



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 808 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FOSSEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kontorfellesskap
Søndre torv 2B
3510 HØNEFOSS

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: Frederik W. Skarstein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Kjøp av tjenester			34 039
Lønnskostnad	3	935 979	626 869
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	4		14 764
Annen driftskostnad		561 504	1 736 636
Sum kostnader		1 497 483	2 412 307
Driftsresultat		-1 497 483	-2 412 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 221	4 392
Sum finansinntekter		1 221	4 392
Annen rentekostnad		1	1 410 363
Sum finanskostnader		1	1 410 363
Netto finans		1 220	-1 405 971
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 496 263	-3 818 278
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-329 178	-1 445 296
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 167 085	-2 372 982
Årsresultat		-1 167 085	-2 372 982
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkursfond			-2 372 982
Udekket tap		-1 167 085	
Sum overføringer og disponeringer		-1 167 085	-2 372 982



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	1 774 474	1 445 296
Sum immaterielle eiendeler		1 774 474	1 445 296
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.			
Sum anleggsmidler		1 774 474	1 445 296
Omløpsmidler			
Varer			
Tandberghøgda/Solskinnsmarka/B.hage tomt	9	35 528 722	24 102 230
Sum varer		35 528 722	24 102 230
Fordringer			
Andre fordringer		11 475	
Konsernfordringer		7 859 015	
Sum fordringer		7 870 490	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	321 147	310 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		321 147	310 489
Sum omløpsmidler		43 720 360	24 412 720
SUM EIENDELER		45 494 834	25 858 016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1755 aksjer a kr.1000,00)	2,8	1 755 000	1 755 000
Overkurs	8	651 753	651 753
Annen innskutt egenkapital		3 832 915	
Sum innskutt egenkapital		6 239 668	2 406 753



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	8	6 239 668	2 406 753
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 505 572	
Langsiktig konserngjeld			3 335 985
Øvrig langsiktig gjeld	6	3 926 652	6 877 421
Sum annen langsiktig gjeld		21 432 224	10 213 406
Sum langsiktig gjeld		21 432 224	10 213 406
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 396 756	11 460 840
Leverandørgjeld		2 416 267	101 507
Skyldige offentlige avgifter		319 658	191 491
Annen kortsiktig gjeld		690 261	1 484 017
Sum kortsiktig gjeld		17 822 942	13 237 856
Sum gjeld		39 255 166	23 451 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8	45 494 834	25 858 016



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 587666

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 808 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FOSSEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kontorfellesskap
Søndre torv 2B
3510 HØNEFOSS

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: Frederik W. Skarstein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

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, 07.08.2021

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: 987 808 683
FOSSEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Kjøp av tjenester			34 039
Lønnskostnad	3	935 979	626 869
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	4		14 764
Annen driftskostnad		561 504	1 736 636
Sum kostnader		1 497 483	2 412 307
Driftsresultat		-1 497 483	-2 412 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 221	4 392
Sum finansinntekter		1 221	4 392
Annen rentekostnad		1	1 410 363
Sum finanskostnader		1	1 410 363
Netto finans		1 220	-1 405 971
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-329 178	-1 445 296
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 167 085	-2 372 982
Årsresultat		-1 167 085	-2 372 982
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkursfond			-2 372 982
Udekket tap		-1 167 085	
Sum overføringer og disponeringer		-1 167 085	-2 372 982



Organisasjonsnr: 987 808 683
FOSSEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1 1 774 474 1 445 296
Sum immaterielle eiendeler 1 774 474 1 445 296

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lign.

Sum anleggsmidler 1 774 474 1 445 296

Omløpsmidler

Varer

Tandberghøgda/
Solskinnsmarka/B.hage tomt 9 35 528 722 24 102 230
Sum varer 35 528 722 24 102 230

Fordringer

Andre fordringer 11 475
Konsernfordringer 7 859 015
Sum fordringer 7 870 490

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 5 321 147 310 489
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 321 147 310 489

Sum omløpsmidler 43 720 360 24 412 720

SUM EIENDELER 45 494 834 25 858 016

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1755 aksjer
a kr.1000,00) 2,8 1 755 000 1 755 000
Overkurs 8 651 753 651 753
Annen innskutt egenkapital 3 832 915
Sum innskutt egenkapital 6 239 668 2 406 753

