



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 30.08.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 10.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	71 438	67 188
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 438</b>	<b>67 188</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 438</b>	<b>-67 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Annen renteinntekt		153 981	3 003
Annen finansinntekt	3		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>153 981</b>	<b>3 003</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	43 659 513	
Annen rentekostnad	4	2 297 088	2 155 000
Annen finanskostnad	4		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 956 601</b>	<b>2 155 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 802 620</b>	<b>-2 151 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 874 058</b>	<b>-2 219 185</b>
Skattekostnad på resultat	6	-67 698	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8		
Avgitt konsernbidrag	8		
Udekket tap	8		
Avsatt til annen egenkapital	8		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overført fra annen egenkapital		-45 806 360	-2 219 185
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	3, 9	38 340 491	82 000 003
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>38 340 491</b>	<b>82 000 003</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 340 491</b>	<b>82 000 003</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	6 199 190	2 419 529
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 199 190</b>	<b>2 419 529</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 367	728
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 367</b>	<b>728</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 202 557</b>	<b>2 420 257</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 543 048</b>	<b>84 420 260</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	50 000 000	50 000 000
Overkurs	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		3 054 588	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 084 588</b>	<b>50 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8, 9	-49 597 042	-3 790 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-49 597 042</b>	<b>-3 790 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 487 546</b>	<b>46 239 318</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	41 022 000	38 137 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 022 000</b>	<b>38 137 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 022 000</b>	<b>38 137 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		16 000	2 344
Betalbar skatt	6		24 096
Utbytte	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	17 502	17 502
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 502</b>	<b>43 942</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 055 502</b>	<b>38 180 942</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 543 048</b>	<b>84 420 260</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 743652

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 30.08.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.09.2024



Organisasjonsnr: 919 819 022  
UTSIGTEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	71 438	67 188
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 438</b>	<b>67 188</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 438</b>	<b>-67 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Annen renteinntekt		153 981	3 003
Annen finansinntekt	3		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>153 981</b>	<b>3 003</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	43 659 513	
Annen rentekostnad	4	2 297 088	2 155 000
Annen finanskostnad	4		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 956 601</b>	<b>2 155 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 802 620</b>	<b>-2 151 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 874 058</b>	<b>-2 219 185</b>
Skattekostnad på resultat	6	-67 698	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8		
Avgitt konsernbidrag	8		
Udekket tap	8		
Avsatt til annen egenkapital	8		
Overført fra annen egenkapital		-45 806 360	-2 219 185
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>





Organisasjonsnr: 919 819 022  
UTSIGTEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2023	2022
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i annet

foretak i samme konsern 3, 9 38 340 491 82 000 003

Lån til foretak i samme  
konsern 3

Lån til tilknyttet  
selskap og felles  
kontrollert virksomhet 4

Sum finansielle  
anleggsmidler 38 340 491 82 000 003

Sum anleggsmidler 38 340 491 82 000 003

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 4 6 199 190 2 419 529

Sum fordringer 6 199 190 2 419 529

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 5 3 367 728

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 367 728

Sum omløpsmidler 6 202 557 2 420 257

SUM EIENDELER 44 543 048 84 420 260

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 50 000 000 50 000 000

Overkurs 8 30 000 30 000

Annen innskutt egenkapital 3 054 588

Sum innskutt egenkapital 53 084 588 50 030 000

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	8, 9	-49 597 042	-3 790 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-49 597 042</b>	<b>-3 790 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 487 546</b>	<b>46 239 318</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	41 022 000	38 137 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 022 000</b>	<b>38 137 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 022 000</b>	<b>38 137 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		16 000	2 344
Betalbar skatt	6		24 096
Utbytte	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	17 502	17 502
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 502</b>	<b>43 942</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 055 502</b>	<b>38 180 942</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 543 048</b>	<b>84 420 260</b>



Organisasjonsnr: 919 819 022  
UTSIGTEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Leirvollen 23  
NO-3736 Skien  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Utsigten Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsigten Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentert revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Presisering

