



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 177 979
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRE KIKKUT TERRASSE 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: 04.05.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	489 170	330 493
Sum kostnader		489 170	330 493
Driftsresultat		-489 170	-330 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 745	608
Sum finansinntekter		1 745	608
Annen rentekostnad	3	3 643 207	2 916 990
Sum finanskostnader		3 643 207	2 916 990
Netto finans		-3 641 463	-2 916 382
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 130 633	-3 246 875
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-908 739	-714 313
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 221 894	-2 532 562
Årsresultat		-3 221 894	-2 532 562
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 221 894	-2 532 562
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-3 221 894	-2 532 562
Sum overføringer og disponeringer		-3 221 894	-2 532 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 928 858	7 020 119
Sum immaterielle eiendeler		7 928 858	7 020 119
Sum anleggsmidler		7 928 858	7 020 119
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter under utv.	3	48 706 651	47 967 913
Sum varer		48 706 651	47 967 913
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	236 902	194 531
Sum fordringer		236 902	194 531
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		569 869	3 834 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		569 869	3 834 175
Sum omløpsmidler		49 513 421	51 996 619
SUM EIENDELER		57 442 279	59 016 738
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	5 539 360	5 539 360
Sum innskutt egenkapital		5 539 360	5 539 360
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	9 927 173	6 705 279
Sum opptjent egenkapital		-9 927 173	-6 705 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		-4 387 813	-1 165 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	26 439 464	26 444 758
Øvrig langsiktig gjeld	3	35 283 948	33 631 393
Sum annen langsiktig gjeld		61 723 413	60 076 151
Sum langsiktig gjeld		61 723 413	60 076 151
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 781	20 625
Annen kortsiktig gjeld	6	68 898	85 881
Sum kortsiktig gjeld		106 680	106 506
Sum gjeld		61 830 092	60 182 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 442 279	59 016 738



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 267248

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 177 979
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRE KIKKUT TERRASSE 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: 04.05.2022

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, 25.05.2022

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: 998 177 979
PRE KIKKUT TERRASSE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	489 170	330 493
Sum kostnader		489 170	330 493
Driftsresultat		-489 170	-330 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 745	608
Sum finansinntekter		1 745	608
Annen rentekostnad	3	3 643 207	2 916 990
Sum finanskostnader		3 643 207	2 916 990
Netto finans		-3 641 463	-2 916 382
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 130 633	-3 246 875
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-908 739	-714 313
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 221 894	-2 532 562
Årsresultat		-3 221 894	-2 532 562
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 221 894	-2 532 562
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-3 221 894	-2 532 562
Sum overføringer og disponeringer		-3 221 894	-2 532 562



Organisasjonsnr: 998 177 979
PRE KIKKUT TERRASSE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 928 858	7 020 119
Sum immaterielle eiendeler		7 928 858	7 020 119
Sum anleggsmidler		7 928 858	7 020 119
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter under utv.	3	48 706 651	47 967 913
Sum varer		48 706 651	47 967 913
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	236 902	194 531
Sum fordringer		236 902	194 531
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		569 869	3 834 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		569 869	3 834 175
Sum omløpsmidler		49 513 421	51 996 619
SUM EIENDELER		57 442 279	59 016 738
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	5 539 360	5 539 360
Sum innskutt egenkapital		5 539 360	5 539 360
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	9 927 173	6 705 279
Sum opptjent egenkapital		-9 927 173	-6 705 279
Sum egenkapital		-4 387 813	-1 165 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	26 439 464	26 444 758



Øvrig langsiktig gjeld	3	35 283 948	33 631 393
Sum annen langsiktig gjeld		61 723 413	60 076 151
Sum langsiktig gjeld		61 723 413	60 076 151
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 781	20 625
Annen kortsiktig gjeld	6	68 898	85 881
Sum kortsiktig gjeld		106 680	106 506
Sum gjeld		61 830 092	60 182 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 442 279	59 016 738



