



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 520 000	153 195 315
Sum inntekter		4 520 000	153 195 315
Kostnader			
Varekostnad	3	6 252 085	130 270 968
Lønnskostnad	5	22 820	
Annen driftskostnad	5	5 155 940	9 868 156
Sum kostnader		11 430 845	140 139 124
Driftsresultat		-6 910 845	13 056 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 582	53 845
Sum finansinntekter		2 582	53 845
Annen rentekostnad	7	2 014 163	5 365 628
Sum finanskostnader		2 014 163	5 365 628
Netto finans		-2 011 580	-5 311 783
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 922 425	7 744 408
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 962 934	1 703 770
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 959 491	6 040 638
Årsresultat		-6 959 491	6 040 638
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 959 491	6 040 638
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-6 959 491	6 040 638
Sum overføringer og disponeringer		-6 959 491	6 040 638



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	6 542 525	4 579 591
Sum immaterielle eiendeler		6 542 525	4 579 591
Sum anleggsmidler		6 542 525	4 579 591
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter under utvikling	8	43 004 808	47 167 221
Sum varer		43 004 808	47 167 221
Fordringer			
Kundefordringer		68 030	68 030
Andre kortsiktige fordringer	8	9 823 284	10 472 040
Sum fordringer		9 891 314	10 540 070
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	118 517	48 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 517	48 920
Sum omløpsmidler		53 014 639	57 756 211
SUM EIENDELER		59 557 164	62 335 802
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	13 643 010	3 643 010
Sum innskutt egenkapital		13 643 010	3 643 010
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	7 224 517	265 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		-7 224 517	-265 026
Sum egenkapital		6 418 493	3 377 984
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		15 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7,8	22 753 832	19 056 418
Sum annen langsiktig gjeld		22 753 832	34 056 418
Sum langsiktig gjeld		22 753 832	34 056 418
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	
Leverandørgjeld	3	5 621 705	6 402 420
Skyldig offentlige avgifter		9 920	
Annen kortsiktig gjeld	7	9 753 215	18 498 979
Sum kortsiktig gjeld		30 384 840	24 901 399
Sum gjeld		53 138 671	58 957 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 557 164	62 335 802



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 455617

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 18.06.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.07.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 997 239 849
PRE UTSIKTEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 520 000	153 195 315
Sum inntekter		4 520 000	153 195 315
Kostnader			
Varekostnad	3	6 252 085	130 270 968
Lønnskostnad	5	22 820	
Annen driftskostnad	5	5 155 940	9 868 156
Sum kostnader		11 430 845	140 139 124
Driftsresultat		-6 910 845	13 056 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 582	53 845
Sum finansinntekter		2 582	53 845
Annen rentekostnad	7	2 014 163	5 365 628
Sum finanskostnader		2 014 163	5 365 628
Netto finans		-2 011 580	-5 311 783
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 962 934	1 703 770
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 959 491	6 040 638
Årsresultat		-6 959 491	6 040 638
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 959 491	6 040 638
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-6 959 491	6 040 638
Sum overføringer og disponeringer		-6 959 491	6 040 638



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		15 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7,8	22 753 832	19 056 418
Sum annen langsiktig gjeld		22 753 832	34 056 418
Sum langsiktig gjeld		22 753 832	34 056 418
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	15 000 000	
Leverandørgjeld	3	5 621 705	6 402 420
Skyldig offentlige avgifter		9 920	
Annen kortsiktig gjeld	7	9 753 215	18 498 979
Sum kortsiktig gjeld		30 384 840	24 901 399
Sum gjeld		53 138 671	58 957 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 557 164	62 335 802



Organisasjonsnr: 997 239 849
PRE UTSIKTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1364301.00	10.00	13643010.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Pett Kjede Og Servicekontor AS	727349.00	53.31%	Ordinære aksjer
Eagle AS	189444.00	13.89%	Ordinære aksjer
PRE Management Bolig AS	74888.00	5.49%	Ordinære aksjer
Øvrige aksjonærer	372620.00	27.31%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1364301.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



