



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 077 143  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: USTAOSSET FJELLANDSBY AS  
Forretningsadresse: Frydenbergveien 46B  
0575 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: trond Hanstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 20.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt	9	0	750 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>750 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	31 709	39 439
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 709</b>	<b>39 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-31 709</b>	<b>710 561</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		480	314
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>480</b>	<b>314</b>
Annen rentekostnad		409 612	409 896
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>409 612</b>	<b>409 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-409 132</b>	<b>-409 582</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-440 841</b>	<b>300 979</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-440 841</b>	<b>300 979</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-440 841</b>	<b>300 979</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-440 841	300 979
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-440 841</b>	<b>300 979</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt Karivollen	5,8	10 250 805	10 250 805
Aktiverte Utviklingskostnader	5,8	2 549 195	2 549 195
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		100 455	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>100 455</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		413 723	45 644
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>413 723</b>	<b>45 644</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 178</b>	<b>45 644</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 314 178</b>	<b>12 845 644</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 260.837 aksjer a NOK 1,-	2,3	260 837	260 837
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>260 837</b>	<b>260 837</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	598 076	157 235



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-598 076</b>	<b>-157 235</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-337 239</b>	<b>103 602</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	7 578 068	7 578 068
Gjeld til aksjonær	6	5 023 349	5 023 349
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 601 417</b>	<b>12 601 417</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 601 417</b>	<b>12 601 417</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	10 625
Annen kortsiktig gjeld	6	1 050 000	130 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 050 000</b>	<b>140 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 651 417</b>	<b>12 742 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 314 178</b>	<b>12 845 644</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 598278

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 077 143  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: USTAOSET FJELLANDSBY AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 7  
0160 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

#### 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: trond Hanstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2019

#### 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 2018: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018.

*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, 06.07.2019

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 077 143  
USTAOSET FJELLANDSBY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt	9	0	750 000
Sum inntekter		0	750 000
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	31 709	39 439
Sum kostnader		31 709	39 439
Driftsresultat		-31 709	710 561
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		480	314
Sum finansinntekter		480	314
Annen rentekostnad		409 612	409 896
Sum finanskostnader		409 612	409 896
Netto finans		-409 132	-409 582
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-440 841	300 979
Årsresultat		-440 841	300 979
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-440 841	300 979
Sum overføringer og disponeringer		-440 841	300 979



Organisasjonsnr: 988 077 143  
USTAOSET FJELLANDSBY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Innmaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt Karivollen	5, 8	10 250 805	10 250 805
Aktiverte			
Utviklingskostnader	5, 8	2 549 195	2 549 195
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		100 455	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>100 455</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		413 723	45 644
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>413 723</b>	<b>45 644</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 178</b>	<b>45 644</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 314 178</b>	<b>12 845 644</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 260.837 aksjer a NOK 1,-	2, 3	260 837	260 837
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>260 837</b>	<b>260 837</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	598 076	157 235
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-598 076</b>	<b>-157 235</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-337 239</b>	<b>103 602</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	7 578 068	7 578 068
Gjeld til aksjonær	6	5 023 349	5 023 349
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 601 417</b>	<b>12 601 417</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 601 417</b>	<b>12 601 417</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	10 625
Annen kortsiktig gjeld	6	1 050 000	130 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 050 000</b>	<b>140 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 651 417</b>	<b>12 742 042</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 314 178</b>	<b>12 845 644</b>



Organisasjonnr: 988 077 143  
USTAOSSET FJELLANDSBY AS

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
Note 1

### Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsoppgjøret er satt opp i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser med lovens unntak for små foretak og i henhold til god regnskapsskikk. Eiendeler i balansen er eiendeler ment for varig bruk eller eie vurdert som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er vurdert som omløpsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Gjeld Gjeld som tilbakebetales innen ett år er vurdert som kortsiktig gjeld. Øvrige gjeldsposter er klassifisert som langsiktig gjeld. Bankinnskudd, kontanter ol. Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra ansaffelse. Kostnader Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt. Skatter Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note  
Note 9  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet til tross for at aksjekapitalen i sin helhet er tapt. Selskapets aksjonærer inngikk i 2017 en opsjonsavtale med Karivollen Utbygging AS, org.nr. 816 508 932. Opsjonsavtalen ga Karivollen Utbygging AS en rett til å erverve samtlige aksjer i Ustaoset Fjellandsby AS innen 1.7.2018 basert på at selskapets eiendom (med tilhørende prosjektmateriale) har en verdi på NOK 18 000 000, altså en betydelig merverdi utover bokført verdi på NOK 12.800.000. Som kompensasjon for denne opsjonen har Karivollen Utbygging AS i 2017 betalt et vederlag på NOK 750 000 til Ustaoset Fjellandsby AS. Opsjonen ble tiltrådt i 2018, men transaksjonen er ikke gjennomført på grunn av manglende finansiering. Det er gitt utsettelse av oppgjør mot at selgerene kompenseres i form av renter. Etter opsjonsavtalen har også Karivollen Utbygging AS forpliktet seg til å forestå og bekoste arbeidet med detaljreguleringen av tomtene. Dersom transaksjonen til å erverve aksjene i Ustaoset Fjellandsby AS ikke gjennomføres, overtar Ustaoset Fjellandsby AS



