



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 16.09.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	153 195 315	
Sum inntekter		153 195 315	0
Kostnader			
Varekostnad	3	130 270 968	435 879
Annen driftskostnad	2,4	9 868 156	1 485 587
Sum kostnader		140 139 124	1 921 465
Driftsresultat		13 056 191	-1 921 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 845	6 061
Sum finansinntekter		53 845	6 061
Annen rentekostnad	4,5	5 365 628	3 045 527
Annen finanskostnad			1 620 525
Sum finanskostnader		5 365 628	4 666 052
Netto finans		-5 311 783	-4 659 992
Ordinært resultat før skattekostnad		7 744 408	-6 581 457
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 703 770	-1 228 128
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 040 638	-5 353 329
Årsresultat		6 040 638	-5 353 329
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 040 638	-5 353 329
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	6 040 638	-5 353 329
Sum overføringer og disponeringer		6 040 638	-5 353 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 579 591	6 283 361
Sum immaterielle eiendeler		4 579 591	6 283 361
Sum anleggsmidler		4 579 591	6 283 361
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter under utvikling	8	47 167 221	117 859 259
Sum varer		47 167 221	117 859 259
Fordringer			
Kundefordringer		68 030	68 030
Andre kortsiktige fordringer	8	10 472 040	
Sum fordringer		10 540 070	68 030
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		48 920	780 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 920	780 850
Sum omløpsmidler		57 756 211	118 708 138
SUM EIENDELER		62 335 802	124 991 499
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,7	3 643 010	3 643 010
Sum innskutt egenkapital		3 643 010	3 643 010
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	265 026	6 305 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum opptjent egenkapital		-265 026	-6 305 664
Sum egenkapital		3 377 984	-2 662 654
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	85 436 848
Øvrig langsiktig gjeld	5,8	19 056 418	18 309 852
Sum annen langsiktig gjeld		34 056 418	103 746 701
Sum langsiktig gjeld		34 056 418	103 746 701
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	6 402 420	10 667 142
Annen kortsiktig gjeld	4,5	18 498 979	13 240 311
Sum kortsiktig gjeld		24 901 399	23 907 453
Sum gjeld		58 957 818	127 654 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 335 802	124 991 499



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pre Utsikten AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 040 638. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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/revisionsberetninger>

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.

Pennco Dokumentnøkket: PMH3H-J5DXJ-7CHW7-75YOC-FWB35-SBVB



Revisors beretning 2019 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, 31. august 2020
RSM Norge AS

Elektronisk signert

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PMH3H-J5DXJ-7CHW7-75YQC-FWB35-SBVB



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

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 62.148.xxx.xxx

2020-08-31 15:23:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: PMH3H-J5DXJ-7CHW7-75YQC-FWB35-SB/VNB

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
Rolf Karsten Smith
30.08.2020

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
31.08.2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
31.08.2020

 Legally signed by
Joakim Børud
31.08.2020

Årsregnskap 2019 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

Resultatregnskap

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
30.08.2020

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
31.08.2020


 Legally signed by
Pål Myklebust
31.08.2020


 Legally signed by
Joakim Børud
31.08.2020


	Note	2019	
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	153 195 315	0
Sum driftsinntekter		153 195 315	0
Driftskostnader			
Varekostnad	3	130 270 968	435 879
Annen driftskostnad	2,4	9 868 156	1 485 587
Sum driftskostnader		140 139 124	1 921 465
DRIFTSRESULTAT		13 056 191	(1 921 465)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		53 845	6 061
Sum finansinntekter		53 845	6 061
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	4,5	5 365 628	3 045 527
Annen finanskostnad		0	1 620 525
Sum finanskostnader		5 365 628	4 666 052
NETTO FINANSPOSTER		(5 311 783)	(4 659 992)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		7 744 408	(6 581 457)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 703 770	(1 228 128)
ORDINÆRT RESULTAT		6 040 638	(5 353 329)
ÅRSRESULTAT		6 040 638	(5 353 329)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	7	6 040 638	(5 353 329)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		6 040 638	(5 353 329)




PRE Utsikten AS

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
30.08.2020

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
31.08.2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
31.08.2020

