

ÅRSREDOVISNING  
OCH  
KONCERNREDOVISNING  
FÖR

Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)  
org. nr. 556274-6049

2010-09-01 -- 2011-08-31

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen	7
Kassaflödesanalys - koncernen	8
Resultaträkning - moderbolaget	9
Balansräkning - moderbolaget	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget	11
Kassaflödesanalys - moderbolaget	12
Tilläggsupplysningar och noter	13
Underskrifter	19

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ÅRSREDOVISNING  
FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2010-09-01 - 2011-08-31.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Bolaget redovisar i euro. Samtliga belopp i årsredovisningen är i euro om inget annat anges.

**Verksamheten**

Bolaget bildades 1986 och har som affärsidé att äga och förvalta fastigheter i utlandet, företrädesvis i Bryssel.

Under räkenskapsåret har de två holländska dotterbolagen Agape Holding BV och Kalyke BV likviderats. Efter detta består koncernen av moderbolaget och det helägda belgiska dotterbolaget Tetis SA, som äger fastigheterna beskrivna nedan.

**Fastighetsinnehav**

**97,66 % av rue de l'Hôpital 31-35**, (färdigställd 1967 och tillbygd 2009) är en 15 våningars kontorsfastighet i centrala Bryssel. Av bolagets del, ca 20.282 m<sup>2</sup> kontor och 183 parkeringsplatser, är 17.781 m<sup>2</sup> uthyrda, motsvarande 89 % (81%) av hyresvärdet. Årshyran är för närvarande EUR 3.285.433 (2.979.791). Hyrespotentialen i outhyrda delar beräknas i nuvarande marknadsläge vara ca EUR 386.332 (681.780).

**Rue de l'Hôpital 29**, äldre, mindre byggnad, uthyrd på kort tid. Hyra EUR 26.612 (26.053).

Styrelsens och VD:s uppfattning är att de bokförda värdena på bolagets fastigheter är betryggande. Fastigheterna, med ett totalt anskaffningsvärde av EUR 32.413.348 (32.399.752), är bokförda till EUR 16.962.894 (17.887.806) efter ackumulerade avskrivningar med EUR 15.450.454 (14.511.946).

**Finansiering och likviditet**

Moderbolagets bankmedel uppgår till EUR 130.826. Dotterbolagens bankmedel uppgår till EUR 1.277.224. Utöver med eget kapital är bolagets fastighet finansierad i belgisk bank. Lånet amorteras med KEUR 750 per år.

**Ägarförhållanden**

Bolaget har cirka 200 aktieägare.

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

**Resultat och ställning**

Koncernens omsättning uppgår till KEUR 3.466 (3.798). Resultat före skatt i koncernen uppgår till KEUR 1.284 (1.465), i moderbolaget KEUR 138 (59). Av årets investeringar (renoveringar) på KEUR 118 (964) belastar KEUR 105 (14) resultatet.

Flerårsöversikt	(EUR) Koncernen			
	2010/2011	2009/2010	2008/2009	2007/2008
Omsättning	3 466 264	3 798 248	3 347 814	3 151 726
Avskrivningar hyresfastigheter	938 508	1 002 732	1 053 911	1 008 098
Resultat före dispositioner	1 284 062	1 465 124	307 205	315 033
Fastigheternas bokförda värde	16 962 894	17 887 806	18 354 270	17 470 530
Eget kapital	10 171 068	9 826 675	9 939 248	10 496 347
Balansomslutning	18 941 378	19 795 254	20 705 272	21 608 969
Soliditet	53,7%	49,6%	48,0%	48,6%
Antal aktier	2 666 100	2 666 100	2 666 100	2 666 100
Eget kapital / aktie	3,81	3,69	3,73	3,94
Kassaflöde / aktie 1)	0,83	0,93	0,51	0,50

1) Resultat efter finansiella poster med återlagda avskrivningar.