vederlagsfritt resultatet av reguleringsarbeidet utført av Karivollen Utbygging AS. Karivollen Utbygging AS kontrolleres av Thormod Sikkeland.

## Note

Note 2

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	260837.00	1.00	260837.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Norlandia Eiendom AS	24042.00	9.22%	Ordinære aksjer
Habra Invest AS	99222.00	38.04%	Ordinære aksjer
Kamabo Invest AS	99222.00	38.04%	Ordinære aksjer
Indre Østfold Eiendom AS	38351.00	14.70%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	260837.00	100.00%

## Note

### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

  

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

  

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

  

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

  

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og akøjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap

**Ustaoset Fjellandsby AS**

**2018**



## Ustaoset Fjellandsby AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2018	2017
9	Annen driftsinntekt	0	750 000
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>750 000</b>
4	Annen driftskostnad	31 709	39 439
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>31 709</b>	<b>39 439</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-31 709</b>	<b>710 561</b>
	Annen renteinntekt	480	314
	Annen rentekostnad	-409 612	-409 896
	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>-440 841</b>	<b>300 979</b>
7	Skattekostnad	0	0
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-440 841</b>	<b>300 979</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
3	Overført udekket tap	-440 841	300 979
	<b>Sum overføringer</b>	<b>-440 841</b>	<b>300 979</b>



**Ustaoset Fjellandsby AS**  
**Balanse pr 31. desember**

NOTE	EIENDELER	2018	2017
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Varige driftsmidler</b>		
5,8	Tomt - Karivollen	10 250 805	10 250 805
5,8	Aktiverte utviklingskostnader - Karivollen	2 549 195	2 549 195
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<u>12 800 000</u>	<u>12 800 000</u>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>12 800 000</u>	<u>12 800 000</u>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
	Andre fordringer	100 455	0
	<b>Sum fordringer</b>	<u>100 455</u>	<u>0</u>
	<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<u>413 723</u>	<u>45 644</u>
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>514 178</u>	<u>45 644</u>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<u>13 314 178</u>	<u>12 845 644</u>

**Ustaoset Fjellandsby AS**  
**Balanse pr 31. desember**

EGENKAPITAL OG GJELD		2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
2,3	Aksjekapital	260 837	260 837
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>260 837</b>	<b>260 837</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
3	Udekket tap	-598 076	-157 235
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-598 076</b>	<b>-157 235</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>-337 239</b>	<b>103 602</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 578 068	7 578 068
6	Gjeld til aksjonærer	5 023 349	5 023 349
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 601 417</b>	<b>12 601 417</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
	Leverandørgjeld	0	10 625
6	Annen kortsiktig gjeld	1 050 000	130 000
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 050 000</b>	<b>140 625</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>13 651 417</b>	<b>12 742 042</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 314 178</b>	<b>12 845 644</b>

Oslo, 20 juni 2019

I styret for Ustaoset Fjellandsby AS

Nils Petter Hansson  
Styrets lederHilde Hammervold  
StyremedlemTrond Edgar Hanstad  
Styremedlem



## Ustaoset Fjellandsby AS

### Noter til regnskapet 2018

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er satt opp i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser med lovens unntak for små foretak og i henhold til god regnskapsskikk.

##### Eiendeler

I balansen er eiendeler ment for varig bruk eller eie vurdert som anleggsmidler.

Øvrige eiendeler er vurdert som omløpsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

##### Gjeld

Gjeld som tilbakebetales innen ett år er vurdert som kortsiktig gjeld. Øvrige gjeldsposter er klassifisert som langsiktig gjeld.

