



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 06.09.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 06.09.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		359 700	
<b>Sum inntekter</b>		<b>359 700</b>	
<b>Kostnader</b>			
Kjøp av tjenester			46 250
Lønnskostnad	1, 2	1 417 541	1 881 516
Annen driftskostnad		778 594	528 894
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 196 135</b>	<b>2 456 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 836 435</b>	<b>-2 456 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 232	661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 232</b>	<b>661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 232</b>	<b>661</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 834 203</b>	<b>-2 456 000</b>
Skattekostnad	3	-296 590	-540 320
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 537 613</b>	<b>-1 915 679</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-1 537 613</b>	<b>-1 915 680</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 537 613	-1 915 680
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 537 613</b>	<b>-1 915 680</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		411 384	2 314 794
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>411 384</b>	<b>2 314 794</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>411 384</b>	<b>2 314 794</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Tandberghøgda/Solskinnsmarka/B.hage tomt		72 770 224	59 336 192
<b>Sum varer</b>	5	<b>72 770 224</b>	<b>59 336 192</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	1 487 642	1 503 285
Konsernfordringer		2 665 392	7 750 392
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 153 034</b>	<b>9 253 677</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 013 711	1 116 663
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 013 711</b>	<b>1 116 663</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>77 936 969</b>	<b>69 706 532</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 348 353</b>	<b>72 021 326</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1755 aksjer a kr.1000,00)		1 755 000	1 755 000
Overkurs		651 753	651 753
Annen innskutt egenkapital		11 632 915	3 832 915
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 039 668</b>	<b>6 239 668</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 453 293	1 915 680
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 453 293</b>	<b>-1 915 680</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>10 586 376</b>	<b>4 323 989</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	65 241 277	62 697 483
Øvrig langsiktig gjeld			1 672 314
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 241 277</b>	<b>64 369 797</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 241 277</b>	<b>64 369 797</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 196 748	2 322 173
Skyldige offentlige avgifter		364 032	347 861
Annen kortsiktig gjeld		959 920	657 506
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 520 700</b>	<b>3 327 540</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 761 977</b>	<b>67 697 337</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 348 353</b>	<b>72 021 326</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 728392

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 06.09.2023

**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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 16.09.2023

---

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

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		359 700	
<b>Sum inntekter</b>		<b>359 700</b>	
<b>Kostnader</b>			
Kjøp av tjenester			46 250
Lønnskostnad	1, 2	1 417 541	1 881 516
Annen driftskostnad		778 594	528 894
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 196 135</b>	<b>2 456 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 836 435</b>	<b>-2 456 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 232	661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 232</b>	<b>661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 232</b>	<b>661</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3	-1 834 203	-2 456 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 537 613</b>	<b>-1 915 679</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-1 537 613</b>	<b>-1 915 680</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 537 613	-1 915 680
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 537 613</b>	<b>-1 915 680</b>



Organisasjonsnr: 987 808 683  
FOSSEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 411 384 2 314 794  
Sum immaterielle eiendeler 411 384 2 314 794

Sum anleggsmidler 411 384 2 314 794

#### Omløpsmidler

##### Varer

Tandberghøgda/  
Solskinnsmarka/B.hage tomt 72 770 224 59 336 192  
Sum varer 5 72 770 224 59 336 192

##### Fordringer

Andre fordringer 6 1 487 642 1 503 285  
Konsernfordringer 2 665 392 7 750 392  
Sum fordringer 4 153 034 9 253 677

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 013 711 1 116 663  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 013 711 1 116 663

Sum omløpsmidler 77 936 969 69 706 532

SUM EIENDELER 78 348 353 72 021 326

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1755 aksjer  
a kr.1000,00) 1 755 000 1 755 000  
Overkurs 651 753 651 753  
Annen innskutt egenkapital 11 632 915 3 832 915  
Sum innskutt egenkapital 14 039 668 6 239 668

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 3 453 293 1 915 680  
Sum opptjent egenkapital -3 453 293 -1 915 680