PRE Utsikten AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	4 520 000	153 195 315
Sum driftsinntekter		4 520 000	153 195 315
Driftskostnader			
Varekostnad	3	6 252 085	130 270 968
Lønnskostnad	5	22 820	0
Annen driftskostnad	5	5 155 940	9 868 156
Sum driftskostnader		11 430 845	140 139 124
DRIFTSRESULTAT		(6 910 845)	13 056 191
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 582	53 845
Sum finansinntekter		2 582	53 845
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	7	2 014 163	5 365 628
Sum finanskostnader		2 014 163	5 365 628
NETTO FINANSPOSTER		(2 011 580)	(5 311 783)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(8 922 425)	7 744 408
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(1 962 934)	1 703 770
ORDINÆRT RESULTAT		(6 959 491)	6 040 638
ÅRSRESULTAT		(6 959 491)	6 040 638
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	6	(6 959 491)	6 040 638
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(6 959 491)	6 040 638



PRE Utsikten AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	6 542 525	4 579 591
Sum immaterielle eiendeler		6 542 525	4 579 591
SUM ANLEGGSMIDLER		6 542 525	4 579 591
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utvikling	8	43 004 808	47 167 221
Fordringer			
Kundefordringer		68 030	68 030
Andre kortsiktige fordringer	8	9 823 284	10 472 040
Sum fordringer		9 891 314	10 540 070
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	118 517	48 920
SUM OMLØPSMIDLER		53 014 639	57 756 211
SUM EIENDELER		59 557 164	62 335 802



PRE Utsikten AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	13 643 010	3 643 010
Sum innskutt egenkapital		13 643 010	3 643 010
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(7 224 517)	(265 026)
Sum opptjent egenkapital		(7 224 517)	(265 026)
SUM EGENKAPITAL		6 418 493	3 377 984
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	15 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7,8	22 753 832	19 056 419
Sum annen langsiktig gjeld		22 753 832	34 056 419
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 753 832	34 056 419
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	0
Leverandørgjeld	3	5 621 705	6 402 420
Skyldig offentlige avgifter		9 920	0
Annen kortsiktig gjeld	7	9 753 215	18 498 979
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 384 840	24 901 399
SUM GJELD		53 138 671	58 957 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 557 164	62 335 802

Oslo, __ / __ - 2021

I styret for PRE Utsikten AS

.....
Andreas B. Vikor
Styreleder

.....
Joakim Burud
Styremedlem

.....
Pål Myklebust
Styremedlem

.....
Rolf Karsten Smith
Styremedlem



PRE Utsikten AS

Noter 2020

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.

2020

2019

Noter for PRE Utsikten AS

Organisasjonsnr. 997239849



PRE Utsikten AS

Noter 2020

Skattetrekkinnskudd pr 31.12. 7 100 0

Note 3 - Tvist med Entreprenør Granås AS

I slutfasen av prosjektet har det oppstått en mulig tvist med Entreprenørselskapet Johs Granås AS vedrørende deres fakturering til selskapet. Det er bokført netto leverandørgjeld på kr 5,44 mill. til Granås og gjort en regnskapsmessig avsetning for kr 3,86 mill. Utover dette har Granås sendt slutfaktura og andre krav for ytterligere kr 21,7 mill.

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 prosjektet fremdeles ikke er ferdigstilt, har en rekke feil og mangler, samt at overleveringen av boligene til kjøperne var vesentlig forsinket. Selskapet har derfor krevd Granås for dagmulkt på til sammen kr 8,5 mill., og presentert et motkrav på kr 6 mill. Beløpene er hittil ikke inntektsført i resultatregnskapet.