Organisasjonsnr: 998 177 979
PRE KIKKUT TERRASSE 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



 BankID Signing
Kristian Aaserud
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-21

 BankID Signing
Jan Georg Hoffmann
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Skår
2022-04-22

**Årsregnskap 2021
for
PRE Kikkut Terrasse AS**

Foretaksnr. 998177979


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


amesto
AccountHouse



PRE Kikkut Terrasse AS

 BankID Signing
Kristian Aaserud
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-21

 BankID Signing
Jan Georg Hoffmann
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Skår
2022-04-22

Resultatregnskap


	Note	2021	
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	489 170	330 493
Sum driftskostnader		489 170	330 493
DRIFTSRESULTAT		(489 170)	(330 493)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 745	608
Sum finansinntekter		1 745	608
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	3	3 643 207	2 916 990
Sum finanskostnader		3 643 207	2 916 990
NETTO FINANSPOSTER		(3 641 463)	(2 916 382)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(4 130 633)	(3 246 875)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(908 739)	(714 313)
ORDINÆRT RESULTAT		(3 221 894)	(2 532 562)
ÅRSRESULTAT		(3 221 894)	(2 532 562)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	5	(3 221 894)	(2 532 562)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(3 221 894)	(2 532 562)




PRE Kikkut Terrasse AS

Balanse pr. 31.12.2021

 BankID Signing
Kristian Aaserud
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-21

 BankID Signing
Jan Georg Hoffmann
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Skår
2022-04-22

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 928 858	7 020 119
Sum immaterielle eiendeler		7 928 858	7 020 119
SUM ANLEGGSMIDLER		7 928 858	7 020 119
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utv.	3	48 706 651	47 967 913
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	236 902	194 531
Sum fordringer		236 902	194 531
Bankinnskudd, kontanter o.l.		569 869	3 834 175
SUM OMLØPSMIDLER		49 513 421	51 996 619
SUM EIENDELER		57 442 279	59 016 738



PRE Kikkut Terrasse AS

Balanse pr. 31.12.2021

 BankID Signing
Kristian Aaserud
2022-04-21
 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-21
 BankID Signing
Jan Georg Hoffmann
2022-04-21
 BankID Signing
Rolf Skår
2022-04-22

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	5 539 360	5 539 360
Sum innskutt egenkapital		5 539 360	5 539 360
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(9 927 173)	(6 705 279)
Sum opptjent egenkapital		(9 927 173)	(6 705 279)
SUM EGENKAPITAL		(4 387 813)	(1 165 919)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	26 439 464	26 444 758
Øvrig langsiktig gjeld	3	35 283 948	33 631 393
Sum annen langsiktig gjeld		61 723 413	60 076 151
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 723 413	60 076 151
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 781	20 625
Annen kortsiktig gjeld	6	68 898	85 881
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 680	106 506
SUM GJELD		61 830 092	60 182 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 442 279	59 016 738

Oslo, 20 / 04 - 2022

I styret for PRE Kikkut Terrasse AS

.....
Rolf Karsten Smith
Styreleder

.....
Rolf Skår
Styremedlem

.....
Jan Georg Hoffmann
Styremedlem

.....
Kristian Andreas Aaserud
Styremedlem




PRE Kikkut Terrasse AS

Noter 2021

 BankID Signing
Kristian Aaserud
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-21

 BankID Signing
Jan Georg Hoffmann
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Skår
2022-04-22

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 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 Kikkut Terrasse AS

Noter 2021

 BankID Signing
Kristian Aaserud
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-21

 BankID Signing
Jan Georg Hoffmann
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Skår
2022-04-22

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

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

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Ytelser til ledende personer og revisor	2021	2020
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	25 250	51 750
Andre tjenester	5 261	1 574
Samlet honorar til revisor	30 511	53 324

Note 3 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pant

	2021	2020
Boliger inkl. tomter	42 850 000	42 850 000
Utvikling eiendom	5 856 651	5 117 913
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	48 706 651	47 967 913