 Legally signed by
Joakim Børud
31.08.2020

Balanse pr. 31.12.2019


	Note	31.12.2019	31.1
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 579 591	6 283 361
Sum immaterielle eiendeler		4 579 591	6 283 361
SUM ANLEGGSMIDLER		4 579 591	6 283 361
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utvikling	8	47 167 221	117 859 259
Fordringer			
Kundefordringer		68 030	68 030
Andre kortsiktige fordringer	8	10 472 040	0
Sum fordringer		10 540 070	68 030
Bankinnskudd, kontanter o.l.		48 920	780 850
SUM OMLØPSMIDLER		57 756 211	118 708 138
SUM EIENDELER		62 335 802	124 991 499





PRE Utsikten AS

Balanse pr. 31.12.2019

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
30.08.2020

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
31.08.2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
31.08.2020

 Legally signed by
Joakim Burud
31.08.2020

	Note	31.12.2019	31.1
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,7	3 643 010	3 643 010
Sum innskutt egenkapital		3 643 010	3 643 010
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	(265 026)	(6 305 664)
Sum opptjent egenkapital		(265 026)	(6 305 664)
SUM EGENKAPITAL		3 377 984	(2 662 654)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	85 436 848
Øvrig langsiktig gjeld	5,8	19 056 419	18 309 853
Sum annen langsiktig gjeld		34 056 419	103 746 701
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 056 419	103 746 701
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	3	6 402 420	10 667 142
Annen kortsiktig gjeld	4,5	18 498 979	13 240 311
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 901 399	23 907 453
SUM GJELD		58 957 818	127 654 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 335 802	124 991 499

Oslo, 28 / 08 - 2020

I styret for PRE Utsikten AS

.....
Andreas B. Vikor
Styreleder

.....
Joakim Burud
Styremedlem

.....
Pål Myklebust
Styremedlem

.....
Rolf Karsten Smith
Styremedlem



PRE Utsikten AS

Noter 2019



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.





PRE Utsikten AS

Noter 2019

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
30.08.2020

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
31.08.2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
31.08.2020

 Legally signed by
Joakim Børud
31.08.2020

Note 2 - 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	2019	2018
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Ytelser til ledende personer og revisor	2019	2018
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	52 125	37 000
Andre tjenester	12 984	0
Samlet honorar til revisor	65 109	37 000

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 - Avsatt forpliktelse - rettsaker mot Bo Klokt AS

Selskapet ble 8.11.2018 dømt til å betale Bo Klokt AS erstatning på 8 mill. NOK for at selskapet ikke benyttet Bo Klokt som entreprenør for selskapets boligprosjekt. Selskapet anket denne dommen til lagmannsretten, hvor denne dommen den 8.4.20 ble stadfestet av lagmannsretten. Tillagt saksomkostninger for begge rettsinstansene samt renter utgjør betalingskravet ca. 9,5 mill. NOK. Bo Klokt har i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-12 rett til å kreve sikkerhet for beløpet, og Selskapet har kjøpt en betalingsgaranti, hvor to av aksjonærene stiller som kausionister for garantisten.


Som følge av dommen den 8.4.20 har selskapet avsatt ovenstående kostnad i 2019-regnskapet, og idømt beløp er pr. dato for avleggelse av årsregnskapet betalt.





PRE Utsikten AS

Noter 2019

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
30.08.2020

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
31.08.2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
31.08.2020

 Legally signed by
Joakim Burud
31.08.2020

Note 5 - Aksjekapital, aksjonærer, aksjonærlån

Selskapet har pr. 31.12.2019 364 301 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 3 643 010.

Selskapet har 24 aksjonærer. Følgende 9 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pett Kjede Og Servicekontor AS	966 581 972	85 134	23,37 %
L. Gill-Johannessen AS	929 974 328	24 339	6,68 %
Rolfs Holding AS	989 058 746	22 229	6,10 %
Procerta AS	984 807 880	22 174	6,09 %
Mattheus J M Schouten		22 174	6,09 %
Jan Qvale		22 174	6,09 %
Eagle AS	933 134 946	22 174	6,09 %
PRE Management Bolig AS	994 950 541	19 997	5,49 %
Lucellum AS	971 221 119	18 288	5,02 %
Øvrige aksjonærer		105 618	28,99 %
SUM		364 301	100 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Joakim Burud	Styremedlem	5,85%
Pål Myklebust	Styremedlem	3,84%
Rolf Karsten Smith	Styremedlem	2,64%

