



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 239 849
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRE UTSIKTEN AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 31
0283 OSLO

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: Rolf Karsten Smith
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		4 520 000
Sum inntekter		0	4 520 000
Kostnader			
Varekostnad	3	1 400 966	6 252 085
Lønnskostnad	5		22 820
Annen driftskostnad	5	1 193 431	5 155 940
Sum kostnader		2 594 398	11 430 845
Driftsresultat		-2 594 398	-6 910 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37	2 582
Sum finansinntekter		37	2 582
Annen rentekostnad	7	1 420 965	2 014 163
Sum finanskostnader		1 420 965	2 014 163
Netto finans		-1 420 928	-2 011 580
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 015 325	-8 922 425
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-883 372	-1 962 934
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 131 953	-6 959 491
Årsresultat		-3 131 953	-6 959 491
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 131 953	-6 959 491
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-3 131 953	-6 959 491
Sum overføringer og disponeringer		-3 131 953	-6 959 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 425 897	6 542 525
Sum immaterielle eiendeler		7 425 897	6 542 525
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		375 000	
Sum finansielle anleggsmidler		375 000	
Sum anleggsmidler		7 800 897	6 542 525
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter under utvikling	8	52 075 969	43 004 808
Sum varer		52 075 969	43 004 808
Fordringer			
Kundefordringer		68 030	68 030
Andre kortsiktige fordringer		9 004 784	9 823 284
Sum fordringer		9 072 814	9 891 314
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	12 971 847	118 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 971 847	118 517
Sum omløpsmidler		74 120 630	53 014 639
SUM EIENDELER		81 921 527	59 557 164
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	38 643 010	13 643 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		38 643 010	13 643 010
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	10 356 471	7 224 517
Sum opptjent egenkapital		-10 356 471	-7 224 517
Sum egenkapital		28 286 539	6 418 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7,8	20 288 858	22 753 832
Sum annen langsiktig gjeld		20 288 858	22 753 832
Sum langsiktig gjeld		20 288 858	22 753 832
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	15 000 000
Leverandørgjeld	3	8 487 262	5 621 705
Skyldig offentlige avgifter			9 920
Annen kortsiktig gjeld	7	9 858 867	9 753 215
Sum kortsiktig gjeld		33 346 129	30 384 840
Sum gjeld		53 634 988	53 138 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 921 527	59 557 164



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 473579

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 239 849
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRE UTSIKTEN AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 8A
0278 OSLO

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: Rolf Karsten Smith
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 997 239 849
PRE UTSIKTEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		4 520 000
Sum inntekter		0	4 520 000
Kostnader			
Varekostnad	3	1 400 966	6 252 085
Lønnskostnad	5		22 820
Annen driftskostnad	5	1 193 431	5 155 940
Sum kostnader		2 594 398	11 430 845
Driftsresultat		-2 594 398	-6 910 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37	2 582
Sum finansinntekter		37	2 582
Annen rentekostnad	7	1 420 965	2 014 163
Sum finanskostnader		1 420 965	2 014 163
Netto finans		-1 420 928	-2 011 580
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-883 372	-1 962 934
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 131 953	-6 959 491
Årsresultat		-3 131 953	-6 959 491
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 131 953	-6 959 491
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-3 131 953	-6 959 491
Sum overføringer og disponeringer		-3 131 953	-6 959 491



Organisasjonsnr: 997 239 849
PRE UTSIKTEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 425 897	6 542 525
Sum immaterielle eiendeler		7 425 897	6 542 525
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		375 000	
Sum finansielle anleggsmidler		375 000	
Sum anleggsmidler		7 800 897	6 542 525
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter under utvikling	8	52 075 969	43 004 808
Sum varer		52 075 969	43 004 808
Fordringer			
Kundefordringer		68 030	68 030
Andre kortsiktige fordringer		9 004 784	9 823 284
Sum fordringer		9 072 814	9 891 314
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	12 971 847	118 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 971 847	118 517
Sum omløpsmidler		74 120 630	53 014 639
SUM EIENDELER		81 921 527	59 557 164
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	38 643 010	13 643 010
Sum innskutt egenkapital		38 643 010	13 643 010
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	10 356 471	7 224 517
Sum opptjent egenkapital		-10 356 471	-7 224 517