Sum egenkapital 7 10 586 376 4 323 989

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8	65 241 277
Øvrig langsiktig gjeld		62 697 483
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 672 314</b>
		<b>64 369 797</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 241 277</b>
		<b>64 369 797</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		1 196 748
Skyldige offentlige avgifter		2 322 173
Annen kortsiktig gjeld		364 032
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>347 861</b>
		<b>959 920</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 761 977</b>
		<b>67 697 337</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 348 353</b>
		<b>72 021 326</b>



Organisasjonsnr: 987 808 683  
FOSSEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investerings verdi i balansen. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note  
1

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1243698.00	1606955.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	177219.00	232345.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-3376.00	42217.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1417541.00	1881517.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Note  
9

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

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 - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2665392.00	7750392.00

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

### Kortsiktig gjeld

<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

8

### Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

### Mer om gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

### Note

6

### 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**  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2022

### FOSSEN UTVIKLING AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.



## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	1 243 698	1 606 955
Arbeidsgiveravgift	177 219	232 345
Andre ytelser	(3 376)	42 217
<b>Sum</b>	<b>1 417 541</b>	<b>1 881 517</b>

## Note 3 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Omløpsmidler	3 360 369	8 141 600	(4 781 231)
Skattemessig fremførbart underskudd	(13 882 161)	(10 011 528)	(3 870 632)
Sum midlertidige forskjeller	(10 521 792)	(1 869 929)	(8 651 863)
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>(2 314 794)</b>	<b>(411 384)</b>	<b>(1 903 410)</b>

## Note 4 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 834 203)	(2 456 000)
Konsernbidrag	10 000 000	
+/- Permanente forskjeller	486 066	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(4 781 231)	(2 259 675)
- Fremførbart underskudd	(3 870 632)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>(4 715 675)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	1 903 410	(540 320)
+/- Skatt på konsernbidrag	(2 200 000)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(296 590)</b>	<b>(540 320)</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - 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 31.12.22 utgjør totalt kr. 71.856.568,-. 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 avstatt 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.454.921. Denne reguleringsplanen er under merknadsbehandling etter 1.gangs høring. I 2022 er et ny prosjekt påbegyn merket Helgelandsmoen næringspark som er balanseført med kr. 97.785

## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 7 - Egenkapital



	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innsk. EK</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2022	1 755 000	651 753	3 832 915	(1 915 680)	4 323 989
Årets resultat				(1 537 613)	(1 537 613)
Konsernbidrag			7 800 000		7 800 000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 755 000</b>	<b>651 753</b>	<b>11 632 915</b>	<b>(3 453 293)</b>	<b>10 586 376</b>

## Note 8 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

## Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fordringer</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 665 392	7 750 392



## Electronic signature

Signed by

**Frederik Wilhelm L Skarstein**

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC) Coordinated Universal Time

09/07/2023 18:22:55

Date of birth

1967-10-24

Signature method

BankID (NO)

Signed by

**Bjørn Leifsen**

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC) Coordinated Universal Time

09/07/2023 17:28:55

Date of birth

1951-03-13

Signature method

BankID (NO)

Signed by

**Borgar Flaskerud**

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC) Coordinated Universal Time

09/08/2023 07:59:35

Date of birth

1951-02-09

Signature method

BankID (NO)

Signed by

**Bjørn Skoglund**

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC) Coordinated Universal Time

09/07/2023 16:16:40

Date of birth

1960-05-18

Signature method

BankID (NO)



**Årsregnskap for 2022**

**FOSSEN UTVIKLING AS  
3510 HØNEFOSS**

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Styrets årsberetning



**Resultatregnskap for 2022**  
**FOSSEN UTVIKLING AS 987 808 683**

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		359 700	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>359 700</b>	<b>0</b>
Kjøp av tjenester		0	(46 250)
Lønnskostnad	1, 2	(1 417 541)	(1 881 516)
Annen driftskostnad		(778 594)	(528 894)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(2 196 135)</b>	<b>(2 456 661)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1 836 435)</b>	<b>(2 456 661)</b>
Annen renteinntekt		2 232	661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 232</b>	<b>661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 232</b>	<b>661</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(1 834 203)</b>	<b>(2 456 000)</b>
Skattekostnad	3	296 590	540 320
<b>Årsresultat</b>	4	<b>(1 537 613)</b>	<b>(1 915 680)</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(1 537 613)	(1 915 680)
<b>Sum</b>		<b>(1 537 613)</b>	<b>(1 915 680)</b>