Langs. lån fra aksjonærene	2019	2018
Hovedstol	13 502 600	13 502 600
Påløpte renter	5 553 819	4 807 253

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


Kortsiktig gjeld til aksjonærer	2019	2018
Mlv. PRE Management Bolig AS	931 250	235 349





PRE Utsikten AS

Noter 2019

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
30.08.2020

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
31.08.2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
31.08.2020

 Legally signed by
Joakim Børud
31.08.2020

Note 6 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2019	2018
Resultat før skattekostnader	7 744 408	-6 581 457
Endring i midlertidige forskjeller	13 500 000	
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	21 244 408	
Skattbar inntekt	0	-6 581 457

Årets skattekostnad	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	1 703 770	-1 228 128
Samlede ordinære skattekostnader	1 703 770	-1 228 128

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2019	2018
- Regnskapsmessig uopptjent inntekt	4 000 000	0
- Andre avsetninger for forpliktelser	9 500 000	0
- Fremførbart skattemessig underskudd	7 316 327	28 560 735
Sum negative skatteøkende forskjeller	20 816 327	28 560 735
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-20 816 327	-28 560 735
Balanseført utsatt skattefordel	4 579 591	6 283 361

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	3 643 010	0	-6 305 664	-2 662 654
+Fra årets resultat			6 040 638	6 040 638
Pr 31.12.	3 643 010	0	-265 026	3 377 984

Etter balansedagen, den 8.7.20, ble det vedtatt å øke aksjekapitalen med 10 mill. NOK, tegnet til pari kurs kr. 10,-.



PRE Utsikten AS

Legally signed by
Rolf Karsten Smith
30.08.2020

Legally signed by
Andreas Birger Vikor
31.08.2020

Legally signed by
Pål Myklebust
31.08.2020

Legally signed by
Joakim Bünud
31.08.2020

Noter 2019

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
Sum	3 643 010	15 971 709	19 614 719

Note 8 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelsler

	2019	2018
Tomt 100/11 i Lier Kommune	35 877 100	35 877 100
Utvikling eiendom 1)	129 092 815	81 982 159
Avgang SVK tomt/bygg/prosjekt	-117 802 694	0
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	47 167 221	117 859 259

1) Av aktiveringer i 2019 utgjør kostnader fra PRE Mgmt. Bolig AS NOK 2.405.229,-

Gjeld / pantesikkerhet knyttet til eiendomsprosjektene:

BN Bank tomtelån 9235.71.93933	15 000 000	30 000 000
BN Bank Byggelån 9230.1071789	0	55 436 848
Aksjonærlån	13 502 600	13 502 600
Påløpte renter på aksjonærlån	5 553 819	4 807 253
SUM	34 056 419	103 746 701

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





PRE Utsikten AS

Noter 2019

 Legally signed by
Rolf Karsten Smith
30.08.2020

 Legally signed by
Andreas Birger Vikor
31.08.2020

 Legally signed by
Pål Myklebust
31.08.2020

 Legally signed by
Joakim Brunud
31.08.2020

Note 9 - Hendelser etter balansedagen

Korona-pandemi - Konsekvenser:

Selskapet har vurdert situasjonen med hensyn til Koronautbruddet og dets påvirkning på Selskapets videre drift og verdier. Selskapets eiendom er attraktivt beliggende i Lier kommune. Dagens situasjon vil sannsynligvis ikke ha betydelig konsekvens på bokførte verdier eller utsatt skattefordel. Det kan være at byggestart av blokk A-B blir forsinket, samt at den videre utvikling/prosjektering av felt U blir ytterligere forsinket i forhold til reguleringsprosessen, da offentlige kontorer er lukket med mange som arbeider hjemme fra. Selskapet er dog avhengig av at totalentreprenøren får utbedret reklamasjoner fra kjøperne på felt V og W for å få frigjort tilbakeholdte midler fra kjøperne. Alternativt, må selskapet ha tilført kapital fra sine eiere for videre drift, men hvorvidt eierne er i stand til å tilføre nødvendig kapital, er ikke mulig for selskapet å vurdere.



PRE Utsikten AS

Noter 2019

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.