Sum egenkapital		28 286 539	6 418 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7,8	20 288 858	22 753 832
Sum annen langsiktig gjeld		20 288 858	22 753 832
Sum langsiktig gjeld		20 288 858	22 753 832
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	15 000 000	15 000 000
Leverandørgjeld	3	8 487 262	5 621 705
Skyldig offentlige avgifter			9 920
Annen kortsiktig gjeld	7	9 858 867	9 753 215
Sum kortsiktig gjeld		33 346 129	30 384 840
Sum gjeld		53 634 988	53 138 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 921 527	59 557 164



Organisasjonsnr: 997 239 849
PRE UTSIKTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for**

PRE Utsikten AS

Foretaksnr. 997239849

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse Sør AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



PRE Utsikten AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	0	4 520 000
Sum driftsinntekter		0	4 520 000
Driftskostnader			
Varekostnad	3	1 400 966	6 252 085
Lønnskostnad	5	0	22 820
Annen driftskostnad	5	1 193 431	5 155 940
Sum driftskostnader		2 594 398	11 430 845
DRIFTSRESULTAT		(2 594 398)	(6 910 845)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		37	2 582
Sum finansinntekter		37	2 582
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	7	1 420 965	2 014 163
Sum finanskostnader		1 420 965	2 014 163
NETTO FINANSPOSTER		(1 420 928)	(2 011 580)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(4 015 325)	(8 922 425)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(883 372)	(1 962 934)
ORDINÆRT RESULTAT		(3 131 953)	(6 959 491)
ÅRSRESULTAT		(3 131 953)	(6 959 491)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	6	(3 131 953)	(6 959 491)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(3 131 953)	(6 959 491)



PRE Utsikten AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 425 897	6 542 525
Sum immaterielle eiendeler		7 425 897	6 542 525
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		375 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		375 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 800 897	6 542 525
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utvikling	8	52 075 969	43 004 808
Fordringer			
Kundefordringer		68 030	68 030
Andre kortsiktige fordringer		9 004 784	9 823 284
Sum fordringer		9 072 814	9 891 314
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	12 971 847	118 517
SUM OMLØPSMIDLER		74 120 630	53 014 639
SUM EIENDELER		81 921 527	59 557 164



PRE Utsikten AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	38 643 010	13 643 010
Sum innskutt egenkapital		38 643 010	13 643 010
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(10 356 471)	(7 224 517)
Sum opptjent egenkapital		(10 356 471)	(7 224 517)
SUM EGENKAPITAL		28 286 539	6 418 493
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7,8	20 288 859	22 753 832
Sum annen langsiktig gjeld		20 288 859	22 753 832
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 288 859	22 753 832
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	15 000 000
Leverandørgjeld			
Leverandørgjeld	3	8 487 262	5 621 705
Skyldig offentlige avgifter			
Skyldig offentlige avgifter		0	9 920
Annen kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	7	9 858 867	9 753 215
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 346 129	30 384 840
SUM GJELD		53 634 988	53 138 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 921 527	59 557 164

Oslo, __ / __ - 2022

I styret for PRE Utsikten AS

.....
Andreas B. Vikor
Styreleder

.....
Joakim Burud
Styremedlem

.....
Pål Myklebust
Styremedlem

.....
Rolf Karsten Smith
Styremedlem



PRE Utsikten AS

Noter 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Eiendomsprosjekter under utvikling

Påløpte prosjektkostnader balanseføres som varelager/omløpsmiddel fram til overleveringstidspunktet, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Note 2 - Bundne bankinnskudd, o.l.