#### Vesentlig usikkerhet knyttet til verdsettelse av investeringer

Vi gjør oppmerksom på note 3 i regnskapet, som angir at selskapet har foretatt en nedskrivning i investeringer med kr 43 659 513 i regnskapsåret 2023. Estimater inneholder betydelige usikkerhetsfaktorer knyttet til fremtidige kontantstrømmer fra de underliggende selskapers prosjektbeholdninger, som danner grunnlaget for verdsettelsen av aksjeposten. Risikofaktorene er videre omtalt i note 9 i regnskapet. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

### Ledelsens 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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

Pennneo Dokumentnøkkel: LWMQZ-ZECZO-XMBQV-YONPF-IEIXIG-DH8MY



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Elvebyen Prosjekt AS

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Skien, 2. september 2024  
Deloitte AS

**Espen Thorbjørnsen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LWMQZ-ZECZO-XMBQY-YONPF-IEIXIG-DH8MY



# 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."

## Thorbjørnsen, Espen

Partner

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1168256

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-09-03 05:35:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LWMQZ-ZECZO-XMBQY-YONPF-IEIXIG-DH8MY

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>



# **Årsregnskap 2023**

## **Utsigten Eiendom AS**

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 919 819 022**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Utsigten Eiendom AS</b>			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	71 438	67 188
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>71 438</b>	<b>67 188</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-71 438</b>	<b>-67 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		153 981	3 003
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	43 659 513	0
Annen rentekostnad	4	2 297 088	2 155 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-45 802 620</b>	<b>-2 151 997</b>
Resultat før skattekostnad		-45 874 058	-2 219 185
Skattekostnad på resultat	6	-67 698	0
<b>Resultat</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		45 806 360	2 219 185
<b>Sum overføringer</b>		<b>-45 806 360</b>	<b>-2 219 185</b>



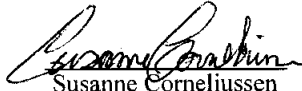


<b>Balanse</b>			
<b>Utsigten Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3, 9	38 340 491	82 000 003
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>38 340 491</b>	<b>82 000 003</b>
Andre kortsiktige fordringer	4	6 199 190	2 419 529
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 199 190</b>	<b>2 419 529</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	3 367	728
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 202 557</b>	<b>2 420 257</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>44 543 048</b>	<b>84 420 260</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Utsigten Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	50 000 000	50 000 000
Overkurs	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		3 054 588	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 084 588</b>	<b>50 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8, 9	-49 597 042	-3 790 682
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-49 597 042</b>	<b>-3 790 682</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 487 546</b>	<b>46 239 318</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	41 022 000	38 137 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 022 000</b>	<b>38 137 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 000	2 344
Betalbar skatt	6	0	24 096
Annen kortsiktig gjeld	4	17 502	17 502
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 502</b>	<b>43 942</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 055 502</b>	<b>38 180 942</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>44 543 048</b>	<b>84 420 260</b>

Helgeroa, 30.08.2024  
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 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. 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 57.850 i honorar til revisor i 2023, 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%	38 340 487	- 15 461 136	38 340 487
GRT Eiendom AS	Drammen	10%	- 1 769 616	-156 342	1
Helgeroa Eiendom AS	Helgeroa	100%	- 2 178 020	- 149 710	3
<b>Sum</b>			<b>34 392 851</b>	<b>- 15 767 188</b>	<b>38 340 491</b>

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. De største pågående prosjektene har noe ulik forventet tidslinje. Basert på ledelsen i Glitre AS sin risikovurdering, er det flere faktorer som spiller inn i forhold til verddivurdering av Glitre- gruppen sine prosjekter, herunder entreprisekostnad, rentenivå, salgspriser, etterspørsel. Det kan forekomme estimatusikkerhet knyttet til underliggende kalkyler, og noen prosjekter kan bli skjøvet ut i tid avhengig av markedsutviklingen.

Aksjene i Glitre AS er nedskrevet med kr 43 659 513 i årets regnskap. Bokført verdi tilsvarer andel av balanseført egenkapital i Glitre AS.