Sum egenkapital 8 6 239 668 2 406 753

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 505 572	
Langsiktig konserngjeld		3 335 985
Øvrig langsiktig gjeld	6 3 926 652	6 877 421
Sum annen langsiktig gjeld	21 432 224	10 213 406
Sum langsiktig gjeld	21 432 224	10 213 406
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 396 756	11 460 840
Leverandørgjeld	2 416 267	101 507
Skyldige offentlige		
avgifter	319 658	191 491
Annen kortsiktig gjeld	690 261	1 484 017
Sum kortsiktig gjeld	17 822 942	13 237 856
Sum gjeld	39 255 166	23 451 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 45 494 834	25 858 016



Organisasjonsnr: 987 808 683
FOSSEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1755.00	1000.00	1755000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Fres AS v/Frederik W. Skarstein	1755.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1755.00	100.00%	

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	793000.00	536755.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	113393.00	79303.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	29587.00	10811.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	935980.00	626869.00

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	148482.00		

Note



Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styreleder			450000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
			450000.00

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16875.00	16875.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16875.00	16875.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

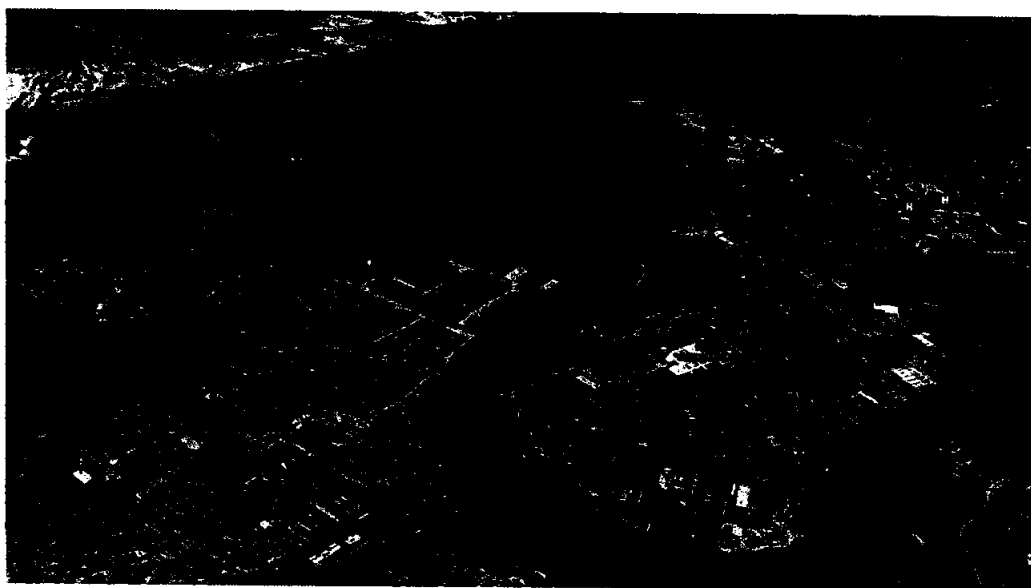
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ÅRSBERETNING 2020

Fossen Utvikling AS driver eiendomsutvikling med Ringeriksregionen som sitt primære virkeområde. FreS AS kjøpte i løpet av året 21 % av aksjene i selskapet, og er nå eeneier. Selskapet ligger derfor under FreS AS i konsern. Fossen Utvikling AS mottok 22. desember 2020 MNOK 5 i konsernbidrag fra FreS AS.

Planområdet Krakstadmarka i Ringerike kommune er selskapets største prosjekt. Selskapet har utbyggingsretten over ca halve planområde, som igjen er delt opp i reguleringsplanene Tanberglia og Tanberghøgda. Selskapet følger en langsiktig utviklingsplan, og har bidratt både økonomisk og administrativt i arbeidet med kommunedelplan Krakstadmarka. Kommunedelplan Krakstadmarka ble vedtatt sommeren 2016.



Planområdet Krakstadmarka 's søndre del, hvor Fossen Utvikling AS har sin utbyggingsrett.

