verdsettelsen av aksjene i Glitre AS.

Note 4 Fordringer og gjeld, konsernmellomv. mm

Mellomværende gjeld pr 31.12.2022:

Utsigten AS	36 649 000
Utsigten Kapital AS	1 488 000
Utsigten Bolig AS	17 500

Mellomværende gjeld til Utsigten AS og Utsigten Kapital AS er renteberegnet i 2022 med 6% rente.



Mellomværende fordringer pr 31.12.2022

Helgeroa Eiendom 60 000

Avsatt konsernbidrag 2022 fra Utsigten Handel AS inngår i Andre kortsiktige fordringer med 2 359 529

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

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 219 185	-2 074 236
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	109 529	0
Skattepliktig inntekt	-2 109 656	-2 074 236
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	24 096	0
Sum betalbar skatt i balansen	24 096	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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Endring</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 594 654	-4 484 998	2 109 656
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 594 654	4 484 998	-2 109 656
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 6 Bundne bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd pr 31.12.2022.



Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2022	50 000 000	30 000	-3 906 930	46 123 070
Årets resultat			-2 219 185	-2 219 185
Mottatt Konsernbidrag			2 335 433	2 335 433
Pr 31.12.2022	50 000 000	30 000	-3 790 682	46 239 318

Note 8 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. 31.12.22:

	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 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 frem 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 har gitt et positiv resultatmessig bidrag til gruppen. Resterende usolgte leiligheter forventes solgt ıla 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. Det anses sannsynlig at prognoser som viser økt inflasjon og rentenivåer, vil påvirke den økonomiske vekst og prisutvikling på kort sikt..

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.



Deloitte.

Deloitte AS
Leirvollen 23
NO-3736 Skien
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Utsigten Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Utsigten Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 avviklet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: VL6X6-NMOCU-HF7BA-0086Q-AOXU6-3CZMK



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Utsigten Eiendom AS

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

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Skien, 11. juli 2023
Deloitte AS

Espen Thorbjørnsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VL6X6-NMOCU-H77BA-0086Q-AOXU6-3CZMK



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."

Espen Thorbjørnsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1168256

IP: 88.91.xxx.xxx

2023-07-11 10:16:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VL6X6-NMOCU-HF7BA-0086Q-AXU6-3CZMK

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/validator>