1) Av aktiveringer i 2021 utgjør kostnader fra PRE Mgmt. Bolig AS NOK 298.887,-

Gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:

Lån Oslofjord Spb. 1450.13.2824	10 440 622	10 443 007
Lån Skue 2351.78.76070	0	16 001 751
Lån Skue 2351.79.61183	15 998 843	0
Aksjonærlån inkl. påløpte renter	35 283 948	33 631 393
SUM langsiktig gjeld:	61 723 413	60 076 151

Pant:

1. pri. Skue Sparebank	16 000 000	16 000 000
2. pri. Oslofjord Sparebank (tidl. Fornebub.)	10 500 000	10 500 000

Hjemmelshaver:

Kikkut Terrasse AS, Org.nr. 988937363

Urådighet i favør:

PRE Kikkut Terrasse AS, Org.nr. 998177979



PRE Kikkut Terrasse AS

Noter 2021

 BankID Signing
Kristian Aaserud
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-21

 BankID Signing
Jan Georg Hoffmann
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Skår
2022-04-22

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnader	-4 130 633	-3 246 875
Skattbar inntekt	-4 130 633	-3 246 875
Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-908 739	-714 313
Samlede ordinære skattekostnader	-908 739	-714 313
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
- Fremførbart skattemessig underskudd	36 040 266	31 909 633
Sum negative skatteøkende forskjeller	36 040 266	31 909 633
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-36 040 266	-31 909 633
Balanseført utsatt skattefordel	7 928 858	7 020 119

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	5 539 360	-6 705 279	-1 165 919
Anvendt til årsresultat		-3 221 894	-3 221 894
Pr 31.12.	5 539 360	-9 927 173	-4 387 813

Fortsatt drift:

Selskapets aksjekapital er tapt, og styrets handleplikt ihht. AL §3-5 har inntrådt.


Selskapet sendte inn søknad om dispensasjon til rekkefølgekravet våren 2021. Rekkefølgekravet, som var begrunnelse på avslag av søknaden i 2018, er ikke mulig å tilfredsstille siden Bypakke II ble nedstemt av politikerne i 2019. I møter avholdt med Drammen kommunen sensommer og høsten 2021 ble det anbefalt at Selskapet søker om reguleringsendring gjennom en forenklet reguleringsprosess av rekkefølgekravet. Forslaget til slik reguleringsendring er sendt inn til kommunen.



PRE Kikkut Terrasse AS

Noter 2021

 BankID Signing
Kristian Aaserud
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2022-04-21

 BankID Signing
Jan Georg Hoffmann
2022-04-21

 BankID Signing
Rolf Skår
2022-04-22

Selskapets eiendom er attraktiv beliggende i Drammen, hvor boligprisene har steget betydelig de siste årene. Selskapets lån i Skue Sparebank og Oslofjordbanken løper frem til henholdsvis 31. oktober 2022 og 1. mai 2022. Selskapet er avhengig av å få refinansiert disse lånene før de nevnte datoer. Begge bankene er positive til å forlenge lånene under forutsetning at det avsettes midler til rentebetalinger. Selskapet er videre avhengig av at aksjonærene tilfører Selskapet tilstrekkelige likviditet til drift- og rentekostnader.

Med denne begrunnelse er årsregnskapet satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 6 - Aksjekapital / aksjonærer / kortsiktige mellomværender

Selskapet har 553 936 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 5 539 360.