## Note 4 Fordringer, gjeld og forpliktelser

### Mellomværende gjeld pr 31.12.2023:

Utsigten AS	39 445 000
Utsigten Kapital AS	1 577 000
Utsigten Handel AS	2 501 000
Utsigten Bolig AS	17 500

Mellomværende gjeld til Utsigten AS og Utsigten Kapital AS er renteberegnet i 2023 med 6% rente.

### Mellomværende fordringer pr 31.12.2023

Helgeroa Eiendom	92 000
------------------	--------

Avsatt konsernbidrag 2023 fra Utsigten Handel AS inngår i Andre kortsiktige fordringer med 3 098 190.

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

Selskapet har gitt en selskyldnerkausjon til Pål Kvam knyttet til lån i Glitre Bolig AS på MNOK 6,0.

Selskapet har stillet selvskyldnerkausjon for bestemt mellomværende, knyttet til kassekreditt innvilget Glitre AS.

## Note 5 Bundne bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd pr 31.12.2023.

## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-43 602	0
Endring i utsatt skattefordel	-24 096	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-67 698</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-45 874 058	-2 219 185
Permanente forskjeller	43 659 513	0
Mottatt konsernbidrag	198 190	109 529
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 016 355</b>	<b>-2 109 656</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-43 602	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	43 602	24 096
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>24 096</b>



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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 611 010	-6 594 654	2 016 355
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	8 611 010	6 594 654	-2 016 355
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 7 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
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>5 000</b>	<b>50 000 000</b>

Hver aksje gir samme rettigheter i selskapet.

## Eierstruktur

Aksjonær pr. 31.12.23:

	A-aksjer	Sum	Eierandel
Utsigten AS	10 000	50 000 000	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>50 000 000</b>	<b>100%</b>

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

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	50 000 000	30 000	-3 790 682	46 239 318
Årets resultat			-45 806 360	-45 806 360
Mottatt Konsernbidrag			3 054 588	3 054 588
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>50 000 000</b>	<b>30 000</b>	<b>-46 542 454</b>	<b>3 487 546</b>



## Note 9 Hendelser etter balansedagen

Selskapet eier 50% av Glitre AS som gjennom datterselskapet Glitre Bolig AS med 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.

Drammen skal i løpet av nærmeste 1-2 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 2025. Drammen vil derfor ha en meget høy aktivitet i denne perioden og nærmeste påfølgende år. 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.

På tidspunkt for avleggelse av regnskapet, har ingen av Glitre Bolig AS sine underliggende konsernselskap i dag byggeprosjekter hvor bygging er påbegynt. Boligprosjektene i de underliggende konsernselskap er i ulike faser, men alle er i Drammen og Asker med unntak av et mindre prosjekt i Tønsberg. Disse prosjektene vil igangsettes til ulike tider avhengig av reguleringsstatus, men alle ligger noe frem i tid, hvor det forventes salgsstart for to av prosjektene i løpet av våren 2025 og påbegynt bygging i løpet av nærmeste året.

Selskapets ledelse forventer at påvirkningen av høyere rente vil kunne påvirke noe negativt for konsernselskapenes prosjekter. De største prosjekter Glitre Bolig AS har pågående ligger noe frem i tid, og er geografisk beliggende i typiske pressområder. Avhengig av bedring i boligmarkedet, forventes etterspørsel etter bolig 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 boligprosjekter over tid vil kunne forsvare sine verdivurderinger. Det kan forekomme noe estimatusikkerhet knyttet til underliggende kalkyler, og noen prosjekter kan bli skjøvet ut i tid avhengig av markedsutviklingen.

Det er mange faktorer som vil spille inn i forhold til en verdivurdering av Glitre gruppen sine prosjekter, herunder entreprisestandard, rentenivå, salgspriser, etterspørsel m.v. Pr i dag har vi sett noe nedkjøling i eiendomsmarkedet, men ingen vesentlig nedgang priser på leiligheter, og det er pr i dag svært få prosjekter og nybygg for salg i de aktuelle områder hvor selskapenes prosjektutvikling pågår.