Detaljreguleringsplanen Tanberglia (ca 20 % av utnyttbar utbyggingsrett) var ferdig regulert i 2014. Utbyggingsretten i Tanberglia, med ansvar for infrastruktur, er kjøpt og solgt videre til OBOS Block Watne AS, hvor salgssummen på MNOK 20 ble inntektsført i 2017. Selskapet har i avtalen med OBOS Block Watne AS potensial til ytterligere inntjening, ved

at det bygges flere enn 76 enheter i Tanberglia. Pt ser det ut til at OBOS Block Watne AS bygger 102 boenheter i Tanberglia, hvorav ca halvparten pt er ferdigstilt.

Tanberghøgda (ca 80 % av utnyttbar utbyggingsrett) ble godkjent av kommunestyret i Ringerike 7. november 2019.

Ca 90 % av Tanberghøgda er kjøpt og eies av selskapet. Balanseført verdi av tomta var 35 529 000 kroner ved årsskiftet.

Det resterende ca 10 % av Tanberghøgda er eiet av andre. Det er i reguleringsplanen gitt at Fossen Utvikling AS også har tilgang til dette arealet for å drive frem og bygge infrastruktur. Selskapet får også godtgjort forholdsmessig andel av kostandene til infrastrukturen og den planskapede verdien av arealet. I tillegg skal eiendomsgrensene justeres for praktisk gjennomføring av planen.

Fossen Utvikling AS vil ta byggherreansvaret for all infrastruktur i Tanberghøgda, samt uteområder, fellesområder, grøntdrag, stier, mm.



«Mor og to barn i Tanberghøgda»
Ill: Marte F. Skarstein

Fossen Utvikling AS vil videre tilrettelegge for byggherrer som skal bygge boligene, og lage felles retningslinjer for arkitektonisk utforming, materialvalg, energi, smarte løsninger, mm.

CEEQUAL®
delivered by

Selskapet har bestemt at utbyggingen skal miljøsertifiseres etter programmet CEEQUAL. Tanberghøgda vil være det første boligområdet i Norge som miljøsertifiseres fra start av. Programmet inneholder en rekke «grønne» tema, og utfordrer utbyggingen, Fossen Utvikling AS, Ringerike kommune og samarbeidspartnere til å tenke mere bærekraftig.

Det er i løpet av året gjennomført en rekke forberedende arbeider i Tanberghøgda, og 8.juni 2020 ble første tre felt! Oppsummert har året på tomta bestått i:

- Forprosjektering av infrastrukturen
- Uttak av gran og annet virke
- Tomtepleie ved uttak av undervegetasjon
- Detaljerte grunnundersøkelser for de første byggeområdene
- Etablering av riggområde
- Forsterking og bygging av anleggsveier
- Etablering av turdrag
- Biologisk registrering.



Biovirke i Tanberghøgda ved riggområde, biovirke solgt til Gardermoen Hovedflyplass



Undervegetasjonen fjernet i bjørkebestand Tanberghøgda, tomtepleie i praksis

Det er gjort betinget avtale med Trygge Barnehager AS om salg av barnehagetomt. Deler av barnehagetomta er regulert inn i Tanberglia, og deler er regulert inn i Tanberghøgda. Det er gjennom vedtak i Ringerike kommune skapt usikkerhet om avtalen med Trygge Barnehager AS kan realiseres. Barnehagetomta eiers av selskapet, og er balanseført med 361 000 kroner ved årsskiftet.

I 2021 er flere nye arbeider i Tanberghøgda allerede gjennomført, og andre ligger klare for gjennomføring:

- Prosjekt «Styret boring», tilrettelegging for fritt fall på spillvann og vannfordrøyning i «blå-grønn» struktur, gjennomført
- Detaljert prosjektering av infrastruktur i utbyggingens første fase
- Vurdering av byggeområder og byggegrenser i utbyggingens første fase
- Vurdering av barnehagetomtas utforming og plassering
- Energikonseptutredning
- Biologiske vurderinger og prøveprosjekt med NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi)
- Forprosjekt uteområder
- Forprosjekt arkitektonisk utforming
- Vider uttak av gran og annet virke, uttak av undervegetasjon.

Selskapet og prosjektet Tanberghøgda sliter med riktig oppmerksomhet fra Ringerike kommune, og har blant andre saker en ikke løst sak knyttet til erverv av veiareal til en offentlig vei selskapet er pålagt å bygge.