Selskapet har 18 aksjonærer. Følgende 6 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Rolfs Holding AS	989 058 746	155 758	28,12 %
Tarde AS	987 273 364	64 810	11,70 %
Maria Hareide		64 810	11,70 %
Hamang AS	920 566 871	64 810	11,70 %
Pre Management Bolig AS	994 950 541	46 284	8,36 %
Red Mit AS	920 652 441	28 735	5,19 %
Øvrige aksjonærer		128 729	23,24 %
SUM		553 936	100,0 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Rolf Karsten Smith	Styreleder	4,01%
Rolf Skår	Styremedlem	6,69%
Jan Georg Hoffmann	Styremedlem	2,92%
Kristian Andreas Aaserud	Styremedlem	1,40%

Korts. mellomværender med aksjonærer:

Korts. fordringer:	2021	2020
Mlv. PREM Bolig	236 902	194 531
Korts. gjeld:	2021	2020
Mlv. RED Mit	917	917



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 Kikkut Terrasse AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert PRE Kikkut Terrasse AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 221 894. 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

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.

Pennco Dokumentnøkkel: 456EL-UM015-DBXXG-B65VB-GNPAD-BFGLF



Revisors beretning 2021 for PRE Kikkut Terrasse AS



Oslo, 27.04.2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 456FL-UM015-DBXXG-B65VB-GNPAD-BFGLF



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: 188.95.xxx.xxx

2022-04-27 13:39:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 456EL-UM015-DBXXG-B65VB-GNPAD-BFGLF

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>



PRE Kikkut Terrasse 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. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Eiendomsprosjekter under utvikling

Påløpte prosjektkostnader balanseføres som 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 Kikkut Terrasse AS

Noter 2021

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

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

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Ytelser til ledende personer og revisor	2021	2020
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	25 250	51 750
Andre tjenester	5 261	1 574
Samlet honorar til revisor	30 511	53 324

Note 3 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pant

	2021	2020
Boliger inkl. tomter	42 850 000	42 850 000
Utvikling eiendom	5 856 651	5 117 913
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	48 706 651	47 967 913

1) Av aktiveringer i 2021 utgjør kostnader fra PRE Mgmt. Bolig AS NOK 298.887,-

Gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:

Lån Oslofjord Spb. 1450.13.2824	10 440 622	10 443 007
Lån Skue 2351.78.76070	0	16 001 751
Lån Skue 2351.79.61183	15 998 843	0
Aksjonærlån inkl. påløpte renter	35 283 948	33 631 393
SUM langsiktig gjeld:	61 723 413	60 076 151

Pant:

1. pri. Skue Sparebank	16 000 000	16 000 000
2. pri. Oslofjord Sparebank (tidl. Fornebub.)	10 500 000	10 500 000

Hjemmelshaver:

Kikkut Terrasse AS, Org.nr. 988937363

Urådighet i favør:

PRE Kikkut Terrasse AS, Org.nr. 998177979



PRE Kikkut Terrasse AS

Noter 2021

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnader	-4 130 633	-3 246 875
Skattbar inntekt	-4 130 633	-3 246 875
Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-908 739	-714 313
Samlede ordinære skattekostnader	-908 739	-714 313
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
- Fremførbart skattemessig underskudd	36 040 266	31 909 633
Sum negative skatteøkende forskjeller	36 040 266	31 909 633
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-36 040 266	-31 909 633
Balanseført utsatt skattefordel	7 928 858	7 020 119

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	5 539 360	-6 705 279	-1 165 919
Anvendt til årsresultat		-3 221 894	-3 221 894
Pr 31.12.	5 539 360	-9 927 173	-4 387 813

Fortsatt drift:

Selskapets aksjekapital er tapt, og styrets handleplikt ihht. AL §3-5 har inntrådt.

Selskapet sendte inn søknad om dispensasjon til rekkefølgekravet våren 2021. Rekkefølgekravet, som var begrunnelse på avslag av søknaden i 2018, er ikke mulig å tilfredsstille siden Bypakke II ble nedstemt av politikerne i 2019. I møter avholdt med Drammen kommunen sensommer og høsten 2021 ble det anbefalt at Selskapet søker om reguleringsendring gjennom en forenklet reguleringsprosess av rekkefølgekravet. Forslaget til slik reguleringsendring er sendt inn til kommunen.