**Övriga väsentliga händelser**

Starten av Canal Properties bygge på mark som Tetis SA sålt, har fördröjts och beräknas ske under första kvartalet 2012. Bygget påverkar av bolaget ställd bankgaranti på KEUR 175. Denna återlämnas troligen av Ville de Bruxelles vid byggstart.

**Händelser av väsentlig betydelse efter balansdagen**

Till ny verkställande direktör i bolaget från 2011 09 01 har utsetts Lennart Andrén, Halmstad. Till ny Administrateur délégué i Tetis SA har utsetts Mathias Jeffmar, Bryssel. Den 15/9 flyttade en högskola in på 1237 kvm på plan 2, vilket minskar vakansen i fastigheten med mer än 5%.

**Nästa rapporttillfälle**

Sexmånadersrapporten ersätts av en informell redogörelse för väsentliga händelser.

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

**Förslag till vinstdisposition**

Moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står

balanserad vinst	1 208 129
årets vinst	123 637
	<b>1 331 766</b>

Styrelsen föreslår att

att till aktieägarna utdelas 586 542

i ny räkning överföres 745 224

**Förslag till beslut om vinstutdelning:**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 0,22 EUR per aktie.

Styrelsen föreslår att betalningsdagen för utdelningen bestäms av styrelsen.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av de egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

		2010-09-01	2009-09-01
<b>KONCERNRESULTATRÄKNINGAR</b>	NOT	2011-08-31	2010-08-31
Hysesintäkter			
Hyror		2 950 315	2 979 085
Vidaredebiterade skatter		515 949	407 855
Övriga intäkter		0	411 308
		<b>3 466 264</b>	<b>3 798 248</b>
Fastighetskostnader			
Löpande underhåll och reparationer		-104 701	-13 860
Fastighetsskatt		-516 411	-520 598
Avskrivningar fastigheter	1,5	-938 508	-1 002 732
		<b>-1 559 620</b>	<b>-1 537 190</b>
Bruttoresultat		<b>1 906 644</b>	<b>2 261 058</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	2,3	-417 857	-467 359
		<b>-417 857</b>	<b>-467 359</b>
Rörelseresultat		<b>1 488 787</b>	<b>1 793 699</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 305	59 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-243 030	-388 091
		<b>-204 725</b>	<b>-328 575</b>
Resultat efter finansiella poster		<b>1 284 062</b>	<b>1 465 124</b>
Skatt på årets resultat	6	-353 127	-404 613
<b>Årets resultat</b>		<b>930 935</b>	<b>1 060 511</b>

Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)  
556274-6049

<b>KONCERNENS</b>			
<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	NOT	2011-08-31	2010-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 962 894	17 887 806
Konst		37 288	0
		<b>17 000 182</b>	<b>17 887 806</b>
Summa anläggningstillgångar		<b>17 000 182</b>	<b>17 887 806</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		199 653	491 858
Övriga fordringar		51 248	56 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	282 245	283 818
		<b>533 146</b>	<b>831 798</b>
<i>Kortsiktiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	511 237
<i>Kassa och bank</i>		1 408 050	564 413
Summa omsättningstillgångar		<b>1 941 196</b>	<b>1 907 448</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 941 378</b>	<b>19 795 254</b>

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

<b>KONCERNENS</b>			
<b>BALANSRÄKNINGAR</b>			
	NOT	2011-08-31	2010-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 2 666 100 aktier á nom. 0,52441 euro		1 398 133	1 398 133
Bundna reserver		5 358 570	5 275 803
		<b>6 756 703</b>	<b>6 673 936</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 483 430	2 092 228
Årets resultat		930 935	1 060 511
		<b>3 414 365</b>	<b>3 152 739</b>
Summa eget kapital		<b>10 171 068</b>	<b>9 826 675</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	7 685 279	8 435 062
		<b>7 685 279</b>	<b>8 435 062</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		526 718	479 987
Skatteskulder		77 221	404 069
Övriga skulder	13	53 348	23 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	427 744	626 074
		<b>1 085 031</b>	<b>1 533 517</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>18 941 378</b>	<b>19 795 254</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
	15	27 529 815	27 529 815
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