PRE Utsikten AS

Noter 2019

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

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

Spesifikasjon av lønnskostnader	2019	2018
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Ytelser til ledende personer og revisor	2019	2018
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	52 125	37 000
Andre tjenester	12 984	0
Samlet honorar til revisor	65 109	37 000

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 - Avsatt forpliktelse - rettsaker mot Bo Klokt AS

Selskapet ble 8.11.2018 dømt til å betale Bo Klokt AS erstatning på 8 mill. NOK for at selskapet ikke benyttet Bo Klokt som entreprenør for selskapets boligprosjekt. Selskapet anket denne dommen til lagmannsretten, hvor denne dommen den 8.4.20 ble stadfestet av lagmannsretten. Tillagt saksomkostninger for begge rettsinstansene samt renter utgjør betalingskravet ca. 9,5 mill. NOK. Bo Klokt har i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 4-12 rett til å kreve sikkerhet for beløpet, og Selskapet har kjøpt en betalingsgaranti, hvor to av aksjonærene stiller som kausjonister for garantisten.

Som følge av dommen den 8.4.20 har selskapet avsatt ovenstående kostnad i 2019-regnskapet, og idømt beløp er pr. dato for avleggelse av årsregnskapet betalt.

Noter for PRE Utsikten AS

Organisasjonsnr. 997239849



PRE Utsikten AS

Noter 2019

Note 5 - Aksjekapital, aksjonærer, aksjonærlån

Selskapet har pr. 31.12.2019 364 301 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 3 643 010.

Selskapet har 24 aksjonærer. Følgende 9 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pett Kjede Og Servicekontor AS	966 581 972	85 134	23,37 %
L. Gill-Johannessen AS	929 974 328	24 339	6,68 %
Rolfs Holding AS	989 058 746	22 229	6,10 %
Procerta AS	984 807 880	22 174	6,09 %
Mattheus J M Schouten		22 174	6,09 %
Jan Qvale		22 174	6,09 %
Eagle AS	933 134 946	22 174	6,09 %
PRE Management Bolig AS	994 950 541	19 997	5,49 %
Lucellum AS	971 221 119	18 288	5,02 %
Øvrige aksjonærer		105 618	28,99 %
SUM		364 301	100 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Joakim Burud	Styremedlem	5,85%
Pål Myklebust	Styremedlem	3,84%
Rolf Karsten Smith	Styremedlem	2,64%

Langs. lån fra aksjonærene	2019	2018
Hovedstol	13 502 600	13 502 600
Påløpte renter	5 553 819	4 807 253

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

Kortsiktig gjeld til aksjonærer	2019	2018
Mlv. PRE Management Bolig AS	931 250	235 349



PRE Utsikten AS

Noter 2019

Note 6 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2019	2018
Resultat før skattekostnader	7 744 408	-6 581 457
Endring i midlertidige forskjeller	13 500 000	
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	21 244 408	
Skattbar inntekt	0	-6 581 457
Årets skattekostnad	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	1 703 770	-1 228 128
Samlede ordinære skattekostnader	1 703 770	-1 228 128
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2019	2018
- Regnskapsmessig uopptjent inntekt	4 000 000	0
- Andre avsetninger for forpliktelser	9 500 000	0
- Fremførbart skattemessig underskudd	7 316 327	28 560 735
Sum negative skatteøkende forskjeller	20 816 327	28 560 735
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-20 816 327	-28 560 735
Balanseført utsatt skattefordel	4 579 591	6 283 361

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	3 643 010	0	-6 305 664	-2 662 654
+Fra årets resultat			6 040 638	6 040 638
Pr 31.12.	3 643 010	0	-265 026	3 377 984

Etter balansedagen, den 8.7.20, ble det vedtatt å øke aksjekapitalen med 10 mill. NOK, tegnet til pari kurs kr. 10,-.