PRE Kikkut Terrasse AS

Noter 2021

Selskapets eiendom er attraktiv beliggende i Drammen, hvor boligprisene har steget betydelig de siste årene. Selskapets lån i Skue Sparebank og Oslofjordbanken løper frem til henholdsvis 31. oktober 2022 og 1. mai 2022. Selskapet er avhengig av å få refinansiert disse lånene før de nevnte datoer. Begge bankene er positive til å forlenge lånene under forutsetning at det avsettes midler til rentebetalinger. Selskapet er videre avhengig av at aksjonærene tilfører Selskapet tilstrekkelige likviditet til drift- og rentekostnader.

Med denne begrunnelse er årsregnskapet satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 6 - Aksjekapital / aksjonærer / kortsiktige mellomværender

Selskapet har 553 936 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 5 539 360.

Selskapet har 18 aksjonærer. Følgende 6 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Rolfs Holding AS	989 058 746	155 758	28,12 %
Tarde AS	987 273 364	64 810	11,70 %
Maria Hareide		64 810	11,70 %
Hamang AS	920 566 871	64 810	11,70 %
Pre Management Bolig AS	994 950 541	46 284	8,36 %
Red Mit AS	920 652 441	28 735	5,19 %
Øvrige aksjonærer		128 729	23,24 %
SUM		553 936	100,0 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Rolf Karsten Smith	Styreleder	4,01%
Rolf Skår	Styremedlem	6,69%
Jan Georg Hoffmann	Styremedlem	2,92%
Kristian Andreas Aaserud	Styremedlem	1,40%

Korts. mellomværender med aksjonærer:

Korts. fordringer:	2021	2020
Mlv. PREM Bolig	236 902	194 531
Korts. gjeld:	2021	2020
Mlv. RED Mit	917	917



PRE Kikkut Terrasse AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	489 170	330 493
Sum driftskostnader		489 170	330 493
DRIFTSRESULTAT		(489 170)	(330 493)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 745	608
Sum finansinntekter		1 745	608
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	3	3 643 207	2 916 990
Sum finanskostnader		3 643 207	2 916 990
NETTO FINANSPOSTER		(3 641 463)	(2 916 382)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(4 130 633)	(3 246 875)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(908 739)	(714 313)
ORDINÆRT RESULTAT		(3 221 894)	(2 532 562)
ÅRSRESULTAT		(3 221 894)	(2 532 562)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	5	(3 221 894)	(2 532 562)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(3 221 894)	(2 532 562)



PRE Kikkut Terrasse AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	7 928 858	7 020 119
Sum immaterielle eiendeler		7 928 858	7 020 119
SUM ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utv.	3	48 706 651	47 967 913
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	236 902	194 531
Sum fordringer		236 902	194 531
Bankinnskudd, kontanter o.l.		569 869	3 834 175
SUM OMLØPSMIDLER		49 513 421	51 996 619
SUM EIENDELER		57 442 279	59 016 738



PRE Kikkut Terrasse AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	5 539 360	5 539 360
Sum innskutt egenkapital		5 539 360	5 539 360
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(9 927 173)	(6 705 279)
Sum opptjent egenkapital		(9 927 173)	(6 705 279)
SUM EGENKAPITAL		(4 387 813)	(1 165 919)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	26 439 464	26 444 758
Øvrig langsiktig gjeld	3	35 283 948	33 631 393
Sum annen langsiktig gjeld		61 723 413	60 076 151
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 723 413	60 076 151
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 781	20 625
Annen kortsiktig gjeld	6	68 898	85 881
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 680	106 506
SUM GJELD		61 830 092	60 182 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 442 279	59 016 738

Oslo, ___ / ___ 2022

I styret for PRE Kikkut Terrasse AS

.....
Rolf Karsten Smith
Styreleder

.....
Rolf Skår
Styremedlem

.....
Jan Georg Hoffmann
Styremedlem

.....
Kristian Andreas Aaserud
Styremedlem



**Årsregnskap 2021
for
PRE Kikkut Terrasse AS**

Foretaksnr. 998177979

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

amesto
AccountHouse