## Balanse pr. 31. desember 2022 FOSSEN UTVIKLING AS 987 808 683

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		411 384	2 314 794
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>411 384</b>	<b>2 314 794</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>411 384</b>	<b>2 314 794</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Tandberghøgda/Solskinnsmarka/B.hage tomt		72 770 224	59 336 192
<b>Sum varer</b>	5	<b>72 770 224</b>	<b>59 336 192</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	1 487 642	1 503 285
Konsernfordringer		2 665 392	7 750 392
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 153 034</b>	<b>9 253 677</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 013 711	1 116 663
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 013 711</b>	<b>1 116 663</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>77 936 969</b>	<b>69 706 532</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>78 348 353</b>	<b>72 021 326</b>



## Balanse pr. 31. desember 2022 FOSSEN UTVIKLING AS 987 808 683

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1755 aksjer a kr.1000,00)		1 755 000	1 755 000
Overkurs		651 753	651 753
Annen innskutt egenkapital		11 632 915	3 832 915
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 039 668</b>	<b>6 239 668</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(3 453 293)	(1 915 680)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(3 453 293)</b>	<b>(1 915 680)</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>10 586 376</b>	<b>4 323 989</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	65 241 277	62 697 483
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 672 314
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 241 277</b>	<b>64 369 797</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 241 277</b>	<b>64 369 797</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 196 748	2 322 173
Skyldige offentlige avgifter		364 032	347 861
Kortsiktig konserngjeld	9	0	0
Annen kortsiktig gjeld		959 920	657 506
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 520 700</b>	<b>3 327 540</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 761 977</b>	<b>67 697 337</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>78 348 353</b>	<b>72 021 326</b>

Hønefoss, 6.september 2023

Frederik Wilhelm Lindvard Skarstein  
Styrets leder

Bjørn Skoglund  
Styremedlem

Borgar Flaskerud  
Styremedlem

Bjørn Leifsen  
Styremedlem



## Noter 2022

### FOSSEN UTVIKLING AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	1 243 698	1 606 955
Arbeidsgiveravgift	177 219	232 345
Andre ytelser	(3 376)	42 217
<b>Sum</b>	<b>1 417 541</b>	<b>1 881 517</b>

## Note 3 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Omløpsmidler	3 360 369	8 141 600	(4 781 231)
Skattemessig fremførbart underskudd	(13 882 161)	(10 011 528)	(3 870 632)
Sum midlertidige forskjeller	(10 521 792)	(1 869 929)	(8 651 863)
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>(2 314 794)</b>	<b>(411 384)</b>	<b>(1 903 410)</b>

## Note 4 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 834 203)	(2 456 000)
Konsernbidrag	10 000 000	
+/- Permanente forskjeller	486 066	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(4 781 231)	(2 259 675)
- Fremførbart underskudd	(3 870 632)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>(4 715 675)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	1 903 410	(540 320)
+/- Skatt på konsernbidrag	(2 200 000)	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(296 590)</b>	<b>(540 320)</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - 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 31.12.22 utgjør totalt kr. 71.856.568,-. 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 avstatt 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.454.921. Denne reguleringsplanen er under merknadsbehandling etter 1.gangs høring. I 2022 er et ny prosjekt påbegyn merket Helgelandsmoen næringspark som er balanseført med kr. 97.785

## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.



## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	1 755 000	651 753	3 832 915	(1 915 680)	4 323 989
Årets resultat				(1 537 613)	(1 537 613)
Konsernbidrag			7 800 000		7 800 000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 755 000</b>	<b>651 753</b>	<b>11 632 915</b>	<b>(3 453 293)</b>	<b>10 586 376</b>

## Note 8 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

## Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 665 392	7 750 392



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

**Unic Revisjon AS**

Medlem av Den norske Revisorforening  
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til Generalforsamlingen i Fossen Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fossen Utvikling AS som viser et underskudd på kr 1 537 613. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøkonomi 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. september 2023  
Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv  
statsautorisert revisor



Fossen Utvikling AS

## ÅRSBERETNING 2022



Her kommer det rundt 100 boenheter fordelt på eneboliger, leiligheter og rekkehus, samt barnehage.