<b>KONCERNENS</b>	2010-09-01	2009-09-01
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	2011-08-31	2010-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 488 787	1 793 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Valutavinst/valutaförlust	34 743	43 143
Avskrivningar	938 508	1 002 732
Erhållen ränta	3 562	16 373
Erlagd ränta	-243 030	-388 091
Betald inkomstskatt	-353 127	-404 613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 869 443</b>	<b>2 063 243</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	298 652	-281 665
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-448 486	317 375
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 719 609</b>	<b>2 098 953</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 884	-949 658
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	413 389
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-50 884</b>	<b>-536 269</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-749 783	-1 114 819
Utbetald utdelning	-586 542	-1 173 084
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 336 325</b>	<b>-2 287 903</b>
Förändring av likvida medel	332 400	-725 219
Likvida medel vid årets början	1 075 650	1 800 869
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 408 050</b>	<b>1 075 650</b>

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

<b>MODERBOLAGETS</b>		2010-09-01	2009-09-01
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>		2011-08-31	2010-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Arvode från koncernbolag		260 000	250 000
		<b>260 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	2,3	-181 713	-193 385
Rörelseresultat		<b>78 287</b>	<b>56 615</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar:</b>			
Ränteintäkter		34 972	56 322
Ränteintäkter från koncernföretag		72 257	67 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 107	-913
Räntekostnader till koncernföretag		-46 360	-120 000
Resultat efter finansiella poster		<b>138 049</b>	<b>59 272</b>
Resultat före skatt		<b>138 049</b>	<b>59 272</b>
Skatt på årets resultat		-14 412	0
<b>Årets resultat</b>		<b>123 637</b>	<b>59 272</b>

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	5 230 102	7 312 381
Fordringar hos koncernföretag	9	2 605 724	2 688 310
		<b>7 835 826</b>	<b>10 000 691</b>
Summa anläggningstillgångar		<b>7 835 826</b>	<b>10 000 691</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		56	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	130 000	0
		<b>130 056</b>	<b>61</b>
<i>Kortsiktiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	511 237
<i>Kassa och bank</i>		130 826	45 132
Summa omsättningstillgångar		<b>260 882</b>	<b>556 430</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 096 708</b>	<b>10 557 121</b>

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR</b>	NOT	2011-08-31	2010-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 2 666 100 aktier (kvotvärde 0,52441 Euro)		1 398 133	1 398 133
Reservfond		5 275 803	5 275 803
		<b>6 673 936</b>	<b>6 673 936</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 208 129	1 735 399
Årets resultat		123 637	59 272
		<b>1 331 766</b>	<b>1 794 671</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 005 702</b>	<b>8 468 607</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernbolag	11	0	2 060 440
Summa långfristiga skulder		<b>0</b>	<b>2 060 440</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 210	0
Skatteskulder		22 535	0
Övriga kortfristiga skulder	13	53 348	23 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	13 913	4 914
Summa kortfristiga skulder		<b>91 006</b>	<b>28 074</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>8 096 708</b>	<b>10 557 121</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	16		
Borgensförbindelser för koncernföretag		3 222 616	3 222 616

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

<b>MODERBOLAGETS</b>	2010-09-01	2009-09-01
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	2011-08-31	2010-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	78 287	56 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Kursvinster/kursförluster	34 737	43 143
Erhållen ränta	72 492	80 426
Erlagd ränta	-47 467	-120 912
Betald inkomstskatt	-14 412	0
 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	 <b>123 637</b>	 <b>59 272</b>
<b>Förändringar av rörelsekapitalet</b>		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	-129 995	6 972
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	62 933	-2 193
 <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	 <b>56 575</b>	 <b>64 051</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av koncerna fordringar	104 424	-163 420
Minskning/ökning av koncerna skulder	0	120 000
 <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	 <b>104 424</b>	 <b>-43 420</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-586 542	-1 173 084
 <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	 <b>-586 542</b>	 <b>-1 173 084</b>
 Förändring av likvida medel	 -425 543	 -1 152 453
Likvida medel vid årets början	556 369	1 708 822
 Likvida medel vid årets slut	 <b>130 826</b>	 <b>556 369</b>

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

---

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

---

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall uttalande av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

**Koncernredovisning**

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00. Detta innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärdet enligt en upprättad förvärvsanalys. Överstiger anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag det beräknade marknadsvärdet av bolagets nettotillgångar enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill. Avskrivning på goodwill baseras på den beräknade ekonomiska livslängden.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har kontroll enligt ÅRL1:4. Samtliga bolag i koncernen har sin redovisning i Euro.