Befaring med Tom Pedersen (ansatt), maskinentreprenør Rune Hollerud Bjerke og skogsentreprenør Kjetil Røste

Selskapet samarbeider strategisk med en rekke leverandører av tjenester, herunder COWI AS, KR Skog AS (v/ Kjetil Røste), Rune Hollerud Bjerke, Kurt Fossheim, Viljo Finnøen, Ringerike Hageservice AS (v/ Tom Pedersen), Telia Company og Futurehome AS. COWI AS sørger for alle typer nødvendig prosjektering, og leverer dyktige konsulenter over mange utredningsteama. Selskapet har også etablert partnerskap med Kimapartner Viken, Viken Fylkeskommune.



Viljo Finnøen, skogsarbeider og «altmuligmann»



Fra befaring med COWI AS, fra venstre; Brian Bjerrum, Bjørn Leifsen (Fossen Utvikling AS), Kjell Arne Larsen, Lene Grimsrud

Selskapet har avtale med Solskinnsmarka Sameie 137/7 om utvikling av hytteområde i Nore og Uvdal kommune. Reguleringsplanen var på 1.gangs høring i begynnelsen av 2021, og er pt under merknadshandling. Balanseført verdi av avtalen var 53 000 kroner ved årsskiftet.



Bilde fra «Øvre utbyggingsområde», ved Broketjønn.

Fossen Utvikling AS jobber også noe for tilknyttete selskap Fossen Eiendom AS og FreS AS sine eiendommer og prosjekter, herunder:

- Coop'n Brandbu
- Coop'n Jevnaker
- Storøya i Hole
- Helgelandsmoen i Hole.

Selskapet er i samtaler og vurderinger med mor i konsern FreS AS om å overta prosjektene på Storøya og Helgelandsmoen i Hole.

Selskapet har bistått Coop Øst SA og Møbellageret Arnfinn Bakke AS ved vellykket etablering av Coop Extra på Hvervenkastet, Hønefoss Syd. Ny dagligvarebutikk åpnet 29.november 2020.

Selskapets eiendeler er i all hovedsak de ovennevnte tomter og prosjekter, med tilhørende balanseførte tomtekostnader. Balanseførte verdier vises etter kostprinsippet. Reelle verdier er betydelig større enn balanseførte verdier.

Utsatt skattefordel er balanseført med 1 774 000 kroner. Det er styrets oppfatning at denne er reel, da selskapet vil komme i skatteposisjon ved realisering av selskapets verdier.

Driftsresultatet for året endte på minus 1 495 000 kroner, resultatet etter skatt på minus 1 166 000 kroner. Bokført egenkapitalen ved årsskiftet utgjør etter dette 6 240 000 kroner.

Selskapet har markedsrisiko og likviditetsrisiko fordi selskapet er avhengig av flere faktorer og myndigheter for å lykkes. Kreditrisiko er lav, slik at den finansielle risiko totalt sett er moderat.

Styret vil for generalforsamlingen ikke foreslå utbytte for regnskapsåret 2020.



Selskapet har pt tre lønnete ansatte i deltidstillinger, Frederik W Skarstein, Tom Pedersen og Bjørn Skoglund. Selskapets daglige leder Bjørn Leifsen har ved årsskiftet trådt inn i pensjonistenes rekker. Styret takker Bjørn for den fantastisk gode innsatsen i selskapet, og vil i det videre ha glede av hans enorme kunnskap og gode humør i selskapets syret.

Virksomheten drives fra egnede lokaler i Søndre Torv 2 B i Hønefoss, og fra «Riggområde Tanberghøgda».

Det var ikke sykefravær i 2020. Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø.

Styret bekrefter at forutsetning for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt etter denne forutsetning. Styret forventer ikke vesentlige inntekter i året som kommer. Det er ventet driftskostnader og finanskostnader på noe høyere nivå i året som kommer.



Fra bekke drag/ravinedal i fjell, Tanberghøgda.