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2020	2019
Resultat før skattekostnader	-8 922 425	7 744 408
Endring i midlertidige forskjeller	-9 750 000	13 500 000
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	0	21 244 408
Skattbar inntekt	-18 672 425	0
Årets skattekostnad	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-1 962 934	1 703 770
Samlede ordinære skattekostnader	-1 962 934	1 703 770
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019
- Regnskapsmessig uopptjent inntekt	3 750 000	4 000 000
- Andre avsetninger for forpliktelser	0	9 500 000
- Fremførbart skattemessig underskudd	25 988 752	7 316 327
Sum negative skatteøkende forskjeller	29 738 752	20 816 327
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-29 738 752	-20 816 327
Balanseført utsatt skattefordel	6 542 525	4 579 591



PRE Utsikten AS

Noter 2020

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	2020	2019
Lønn	20 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 820	0
Totalt	22 820	0

Ytelser til ledende personer og revisor	2020	2019
Styremedlemmer	20 000	
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	74 952	52 125
Andre tjenester	10 465	12 984
Samlet honorar til revisor	85 417	65 109

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	3 643 010	-265 026	3 377 984
Anvendt til årsresultat		-6 959 491	-6 959 491
Andre transaksjoner: 1)	10 000 000	0	10 000 000
Pr 31.12.	13 643 010	-7 224 517	6 418 493

1) Emisjon kunngjort 1.10.2020

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
Sum	13 643 010	15 971 709	29 614 719



PRE Utsikten AS

Noter 2020

Fortsatt drift:

Mer en 50% av aksjekapitalen er tapt, og styrets handleplikt har inntrådt. Selskapets aksjekapital har blitt økt med 10,0 mill. NOK i emisjon kunngjort 11.3.2021. Styret anser derfor forutsetningen om videre drift som oppfylt, og årsregnskapet er derfor utarbeidet ihht. dette.

Note 7 - Aksjekapital, aksjonærer, aksjonærlån

Selskapet har 1 364 301 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 13 643 010.

Selskapet har 24 aksjonærer. Følgende 3 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pett Kjede Og Servicekontor AS	966 581 972	727 349	53,31 %
Eagle AS	933 134 946	189 444	13,89 %
PRE Management Bolig AS	994 950 541	74 888	5,49 %
Øvrige aksjonærer		372 620	27,31 %
SUM		1 364 301	100,00 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Joakim Burud	Styremedlem	13,35%
Pål Myklebust	Styremedlem	8,76%
Rolf Karsten Smith	Styremedlem	2,64%

Langs. lån fra aksjonærene	2020	2019
Hovedstol	16 502 600	13 502 600
Påløpte renter	6 251 232	5 553 819

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

Kortsiktig gjeld til aksjonærer	2020	2019
Mlv. PRE Management Bolig AS	48 438	931 250



PRE Utsikten AS

Noter 2020

Note 8 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelse

	2020	2019
Tomt 100/11 i Lier Kommune	35 877 685	35 877 100
Utvikling eiendom 1)	129 225 616	129 092 815
Avgang SVK tomt/bygg/prosjekt	-122 098 493	-117 802 694
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	43 004 808	47 167 221

1) Av aktiveringer i 2020 utgjør kostnader fra PRE Mgmt. Bolig AS NOK 0,-

Gjeld / pantesikkerhet knyttet til eiendomsprosjektene:

BN Bank tomtelån 9235.71.93933	0	15 000 000
Kortsiktig pantelån BN Bank	15 000 000	0
Aksjonærlån	16 502 600	13 502 600
Påløpte renter på aksjonærlån	6 251 232	5 553 819
SUM	37 753 832	34 056 419

Lånet fra BNBank har forfall i 2021, og er derfor omklassifisert til kortsiktig gjeld. Selskapet arbeider med å få forlenget eller refinansiert dette lånet.

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

Til generalforsamlingen i Pre Utsikten AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pre Utsikten AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 959 491. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

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.