Bolaget har valt att tillämpa funktionsindelad resultaträkning.

**Inköp och försäljning inom koncernen**

Av moderbolagets omsättning avser 100% (100%) försäljning inom koncernen. Inga inköp har gjorts.

**Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

NOTANTECKNINGAR

**Not 1 Avskrivningar**

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt belgiska regler, varvid följande procentsatser används:

Hysesfastigheter	3 %
Aktiverade renoveringskostnader	10 %

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

---

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

---

<b>Not 2</b>	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
	Koncernen		
	<i>BDO Atrio Reviseurs d'Études SC Civ (Belgien)</i>		
	Revisionsuppdrag och andra uppdrag	12 387	10 578
	<i>BRG Accountants &amp; Belastingadviseurs BV (Holland)</i>		
	Revisionsuppdrag och andra uppdrag	9 515	9 574
	Moderbolaget		
	<i>Baker Tilly Halmstad KB</i>		
	Revisionsuppdrag	5 500	5 500
	Andra uppdrag	3 376	4 074
		<b>30 778</b>	<b>29 726</b>
<b>Not 3</b>	<b>Medelantal anställda</b>		
	Koncernen tillika moderbolaget		
		<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
	Medelantal anställda har varit,	0	0
	Löner, ersättningar och sociala kostnader har utgått till följande belopp:		
	Styrelsen och VD:		
	Styrelsearvoden och ersättningar	60 308	59 263
	Sociala kostnader	6 157	9 413
	Summa styrelse, VD och övriga	<b>66 465</b>	<b>68 676</b>
<b>Not 4</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
	Koncernen		
	Räntekostnader på banklån	238 366	279 734
	Bankkostnader och övriga räntekostnader	4 664	108 357
		<b>243 030</b>	<b>388 091</b>
	Moderbolaget		
	Räntekostnader	1 107	913
		<b>1 107</b>	<b>913</b>

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
	Koncernen		
	Ingående anskaffningsvärde	32 399 752	31 863 484
	Inköp	13 596	949 657
	Avyttring	0	-413 389
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>32 413 348</b>	<b>32 399 752</b>
	Ingående avskrivningar	-14 511 946	-13 509 214
	Årets avskrivningar	-938 508	-1 002 732
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-15 450 454</b>	<b>-14 511 946</b>
	Utgående redovisat värde	<b>16 962 894</b>	<b>17 887 806</b>

Uppgift om taxeringsvärden saknas då fastigheterna är belägna i Belgien.

<b>Not 6</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
	Koncernen		
	Aktuell skatt	353 127	404 613
	Uppskjuten skatt	0	0
		<b>353 127</b>	<b>404 613</b>
	Moderbolaget		
	Aktuell skatt	<b>14 412</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
	Koncernen		
	Förutbetald försäkring	419	0
	Förutbetald fastighetsskatt	172 085	30
	Övrigt	12 385	672
	Upplupna intäkter	97 356	283 116
		<b>282 245</b>	<b>283 818</b>
	Moderbolaget		
	Upplupna intäkter	130 000	0
		<b>130 000</b>	<b>0</b>

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 8</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>Antal /</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
	Moderbolaget	Kapital-		
	<u>Företag och org.nr</u>	<u>andel %</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Bokfört värde</u>
	Agape BV	Nederländerna	0	4 409 670
			0%	
	Tetis SA	Belgien	173 036	2 902 711
			100,00%	
			<b>5 230 102</b>	<b>7 312 381</b>
	<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>		<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
	Tetis SA		7 395 468	774 101

Agape BV har likviderats under året. I samband med detta övertog Förvaltnings AB Utsikten dotterbolaget Agapes andelar i Tetis SA. Efter detta är Tetis SA ett helägt dotterbolag.