«Oversiktskart Tanberghøgda» Ill: Marie F. Skarstein

Fossen Utvikling AS driver eiendomsutvikling med Ringeriksregionen som sitt primære virkeområde. FreS AS eier alle aksjene i selskapet, og ligger derfor under FreS AS i konsern.

Planområdet Krakstadmarka i Ringerike kommune er selskapets største prosjekt. Selskapet har direkte eierskap til eiendommen i ca halve planområdet, som igjen er delt opp i reguleringsplanene Tanberglia og Tanberghøgda, og nå ytterligere Tanbergdansen. Selskapet følger en langsiktig utviklingsplan, og har bidratt både økonomisk og administrativt i arbeidet med kommunedelplan Krakstadmarka. Kommunedelplan Krakstadmarka ble vedtatt sommeren 2016.

Selskapet har avtale med Solskinnsmarka Sameie 137/7 om utvikling av hytteområde i Nore og Uvdal kommune.

Det er besluttet at selskapet skal overta prosjektene «Storøya» og «Helgelandsmoen» fra «mor i konsern» FreS AS, dette vil gjennomføres med regnskapsmessig virkning fra 2023. Her har FreS AS avtale med grunneiere om utvikling av eiendom.

Det er videre besluttet at utviklingen på Storøya skal gjennomføres i eget tilknyttet utviklingsselskap Storøya Utvikling AS, som vil eies av Fossen Utvikling AS sammen med grunneier Eirik Nørgaard sitt investeringsselskap. Også dette gjennomføres i løpet av 2023.

Oppsummert eier Fossen Utvikling AS tomta og prosjektet på Tanberghøgda, mens prosjektene Storøya, Helgelandsmoen og Solskinnsmarka eies sammen med grunneiere. Etter endt regulering her, vil utskilte tomter eies av Fossen Utvikling AS og grunneiere i sameie.

Fossen Utvikling AS er partner i Klimapartnere Viken i Viken Fylkeskommune.

#### Kommunedelplan Krakstadmarka/Tanberghøgda/Tanbergdansen/Tanberglia

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 her bygges flere enn 76 enheter. Det ser ut til at OBOS Block Watne AS bygger 102 boenheter i Tanberglia, hvorav noe over halvparten er ferdigstilt.

OBOS Block Watne AS har utført en del feil arrondering rundt Tanberglia, noe som i 2023 har medført en større utglidning av en fylling. Utbyggingen i Tanberghøgda kan lide omdømmetap som følge av dette, og selskapet vil følge opp situasjonen med OBOS Block Watne AS, slik at det blir ryddet opp i alle forhold knyttet til feil arrondering og ulovlig anlagte fyllinger.

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 71 857 000 kroner ved årsskiftet.



«Hold hunden i bånd!» Ill: Marte F. Skarstein



En nøye og vellykket forprosjektering av første del av utbyggingsområde Tanberghøgda har resultert i behov for en omregulering av denne første delen. Omreguleringen er i 2023 fremmet under navnet Tanbergdansen.

Det vil senere tas initiativ for å omregulere resten av Tanberghøgda.

De næyere vurderingene er i hovedsak knyttet til undersøkelser og kontroll av de geotekniske forholdene, samt å innlemme de omfattende natur- og turområdene rundt boligene som en ressurs. Arbeidet og vurderingene har medført at antall boenheter i Tanberghøgda er økt fra ca 350 til ca 650 boenheter, hvilket tilsier en betydelig verdiutvikling av tomta.

Det resterende ca 10 % av Tanberghøgda er eiet av andre. Det er i reguleringsplanen Tanberghøgda 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 planskapt verdien av arealet. I tillegg skal eiendoms grensene justeres for praktisk gjennomføring av planen.