Penneo Dokumentnr: OSXJ8-8ZQ58-EE706-44F1P-6E85B-GM2LU



Revisors beretning 2020 for Pre Utsikten AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. juni 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: OSXJ8-8ZQ58-EE706-44F1P-6E85B-GM2UJ



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: 88.89.xxx.xxx

2021-06-11 12:46:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: OSXJ8-8ZQ58-EE706-44F1P-6E85B-GM2UJ

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>



 Legally signed by
Pål Myklebust
02.06.2021

 Legally signed by
Joakim Burud
02.06.2021

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
04.06.2021

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
10.06.2021

Årsregnskap 2020 for

PRE Utsikten AS




Foretaksnr. 997239849

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

amesto
AccountHouse



PRE Utsikten AS


 Legally signed by
Pål Myklebust
02.06.2021 Legally signed by
Joakim Burud
02.06.2021 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
04.06.2021 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
10.06.2021**Resultatregnskap**

	Note	2020	
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	4 520 000	153 195 315
Sum driftsinntekter		4 520 000	153 195 315
Driftskostnader			
Varekostnad	3	6 252 085	130 270 968
Lønnskostnad	5	22 820	0
Annen driftskostnad	5	5 155 940	9 868 156
Sum driftskostnader		11 430 845	140 139 124
DRIFTSRESULTAT		(6 910 845)	13 056 191
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 582	53 845
Sum finansinntekter		2 582	53 845
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	7	2 014 163	5 365 628
Sum finanskostnader		2 014 163	5 365 628
NETTO FINANSPOSTER		(2 011 580)	(5 311 783)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(8 922 425)	7 744 408
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(1 962 934)	1 703 770
ORDINÆRT RESULTAT		(6 959 491)	6 040 638
ÅRSRESULTAT		(6 959 491)	6 040 638
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	6	(6 959 491)	6 040 638
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(6 959 491)	6 040 638




PRE Utsikten AS

 Legally signed by
Pål Myklebust
02.06.2021

 Legally signed by
Joakim Burud
02.06.2021

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
04.06.2021

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
10.06.2021

Balanse pr. 31.12.2020


	Note	31.12.2020	31.1
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	6 542 525	4 579 591
Sum immaterielle eiendeler		6 542 525	4 579 591
SUM ANLEGGSMIDLER		6 542 525	4 579 591
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utvikling	8	43 004 808	47 167 221
Fordringer			
Kundefordringer		68 030	68 030
Andre kortsiktige fordringer	8	9 823 284	10 472 040
Sum fordringer		9 891 314	10 540 070
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	118 517	48 920
SUM OMLØPSMIDLER		53 014 639	57 756 211
SUM EIENDELER		59 557 164	62 335 802





PRE Utsikten AS

Balanse pr. 31.12.2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
02.06.2021

 Legally signed by
Joakim Burud
02.06.2021

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
04.06.2021

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
10.06.2021

	Note	31.12.2020	31.1
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	13 643 010	3 643 010
Sum innskutt egenkapital		13 643 010	3 643 010
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(7 224 517)	(265 026)
Sum opptjent egenkapital		(7 224 517)	(265 026)
SUM EGENKAPITAL		6 418 493	3 377 984
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	15 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7,8	22 753 832	19 056 419
Sum annen langsiktig gjeld		22 753 832	34 056 419
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 753 832	34 056 419
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	0
Leverandørgjeld	3	5 621 705	6 402 420
Skyldig offentlige avgifter		9 920	0
Annen kortsiktig gjeld	7	9 753 215	18 498 979
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 384 840	24 901 399
SUM GJELD		53 138 671	58 957 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 557 164	62 335 802

Oslo, 02 / 06 - 2021

I styret for PRE Utsikten AS

.....
Andreas B. Vikor
Styreleder

.....
Joakim Burud
Styremedlem


.....
Pål Myklebust
Styremedlem


.....
Rolf Karsten Smith
Styremedlem





PRE Utsikten AS

Noter 2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
02.06.2021

 Legally signed by
Joakim Burud
02.06.2021

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
04.06.2021

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
10.06.2021

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 projektkostnader 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.