2021

2020

Noter for PRE Utsikten AS

Organisasjonsnr. 997239849



PRE Utsikten AS

Noter 2021

Skattetrekkinnskudd pr 31.12. 0 7 100

Note 3 - Tvist med Entreprenør Granås AS

I slutfasen av prosjektet oppsto uenighet med Entreprenørselskapet Johs Granås AS om deres slutfaktura til selskapet. Det er bokført netto leverandørgjeld på 2,94 mill. kr. til Granås og gjort en regnskapsmessig avsetning for 3,86 mill. kr. Utover dette har Granås sendt slutfaktura og andre krav for ytterligere 21,7 mill. kr.

Selskapet har avvist og bestridt disse kravene og beløpene er derfor ikke bokførte. Selskapet mener at kravene fra Granås er uriktige i forhold til den inngåtte fastprisavtalen mellom partene, og anser det som lite sannsynlig at selskapet kan komme til å bli dømt til å betale Granås.

Selskapet mener at overleveringen av boligene til kjøperne var vesentlig forsinket. Selskapet har krevd Granås for dagmulkter på til sammen kr 8,5 mill., og presentert et motkrav på kr 6 mill. Beløpene er hittil ikke inntektsført i resultatregnskapet. Selskapet mener at prosjektet fremdeles ikke er ferdigstilt, og det pågår fortsatt utbedring av feil og mangler avdekket i forbindelse med overtakelse.

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnader	-4 015 325	-8 922 425
Endring i midlertidige forskjeller	0	-9 750 000
Skattbar inntekt	-4 015 325	-18 672 425

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-883 372	-1 962 934
Samlede ordinære skattekostnader	-883 372	-1 962 934

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
- Regnskapsmessig uopptjent inntekt	3 750 000	3 750 000
- Fremførbart skattemessig underskudd	30 004 078	25 988 752

Sum negative skatteøkende forskjeller 33 754 078 29 738 753

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel -33 754 078 -29 738 753

Balanseført utsatt skattefordel 7 425 897 6 542 525



PRE Utsikten AS

Noter 2021

Note 5 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt fast ansatte årsverk i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	0	20 000
Arbeidsgiveravgift	0	2 820
Totalt	0	22 820

Ytelser til ledende personer og revisor	2021	2020
Styremedlemmer	0	20 000
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	49 750	74 952
Andre tjenester	7 574	10 465
Samlet honorar til revisor	57 324	85 417

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	13 643 010	-7 224 517	6 418 493
Anvendt til årsresultat		-3 131 953	-3 131 953
Andre transaksjoner: 1)	25 000 000	0	25 000 000
Pr 31.12.	38 643 010	-10 356 471	28 286 539
1) Emisjon januar 2021:	10 000 000	0	10 000 000
1) Emisjon november 2021:	15 000 000	0	15 000 000

Historikk innbetalt kapital:

Dato:	Aksjekapital	Overkurs	Sum kapital
1.8.2011	100 000	0	100 000
8.10.2011	539 470	5 467 500	6 006 970
12.3.2012	157 850	1 360 307	1 518 157
30.10.2012	210 450	1 815 000	2 025 450
16.5.2013	263 030	2 268 645	2 531 675
12.5.2014	150 000	1 282 500	1 432 500
8.9.2015	2 222 210	3 777 757	5 999 967
1.10.2020	10 000 000	0	10 000 000
29.1.2021	10 000 000	0	10 000 000
17.11.2021	15 000 000	0	15 000 000
Sum	38 643 010	15 971 709	54 614 719

Noter for PRE Utsikten AS

Organisasjonsnr. 997239849



PRE Utsikten AS

Noter 2021

Note 7 - Aksjekapital, aksjonærer, aksjonærlån

Selskapet har 3 864 301 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 38 643 010.