Fossen Utvikling AS vil ta byggherreansvaret for all infrastruktur i Tanberghøgda, samt uteområder, fellesområder, grøntdrag, stier, mm. Fossen Utvikling AS vil videre tilrettelegge for byggherrer som skal bygge boligene, og lage felles retningslinjer for arkitektonisk utforming, materialvalg, energi, smarte løsninger, mm.

Selskapet miljøsertifiserer prosjektet etter programmet BREEAM INFRASTRUKTURE (tidl CEEQUAL). Tanberghøgda er med dette det første boligområdet i Norge som miljøsertifiseres fra start av. Programmet inneholder en rekke «grønne» tema, og utfordrer utbyggingen, Fossen Utvikling AS, lokale og regionale myndigheter og samarbeidspartnere til å tenke mere bærekraftig.

Selskapet har i løpet av året fortsatt de forberedende arbeidene i Tanberghøgda, etter at tomtepleie og prosjektering av infrastruktur startet 8.juni 2020. Oppsummert har året 2022 på tomta bestått i:

- Videre prosjektering av infrastruktur
- Videre uttak av gran og annet virke
- Videre tomtepleie ved mer uttak av undervegetasjon
- Etablering av flere turdrag
- Videre arbeidet med en helhetlig utomhusplan
- Ytterligere detaljerte grunnundersøkelser for de videre byggeområdene, ut over Tanbergdansen
- Nye volummodeller, herunder beslutning om å flytte på barnehagetomtas plassering.

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. Barnehagetomtas plassering endres som følge av planen Tanbergdansen, uten at verdien av denne reduseres. Fossen Utvikling AS har samarbeidet med Trygge Barnehager AS om barnehagetomtas nye plassering.

Prosjektet Tanberghøgda mangler enda godkjenning fra Statens Vegvesen for å sette prosjektet i gang. Det er gjennomført nye trafikale målinger og vurderinger for å få godkjent oppstart av Tanbergdansen.

Selskapet samarbeider strategisk på Tanberghøgda med en rekke leverandører av tjenester, herunder COWI AS, KR Skog AS (v/ Kjetil Røste), Rune Hollerud Bjerke, Kurt Fossheim, Viljo Finnøen og Ringerike Hageservice AS (v/ Tom Pedersen, som også jobber i selskapet). Det er benyttet svært gode ressurser i form av feriearbeidende ungdom; Kolbjørn Sønsteby, Ove Sønsteby, Johannes Skarstein og Sunniva Skarstein. Marte Skarstein er engasjert som illustratør. COWI AS sørger for alle typer nødvendig prosjektering, og leverer dyktige konsulenter over mange utredningsteam.

## Solskinnsmarka

Selskapet har avtale med Solskinnsmarka Sameie 137/7 om utvikling av hytteområde i Nore og Uvdal kommune. Reguleringsplanen var på 2.gangs høring i 2022, og er under merknadshandling. Det er forventet at planen skal ferdigbehandles i løpet av 2023.

Planen rommer 32 hyttetomter, 1 hyttetun og båtslipp i Tunhovdfjorden.

Balanseført verdi av avtalen og prosjektet var 455 000 kroner ved årsskiftet.

## Storøya

Distrikts- og kommunaldepartementet opphevet **21.des 2022** Statsforvalter i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune sin innsigelse mot boligbygging på Storøya. En årelang kamp mot feilinformasjon og neglisjering av kommunale vedtak fra overordnede myndigheter var over. Vedtaket har medført oppstart av reguleringsplanen Storøya II. Her forventes det at selskapet må stille opp med betydelige ressurser for å få denne planen gjennomført, med finansiell hjelp fra FreS AS. Det tas sikte på at planen skal romme ca 200 boenheter.

## Helgelandsmoen

Helgelandsmoen rommer 3 prosjekter:

- Utvikling av næringsområde i planmessig samarbeid med Helgelandsmoen Næringspark AS. Tomta er ca 36 daa, og planen fremmes til 1.gangs behandling i løpet av 2023
- Utvikling av «riggområde» FRE16. Tomta på ca 80 daa skal benyttes som riggområde i forbindelse med bygging av Ringeriksbanen og ny E16, og er avsatt



i kommuneplanen som nytt næringsområde for direkte regulering. Det er ikke tatt beslutning om å igangsette regulering her, og trolig vil dette skje noe ut i tid

- Utvikling av område mellom Bønsnesveien og Svingerud. Tomta er på ca 1.000 daa, og det har i 2023 vært jobbet med planprogrammet til den kommunale planen Kommunedelplan Helgelandsmoen.