16. juni
Hønefoss, 13. mai 2021

Frederik W Skarstein
Daglig leder/Styrets leder

Bjørn Leifsen
Styremedlem

Borgar Flaskerud
Styremedlem

Bjørn Skoglund
Styremedlem



Middagsfest Tanberghøgda
Ill: Marte F. Skarstein



Resultatregnskap for 2020
FOSSEN UTVIKLING AS 987 808 683

	Note	2020	2019
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>0</u>
Kjøp av tjenester		0	(34 039)
Lønnskostnad	3	(933 890)	(626 869)
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	4	0	(14 764)
Annen driftskostnad		(561 504)	(1 736 636)
Sum driftskostnader		<u>(1 495 394)</u>	<u>(2 412 307)</u>
Driftsresultat		<u>(1 495 394)</u>	<u>(2 412 307)</u>
Annen renteinntekt		19	4 392
Sum finansinntekter		<u>19</u>	<u>4 392</u>
Annen rentekostnad		(1)	(1 410 363)
Sum finanskostnader		<u>(1)</u>	<u>(1 410 363)</u>
Netto finans		<u>18</u>	<u>(1 405 971)</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>(1 495 376)</u>	<u>(3 818 278)</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	328 983	1 445 296
Ordinært resultat		<u>(1 166 393)</u>	<u>(2 372 982)</u>
Årsresultat		<u>(1 166 393)</u>	<u>(2 372 982)</u>
Overføringer			
Overført fra overkursfond		0	(2 372 982)
Udekket tap		(1 166 393)	0
Sum		<u>(1 166 393)</u>	<u>(2 372 982)</u>



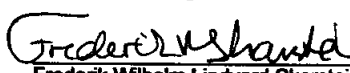
Balanse pr. 31. desember 2020
FOSSEN UTVIKLING AS 987 808 683

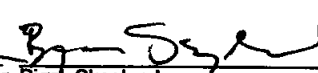
	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	1 774 279	1 445 296
Sum immaterielle eiendeler		1 774 279	1 445 296
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lign.			
	4	0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 774 279	1 445 296
Omløpsmidler			
Tandberghøgda/Solskinnsmarka/B.hage tomt	9	35 528 722	24 102 230
Sum varer		35 528 722	24 102 230
Fordringer			
Andre fordringer		11 475	0
Konsernfordringer		7 859 015	0
Sum fordringer		7 870 490	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	319 945	310 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		319 945	310 489
Sum omløpsmidler		43 719 158	24 412 720
Sum eiendeler		45 493 437	25 858 016


**Balanse pr. 31. desember 2020**
FOSSEN UTVIKLING AS 987 808 683


	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1755 aksjer a kr.1000,00)	2,8	1 755 000	1 755 000
Overkurs	8	651 753	651 753
Annen innskutt egenkapital		3 833 607	0
Sum innskutt egenkapital		6 240 361	2 406 753
Sum egenkapital	8	6 240 361	2 406 753
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 505 572	0
Langsiktig konserngjeld		0	3 335 985
Øvrig langsiktig gjeld	6	3 926 652	6 877 421
Sum annen langsiktig gjeld		21 432 224	10 213 406
Sum langsiktig gjeld		21 432 224	10 213 406
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 396 756	11 460 840
Leverandørgjeld		2 416 267	101 507
Skyldige offentlige avgifter		319 658	191 491
Annen kortsiktig gjeld		688 172	1 484 017
Sum kortsiktig gjeld		17 820 853	13 237 856
Sum gjeld		39 253 076	23 451 262
Sum egenkapital og gjeld	8	45 493 437	25 858 016

Hønefoss, 15. juni 2021


Frederik Wilhelm Lindvard Skarstein
Styrets leder / Daglig leder


Bjørn Skoglund
Styremedlem


Borgart Flakerud
Styremedlem


Bjørn Leifsen
Styremedlem



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Fossen Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fossen Utvikling AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 166 393. 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 rettvisende bilde av organisasjonens 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 under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av organisasjonen 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon gitt i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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 organisasjonens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 organisasjonens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 24. juni 2021

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor



Fossen Utvikling AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- Salgsinntekter resultatføres i hht opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført.
- Selskapet anvender løpende avregning ved inntektsføring av langsiktige tilvirkningskontrakter. Fullføringsgraden beregnes normalt med utgangspunkt i påløpne prosjektkostnader. I spesielle tilfeller hvor det knytter seg usikkerhet til estimert fortjeneste og/eller fullføringsgrad anvendes løpende avregning uten fortjeneste. Det avsettes for forventet tap på kontrakter når vurdering av prosjektet tilsier dette, uavhengig av fullføringsgrad og valg av metode.