Selskapet har 24 aksjonærer. Følgende 2 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pett Kjede og Servicekontor AS, Lier	966 581 972	2 552 003	66,04 %
Eagle AS	933 134 946	607 644	15,72 %
Øvrige aksjonærer		704 654	18,23 %
SUM		3 864 301	100,00 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Joakim Burud	Styremedlem	16,54%
Pål Myklebust	Styremedlem	9,92%
Rolf Karsten Smith	Styremedlem	0,93%

Langs. lån fra aksjonærene	2021	2020
Hovedstol	13 502 600	16 502 600
Påløpte renter	6 786 259	6 251 232

Lånene forrentes til rentebetingelse 3 mnd. Nibor + 4%.

Kortsiktig gjeld til aksjonærer	2021	2020
Mlv. PRE Management Bolig AS	142 188	48 438



PRE Utsikten AS

Noter 2021

Note 8 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelse

	2021	2020
Tomt 100/11 i Lier Kommune	35 877 685	35 877 685
Utvikling eiendom 1)	138 296 777	129 225 616
Avgang SVK tomt/bygg/prosjekt	-122 098 493	-122 098 493
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	52 075 969	43 004 808

1) Av aktiveringer i 2021 utgjør kostnader fra PRE Mgmt. Bolig AS NOK 946.672,-

Gjeld / pantesikkerhet knyttet til eiendomsprosjektene:

Byggelån	15 000 000	15 000 000
Aksjonærlån	13 502 600	16 502 600
Påløpte renter på aksjonærlån	6 786 259	6 251 232
SUM	35 288 859	37 753 832

Tinglyst pant:

1. pri. BN Bank ASA	200 000 000	200 000 000
2. pri. Eiendomsmegler 1 Oslo AS	100 000 000	100 000 000

Urådighet: Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Hjemmelshaver: Pre Utsikten AS



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i PRE Utsikten AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert PRE Utsikten AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 131 953. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2021, 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 31.12.2021, 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: EU53X-IZVTK-4A3NP-HXL7U-WFQ7N-BZQ01



Revisors beretning 2021 for PRE Utsikten AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 08.06.2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EUS3X-IZVTK-4A3NP-HXL7U-WFQ7N-BZQ01



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."

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-08 11:36:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EU53X-IZVTK-4A3NP-HXL7U-WFQ7N-BZQ01

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>



 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-06-07

 BankID Signing
Joakim Burud
2022-06-07

 BankID Signing
Pål Myklebust
2022-06-07

 BankID Signing
Andreas Birger Vikor
2022-06-07

Årsregnskap 2021 for

PRE Utsikten AS

Foretaksnr. 997239849

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse Sør AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



PRE Utsikten AS

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-06-07
 BankID Signing
Joakim Burud
2022-06-07
 BankID Signing
Pål Myklebust
2022-06-07
 BankID Signing
Andreas Birger Vikor
2022-06-07


Resultatregnskap

	Note	2021	
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	0	4 520 000
Sum driftsinntekter		0	4 520 000
Driftskostnader			
Varekostnad	3	1 400 966	6 252 085
Lønnskostnad	5	0	22 820
Annen driftskostnad	5	1 193 431	5 155 940
Sum driftskostnader		2 594 398	11 430 845
DRIFTSRESULTAT		(2 594 398)	(6 910 845)
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		37	2 582
Sum finansinntekter		37	2 582
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	7	1 420 965	2 014 163
Sum finanskostnader		1 420 965	2 014 163
NETTO FINANSPOSTER		(1 420 928)	(2 011 580)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(4 015 325)	(8 922 425)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(883 372)	(1 962 934)
ORDINÆRT RESULTAT		(3 131 953)	(6 959 491)
ÅRSRESULTAT		(3 131 953)	(6 959 491)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	6	(3 131 953)	(6 959 491)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(3 131 953)	(6 959 491)