PRE Utsikten AS

Noter 2019

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
Sum	3 643 010	15 971 709	19 614 719

Note 8 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelse

	2019	2018
Tomt 100/11 i Lier Kommune	35 877 100	35 877 100
Utvikling eiendom 1)	129 092 815	81 982 159
Avgang SVK tomt/bygg/prosjekt	-117 802 694	0
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	47 167 221	117 859 259

1) Av aktiveringer i 2019 utgjør kostnader fra PRE Mgmt. Bolig AS NOK 2.405.229,-

Gjeld / pantesikkerhet knyttet til eiendomsprosjektene:

BN Bank tomtelån 9235.71.93933	15 000 000	30 000 000
BN Bank Byggelån 9230.1071789	0	55 436 848
Aksjonærlån	13 502 600	13 502 600
Påløpte renter på aksjonærlån	5 553 819	4 807 253
SUM	34 056 419	103 746 701

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



PRE Utsikten AS

Noter 2019

Note 9 - Hendelser etter balansedagen

Korona-pandemi - Konsekvenser:

Selskapet har vurdert situasjonen med hensyn til Koronautbruddet og dets påvirkning på Selskapets videre drift og verdier. Selskapets eiendom er attraktivt beliggende i Lier kommune. Dagens situasjon vil sannsynligvis ikke ha betydelig konsekvens på bokførte verdier eller utsatt skattefordel. Det kan være at byggestart av blokk A-B blir forsinket, samt at den videre utvikling/prosjektering av felt U blir ytterligere forsinket i forhold til reguleringsprosessen, da offentlige kontorer er lukket med mange som arbeider hjemme fra. Selskapet er dog avhengig av at totalentreprenøren får utbedret reklamasjoner fra kjøperne på felt V og W for å få frigjort tilbakeholdte midler fra kjøperne. Alternativt, må selskapet ha tilført kapital fra sine eiere for videre drift, men hvorvidt eierne er i stand til å tilføre nødvendig kapital, er ikke mulig for selskapet å vurdere.



PRE Utsikten AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	153 195 315	0
Sum driftsinntekter		153 195 315	0
Driftskostnader			
Varekostnad	3	130 270 968	435 879
Annen driftskostnad	2,4	9 868 156	1 485 587
Sum driftskostnader		140 139 124	1 921 465
DRIFTSRESULTAT		13 056 191	(1 921 465)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		53 845	6 061
Sum finansinntekter		53 845	6 061
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	4,5	5 365 628	3 045 527
Annen finanskostnad		0	1 620 525
Sum finanskostnader		5 365 628	4 666 052
NETTO FINANSPOSTER		(5 311 783)	(4 659 992)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		7 744 408	(6 581 457)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 703 770	(1 228 128)
ORDINÆRT RESULTAT		6 040 638	(5 353 329)
ÅRSRESULTAT		6 040 638	(5 353 329)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	7	6 040 638	(5 353 329)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		6 040 638	(5 353 329)



PRE Utsikten AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 579 591	6 283 361
Sum immaterielle eiendeler		4 579 591	6 283 361
SUM ANLEGGSMIDLER		4 579 591	6 283 361
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utvikling	8	47 167 221	117 859 259
Fordringer			
Kundefordringer		68 030	68 030
Andre kortsiktige fordringer	8	10 472 040	0
Sum fordringer		10 540 070	68 030
Bankinnskudd, kontanter o.l.		48 920	780 850
SUM OMLØPSMIDLER		57 756 211	118 708 138
SUM EIENDELER		62 335 802	124 991 499



PRE Utsikten AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,7	3 643 010	3 643 010
Sum innskutt egenkapital		3 643 010	3 643 010
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	(265 026)	(6 305 664)
Sum opptjent egenkapital		(265 026)	(6 305 664)
SUM EGENKAPITAL		3 377 984	(2 662 654)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 000 000	85 436 848
Øvrig langsiktig gjeld	5,8	19 056 419	18 309 853
Sum annen langsiktig gjeld		34 056 419	103 746 701
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 056 419	103 746 701
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	3	6 402 420	10 667 142
Annen kortsiktig gjeld	4,5	18 498 979	13 240 311
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 901 399	23 907 453
SUM GJELD		58 957 818	127 654 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 335 802	124 991 499

Oslo, 28 / 08 - 2020

I styret for PRE Utsikten AS

.....
Andreas B. Vikor
Styreleder

.....
Joakim Burud
Styremedlem

.....
Pål Myklebust
Styremedlem

.....
Rolf Karsten Smith
Styremedlem



**Årsregnskap 2019
for**

PRE Utsikten AS

Foretaksnr. 997239849

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

amesto
AccountHouse