	2020	2019
Skattetrekkinnnskudd pr 31.12.	7 100	0


Noter for PRE Utsikten AS


Organisasjonsnr. 997239849





PRE Utsikten AS

Noter 2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
02.06.2021

 Legally signed by
Joakim Burud
02.06.2021

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
04.06.2021

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
10.06.2021

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	2020	2019
Lønn	20 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 820	0
Totalt	22 820	0

Ytelser til ledende personer og revisor	2020	2019
Styremedlemmer	20 000	
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	74 952	52 125
Andre tjenester	10 465	12 984
Samlet honorar til revisor	85 417	65 109

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	3 643 010	-265 026	3 377 984
Anvendt til årsresultat		-6 959 491	-6 959 491
Andre transaksjoner: 1)	10 000 000	0	10 000 000
Pr 31.12.	13 643 010	-7 224 517	6 418 493

1) Emisjon kunngjort 1.10.2020

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
Sum	13 643 010	15 971 709	29 614 719

Noter for PRE Utsikten AS

Organisasjonsnr. 997239849



PRE Utsikten AS

Noter 2020

Legally signed by
Pål Myklebust
02.06.2021

Legally signed by
Joakim Burud
02.06.2021

Legally signed by
Rolf Karsten Smith
04.06.2021

Legally signed by
Andreas Birger Vikor
10.06.2021

Fortsatt drift:

Mer en 50% av aksjekapitalen er tapt, og styrets handleplikt har inntrådt. Selskapets aksjekapital har blitt økt med 10,0 mill. NOK i emisjon kunngjort 11.3.2021. Styret anser derfor forutsetningen om videre drift som oppfylt, og årsregnskapet er derfor utarbeidet ihht. dette.

Note 7 - Aksjekapital, aksjonærer, aksjonærlån

Selskapet har 1 364 301 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 13 643 010.

Selskapet har 24 aksjonærer. Følgende 3 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pett Kjede Og Servicekontor AS	966 581 972	727 349	53,31 %
Eagle AS	933 134 946	189 444	13,89 %
PRE Management Bolig AS	994 950 541	74 888	5,49 %
Øvrige aksjonærer		372 620	27,31 %
SUM		1 364 301	100,00 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Joakim Burud	Styremedlem	13,35%
Pål Myklebust	Styremedlem	8,76%
Rolf Karsten Smith	Styremedlem	2,64%

Langs. lån fra aksjonærene	2020	2019
Hovedstol	16 502 600	13 502 600
Påløpte renter	6 251 232	5 553 819

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


Kortsiktig gjeld til aksjonærer	2020	2019
Mlv. PRE Management Bolig AS	48 438	931 250





PRE Utsikten AS

Noter 2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
02.06.2021

 Legally signed by
Joakim Burud
02.06.2021

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
04.06.2021

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
10.06.2021

Note 8 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelsler

	2020	2019
Tomt 100/11 i Lier Kommune	35 877 685	35 877 100
Utvikling eiendom 1)	129 225 616	129 092 815
Avgang SVK tomt/bygg/prosjekt	-122 098 493	-117 802 694
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	43 004 808	47 167 221

1) Av aktiveringer i 2020 utgjør kostnader fra PRE Mgmt. Bolig AS NOK 0,-

Gjeld / pantesikkerhet knyttet til eiendomsprosjektene:

BN Bank tomtelån 9235.71.93933	0	15 000 000
Kortsiktig pantelån BN Bank	15 000 000	0
Aksjonærlån	16 502 600	13 502 600
Påløpte renter på aksjonærlån	6 251 232	5 553 819
SUM	37 753 832	34 056 419

Lånet fra BNBank har forfall i 2021, og er derfor omklassifisert til kortsiktig gjeld. Selskapet arbeider med å få forlenget eller refinansiert dette lånet.

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



**Årsregnskap 2020
for**

PRE Utsikten AS

Foretaksnr. 997239849

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

amesto
AccountHouse