<b>Not 9</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
	Moderbolaget		
	Tetis SA	2 605 724	2 680 726
	Kalyke BV	0	7 584
		<b>2 605 724</b>	<b>2 688 310</b>

<b>Not 10</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Fria reserver</b>
	Koncernen			
	Belopp vid årets ingång	1 398 133	5 275 803	3 152 739
	Förskjutning mellan fria och bundna reserver		82 767	-82 767
	Avgiven utdelning			-586 542
	Årets resultat			930 935
	Belopp vid årets utgång	<b>1 398 133</b>	<b>5 358 570</b>	<b>3 414 365</b>
				Fritt
	Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	eget kapital
	Belopp vid årets ingång	1 398 133	5 275 803	1 794 671
	Avgiven utdelning			-586 542
	Årets vinst			123 637
	Belopp vid årets utgång	<b>1 398 133</b>	<b>5 275 803</b>	<b>1 331 766</b>

Antalet aktier uppgår till 2 666 100 st med ett kvotvärde på 0,52441 Euro. Av aktierna är 112 500 st A-aktier med röstvärde 1 och 2 553 600 st B-aktier med röstvärde 1/10.

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
<b>Not 11 Skulder till koncernbolag</b>		
Moderbolaget		
Agape Holding BV	0	2 060 440
	<b>0</b>	<b>2 060 440</b>
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
Koncernen		
Tetis SA	7 685 279	8 435 062
Summa skulder till kreditinstitut	<b>7 685 279</b>	<b>8 435 062</b>
Amortering inom 1 år	750 000	750 000
Amortering inom 2 till 5 år	3 000 000	3 000 000
Amortering efter 5 år	3 935 279	4 685 062
	<b>7 685 279</b>	<b>8 435 062</b>
<b>Not 13 Övriga skulder</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
Koncernen		
Skuld till aktieägare	53 348	23 387
	<b>53 348</b>	<b>23 387</b>
Moderbolaget		
Skuld till aktieägare	53 348	23 160
	<b>53 348</b>	<b>23 160</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
Koncernen		
Låneräntor	25 447	40 843
Förutbetalda hyror	388 384	240 057
Fastighetsskatt	0	333 914
Övriga kostnader	13 913	11 260
	<b>427 744</b>	<b>626 074</b>
Moderbolaget		
Övriga kostnader	13 913	4 914
	<b>13 913</b>	<b>4 914</b>

**Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

---

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

---

<b>Not 15</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
	Koncernen		
	För egna skulder till kreditinstitut:		
	Fastighetsinteckningar	15 668 110	15 668 110
	Rätt till framtida fastighetsinteckningar	11 861 705	11 861 705
		<b>27 529 815</b>	<b>27 529 815</b>

Dessutom är hyresintäkterna (inkl bankkontot på vilket hyrorna inbetalas) hos Tetis SA pantsatta till förmån för kreditinstitut.

<b>Not 16</b>	<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>2011-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>
	Moderbolaget		
	Garantier/borgen för Tetis SA:s krediter	3 222 616	3 222 616
		<b>3 222 616</b>	<b>3 222 616</b>

**Förvaltnings Aktiefbolaget Utsikten (publ)**  
**556274-6049**

---

**UNDERSKRIFTER**

---

2011-

Stefan Ericson  
Ordförande

Åke Wahlström

Lennart Andrén  
VD

Roland Ekman

Karl S Sivander

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-

Jan Carlsson  
Auktoriserad revisor



## **REVISIONSBERÄTTELSE**

**Till årsstämman i Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ)  
Org.nr. 556274-6049**

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Förvaltnings Aktiebolaget Utsikten (publ) för år 2010-09-01 -- 2011-08-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad den 2011

Jan Carlsson  
Auktoriserad revisor