PRE Utsikten AS

Balanse pr. 31.12.2021

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-06-07

 BankID Signing
Joakim Burud
2022-06-07

 BankID Signing
Pål Myklebust
2022-06-07

 BankID Signing
Andreas Birger Vikor
2022-06-07

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 425 897	6 542 525
Sum immaterielle eiendeler		7 425 897	6 542 525
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		375 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		375 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 800 897	6 542 525
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utvikling	8	52 075 969	43 004 808
Fordringer			
Kundefordringer		68 030	68 030
Andre kortsiktige fordringer		9 004 784	9 823 284
Sum fordringer		9 072 814	9 891 314
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	12 971 847	118 517
SUM OMLØPSMIDLER		74 120 630	53 014 639
SUM EIENDELER		81 921 527	59 557 164



PRE Utsikten AS

Balanse pr. 31.12.2021

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-06-07
 BankID Signing
Joakim Burud
2022-06-07
 BankID Signing
Pål Myklebust
2022-06-07
 BankID Signing
Andreas Birger Vikor
2022-06-07

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	38 643 010	13 643 010
Sum innskutt egenkapital		38 643 010	13 643 010
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(10 356 471)	(7 224 517)
Sum opptjent egenkapital		(10 356 471)	(7 224 517)
SUM EGENKAPITAL		28 286 539	6 418 493
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7,8	20 288 859	22 753 832
Sum annen langsiktig gjeld		20 288 859	22 753 832
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 288 859	22 753 832
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	15 000 000
Leverandørgjeld	3	8 487 262	5 621 705
Skyldig offentlige avgifter		0	9 920
Annen kortsiktig gjeld	7	9 858 867	9 753 215
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 346 129	30 384 840
SUM GJELD		53 634 988	53 138 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 921 527	59 557 164

Oslo, 07 / 06 - 2022

I styret for PRE Utsikten AS

.....
Andreas B. Vikor
Styreleder

.....
Joakim Burud
Styremedlem

.....
Pål Myklebust
Styremedlem

.....
Rolf Karsten Smith
Styremedlem



PRE Utsikten AS

Noter 2021



Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Eiendomsprosjekter under utvikling

Påløpte prosjektkostnader balanseføres som varelager/omløpsmiddel fram til overleveringstidspunktet, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Note 2 - Bundne bankinnskudd, o.l.

	2021	2020
Skattetrekkinnnskudd pr 31.12.	0	7 100

Noter for PRE Utsikten AS

Organisasjonsnr. 997239849



PRE Utsikten AS

Noter 2021



Note 3 - Tvist med Entreprenør Granås AS

I slutfasen av prosjektet oppsto uenighet med Entreprenørselskapet Johs Granås AS om deres slutfaktura til selskapet. Det er bokført netto leverandørgjeld på 2,94 mill. kr. til Granås og gjort en regnskapsmessig avsetning for 3,86 mill. kr. Utover dette har Granås sendt slutfaktura og andre krav for ytterligere 21,7 mill. kr.

Selskapet har avvist og bestridt disse kravene og beløpene er derfor ikke bokførte. Selskapet mener at kravene fra Granås er uriktige i forhold til den inngåtte fastprisavtalen mellom partene, og anser det som lite sannsynlig at selskapet kan komme til å bli dømt til å betale Granås.

Selskapet mener at overleveringen av boligene til kjøperne var vesentlig forsinket. Selskapet har krevd Granås for dagmulkter på til sammen kr 8,5 mill., og presentert et motkrav på kr 6 mill. Beløpene er hittil ikke inntektsført i resultatregnskapet. Selskapet mener at prosjektet fremdeles ikke er ferdigstilt, og det pågår fortsatt utbedring av feil og mangler avdekket i forbindelse med overtakelse.


Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnader	-4 015 325	-8 922 425
Endring i midlertidige forskjeller	0	-9 750 000
Skattbar inntekt	-4 015 325	-18 672 425
Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-883 372	-1 962 934
Samlede ordinære skattekostnader	-883 372	-1 962 934
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
- Regnskapsmessig uopptjent inntekt	3 750 000	3 750 000
- Fremførbart skattemessig underskudd	30 004 078	25 988 752
Sum negative skatteøkende forskjeller	33 754 078	29 738 753
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-33 754 078	-29 738 753
Balanseført utsatt skattefordel	7 425 897	6 542 525




PRE Utsikten AS

Noter 2021

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-06-07

 BankID Signing
Joakim Burud
2022-06-07

 BankID Signing
Pål Myklebust
2022-06-07

 BankID Signing
Andreas Birger Vikor
2022-06-07

Note 5 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt fast ansatte årsverk i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	0	20 000
Arbeidsgiveravgift	0	2 820
Totalt	0	22 820

Ytelser til ledende personer og revisor	2021	2020
Styremedlemmer	0	20 000
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	49 750	74 952
Andre tjenester	7 574	10 465
Samlet honorar til revisor	57 324	85 417

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	13 643 010	-7 224 517	6 418 493
Anvendt til årsresultat		-3 131 953	-3 131 953
Andre transaksjoner: 1)	25 000 000	0	25 000 000
Pr 31.12.	38 643 010	-10 356 471	28 286 539
1) Emisjon januar 2021:	10 000 000	0	10 000 000
1) Emisjon november 2021:	15 000 000	0	15 000 000

Historikk innbetalt kapital:

Dato:	Aksjekapital	Overkurs	Sum kapital
1.8.2011	100 000	0	100 000
8.10.2011	539 470	5 467 500	6 006 970
12.3.2012	157 850	1 360 307	1 518 157
30.10.2012	210 450	1 815 000	2 025 450
16.5.2013	263 030	2 268 645	2 531 675
12.5.2014	150 000	1 282 500	1 432 500
8.9.2015	2 222 210	3 777 757	5 999 967
1.10.2020	10 000 000	0	10 000 000
29.1.2021	10 000 000	0	10 000 000
17.11.2021	15 000 000	0	15 000 000
Sum	38 643 010	15 971 709	54 614 719

Noter for PRE Utsikten AS

Organisasjonsnr. 997239849



PRE Utsikten AS

Noter 2021



Note 7 - Aksjekapital, aksjonærer, aksjonærlån

Selskapet har 3 864 301 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 38 643 010.

Selskapet har 24 aksjonærer. Følgende 2 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pett Kjede og Servicekontor AS, Lier	966 581 972	2 552 003	66,04 %
Eagle AS	933 134 946	607 644	15,72 %
<i>Øvrige aksjonærer</i>		704 654	18,23 %
SUM		3 864 301	100,00 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Joakim Burud	Styremedlem	16,54%
Pål Myklebust	Styremedlem	9,92%
Rolf Karsten Smith	Styremedlem	0,93%

Langs. lån fra aksjonærene	2021	2020
Hovedstol	13 502 600	16 502 600
Påløpte renter	6 786 259	6 251 232

Lånene forrentes til rentebetingelse 3 mnd. Nibor + 4%.

Kortsiktig gjeld til aksjonærer	2021	2020
Mlv. PRE Management Bolig AS	142 188	48 438



PRE Utsikten AS

Noter 2021



Note 8 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelsler

	2021	2020
Tomt 100/11 i Lier Kommune	35 877 685	35 877 685
Utvikling eiendom 1)	138 296 777	129 225 616
Avgang SVK tomt/bygg/prosjekt	-122 098 493	-122 098 493
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	52 075 969	43 004 808

1) Av aktiveringer i 2021 utgjør kostnader fra PRE Mgmt. Bolig AS NOK 946.672,-

Gjeld / pantesikkerhet knyttet til eiendomsprosjektene:

Byggelån	15 000 000	15 000 000
Aksjonærlån	13 502 600	16 502 600
Påløpte renter på aksjonærlån	6 786 259	6 251 232
SUM	35 288 859	37 753 832

Tinglyst pant:

1. pri. BN Bank ASA	200 000 000	200 000 000
2. pri. Eiendomsmegler 1 Oslo AS	100 000 000	100 000 000

Urådighet: Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Hjemmelshaver: Pre Utsikten AS