## Oppsummering

Selskapets eiendeler er i all hovedsak alle ovennevnte prosjekter og tomte Tanberghøgda. Balanseførte verdier vises etter kostprinsippet. Reelle verdier er betydelig større enn balanseførte verdier.

Utsatt skattefordel er balanseført med 411 000 kroner. Det er styrets oppfatning at denne er reell, da selskapet vil komme i skatteposisjon ved realisering av selskapets verdier.

Selskapets langsiktige eksterne gjeld er ved årsskiftet ca MNOK 65, med en ytterligere trekkfasilitet på MNOK 20. Hensyntatt de reelle verdiene i selskapet ansees gjeldsgraden lav.

Driftsresultatet for året endte på minus 1 836 000 kroner, resultatet etter skatt på minus 1 538 000 kroner. Det er mottatt er konsernbidrag fra eier FreS AS på 10 000 000 kr i 2022. Bokført egenkapital ved årsskiftet utgjør etter dette 10 586 000 kroner.

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

Styret vil for generalforsamlingen ikke foreslå utbytte for regnskapsåret 2022.

Selskapet har pt tre lønnete ansatte i deltids stillinger, Frederik W Skarstein, Tom Pedersen og Bjørn Skoglund.

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

Det var ikke sykefravær i 2022. Virksomheten forurenser i begrenset grad det ytre miljø. Styret bekrefter at forutsetning for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt etter denne forutsetning. Årsregnskap og skattemeldingen for 2022 er innlevert for seint etter de vanlige frister. Styret forventer ikke vesentlige inntekter i året som kommer. Det er ventet driftskostnader på noe lavere nivå i året som kommer og finanskostnader på et noe høyere nivå.



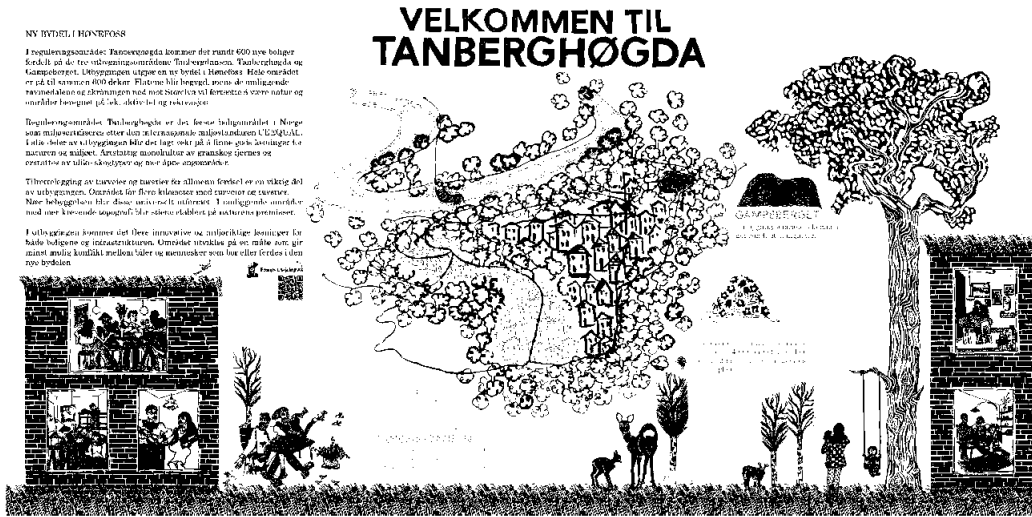
Hønefoss, 6. september 2023

Frederik W Skarstein  
Daglig leder/Styrets leder

Bjørn Leifsen  
Styremedlem

Borgar Flaskerud  
Styremedlem

Bjørn Skoglund  
Styremedlem



«Oversiktskart Tanberghøgda»  
Ill: Marte F. Skarstein