- variabel tilvirkningskost for egentilvirkede varer.
- innkjøpte varer for videresalg er vurdert til anskaffelseskost.

Note 1 - Skatt

Netto midlertidige forskjeller	14 886	21 266
Underskudd til fremføring	-9 167 688	-6 548 263
Red for skattemessig fradrag av tilb.føring av underskudd		
Årets resultat	-1 497 465	-3 818 278
Permanente forskjeller	-	50 000
Endring i midlertidig forskjeller	-1 121 960	5 650
Anvendelse av fremførbart underskudd		
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-2 619 425	-3 762 628
Utsatt skatt/skattefordel (22%/23 %)	-1 774 539	-1 445 296
Herav ikke balanseført	-	
Utsatt skatt/skattefordel i regnskapet	-1 774 539	-1 445 296

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	-	
For mye, for lite avsatt i fjor		
Sum betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-329 443	-1 445 296
Skattekostnad (22 % av grunnlag for årets skattekostnad)	-329 443	-1 445 296

Note 2 - Aksjonærer

Selskapets aksjekapital er på kr 1.755.000 fordelt på 1755 aksjer à kr 1000. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Navn	Ant aksjer	Eierandel	Verv i selskapet
FreS AS v/Frederik W. Skarstein	1755	100,00 %	Styrets leder og daglig leder
TOTALT	1755	100 %	

FreS AS har i løpet av 2020 kjøpt ut de andre aksjonærene og eier selskapet 100% i konsern



Note 3 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

Det er registrert følgende lønnskostnader for selskapet de siste to år:

	2020	2019
Lønninger	226 776	196 996
Arbeidsgiveravgift	113 393	793 030
Påløpte feriepenger	30 195	28 170
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	565 616	322 400
Sum lønnskostnader	935 979	626 869
Gjennomsnittlig antall årsverk	1	1

Det er i 2020 kostnadsført kr. 20.500,- i revisjonshonorar inkl.mva. Annen kostnad til revisor utgjorde kr.0

Lønn til daglig leder i regnskapsåret utgjorde kr. 148.482,- Det er utbetalt kr. 450.000 i styrehonorar til Styreleder.

Note 4 - Driftsmidler

Det er ingen varige driftsmidler i selskapet.

Note 5 - Bundne midler

Bundne midler på skattetrekkskonto utgjør pr.31.12.20 kr. 30.149,- Skyldig skattetrekk per 31.12. er kr 219.689,-. Resterende beløp er overført januar 2021.

Note 6 - Garantiforpliktelser, gjeld mv

Selskapet har et garantiansvar (KPI-justert) per 31.12.20 på kr. 4.374.910, garantinr 423689 i Sparebank 1 Ringerike Hadeland

Selskapet har restgjeld til grunneier ved kjøp i Tanberghøgda på totalt kr. 3.926.652,-

Note 7 - Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 8 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen egenkap	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	1 755 000	651 753	0	0	2 406 753
Årets resultat			-1 168 022		-1 168 022
Avsatt utbytte					0
Mottatt konsernbidrag			5 000 000		
Egenkapital 31.12.	1 755 000	651 752	3 831 978	0	6 238 731

Note 9 - Prosjekter under utførelse

Selskapet realiserte i 2017 prosjektet og reguleringsplanen "Tanberglia" gjennom salg til OBOS Block Watne AS. Selskapet har kjøpt tomt og utviklet området kalt "Tanberghøgda", som i regnskapet er klassifisert under omløpsmidler som "prosjekt i arbeid". Balanseført verdi per 31.12.20 utgjør totalt kr. 35.115.111. Reguleringsplanen Tanberghøgda ble endelig vedtatt i Ringerike kommunestyre 7.nov 2019, og ble etter klagebehandling juridisk bindene våren 2020. Begge reguleringsplanene Tanberglia og Tanberghøgda deler tomt avtatt til barnehage. Barnehagetomta er balanseført med kr 360.949,- som eget "prosjekt i arbeid". Realisering av barnehagen vil skje ved tildeling av driftsstøtte. I Nore og Uvdal kommune utvikles et prosjekt for fritidsmarkedet kalt "Solskinnsmarka", som er balanseført med totalt kr. 52.662,50. Denne reguleringsplanen er under merkandsbehandling etter 1.gangs høring.