##### Bankinnskudd, kontanter ol.

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra ansaffelse.

##### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

##### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

##### Eierstruktur

Ustaoset Fjellandsby AS hadde følgende aksjonærer pr. 31.12.18:

	Ordinære aksjer	Eierandel
Norlandia Eiendom AS	24 042	9,22 %
Habra Invest AS	99 222	38,04 %
Kamabo Invest AS	99 222	38,04 %
Indre Østfold Eiendom AS	38 352	14,70 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>260 837</b>	<b>100 %</b>

**Ustaoset Fjellandsby AS****Noter til regnskapet 2018****Note 3 Egenkapital**

	Aksje-kapital	Udekket tap	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.18</b>	<b>260 837</b>	<b>-157 235</b>	<b>103 602</b>
<u>Årets endring i egenkapital:</u>			
Årets resultat	-	-440 841	-440 841
<b>Egenkapital 31.12.18</b>	<b>260 837</b>	<b>-598 076</b>	<b>-337 239</b>

**Note 4 Lønnskostnad**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke avsatt styrehonorar for 2018.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 12.500 ekskl. merverdiavgift.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 12.000 ekskl. merverdiavgift.

**Note 5 Spesifikasjon av anleggsmidler**

	Tomt Karivollen	Utviklings-kostnader	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	10 250 805	4 888 643	15 139 448
Årets tilgang	-	-	-
Årets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost pr 31.12	10 250 805	4 888 643	15 139 448
Akkumulerte avskrivninger	-	-	-
Akkumulerte nedskrivninger	-	2 339 448	2 339 448
<b>Bokført verdi pr 31.12</b>	<b>10 250 805</b>	<b>2 549 195</b>	<b>12 800 000</b>
Årets avskrivninger	-	-	-
Årets nedskrivninger	-	-	-

**Ustaoset Fjellandsby AS****Noter til regnskapet 2018****Note 6 Gjeld til aksjonærer og andre långivere**

Det er ytt lån fra selskapets aksjonærer:

	2018	2017
Habra Invest AS	1 858 910	1 858 910
Kamabo Invest AS	1 858 910	1 858 910
Norlandia Eiendom AS	578 140	578 140
Indre Østfold Eiendom AS	727 389	727 389
<b>Sum</b>	<b>5 023 349</b>	<b>5 023 349</b>

Det er ikke beregnet renter på gjeld til aksjonærer i 2018.

Kambo Invest AS og Habra Invest AS har ved utgangen av 2018 ytet kr 237.500 hver i kortsiktig driftslån. Karivollen Utbygging AS har i 2018 innbetalt 575.000 i kortsiktig driftslån.

**Note 7 Skattekostnad**

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	2018	2017
<b>Årsresultat før skatt</b>	<b>-440 841</b>	<b>300 979</b>
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats (24% / 25%)	-101 393	72 235
Skatteeffekten av følgende poster:		
Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel	101 393	-72 235
Skattekostnad	-	-
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	2018	2017	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	-11 735 908	-11 295 066	-440 842
Driftsmidler	-2 339 448	-2 339 448	-
Sum	-14 075 356	-13 634 514	-440 842
<b>Utsatt skattefordel (22% / 23%)</b>	<b>-3 096 578</b>	<b>-3 135 938</b>	<b>-39 360</b>

Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.



## Ustaoset Fjellandsby AS

### Noter til regnskapet 2018

#### Note 8 Pantstillelser

Det er gitt sikkerhet i følgende av selskapets eiendeler:

	Bokført verdi panteobjekt	Pålydende pantobligasjon
Tomt Karivollen	10 250 805	15 900 000
Utviklingskostnader	2 549 195	
<b>Sum</b>	<b>12 800 000</b>	<b>15 900 000</b>

Pant/sikkerhet er gitt for:

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	7 578 068
---	-----------

Det er innvilget avdragsfrihet frem til 1. juli 2019.

#### Note 9 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet til tross for at aksjekapitalen i sin helhet er tapt.

Selskapets aksjonærer inngikk i 2017 en opsjonsavtale med Karivollen Utbygging AS, org.nr. 816 508 932. Opsjonsavtalen ga Karivollen Utbygging AS en rett til å erverve samtlige aksjer i Ustaoset Fjellandsby AS innen 1.7.2018 basert på at selskapets eiendom (med tilhørende prosjektmateriale) har en verdi på NOK 18 000 000, altså en betydelig merverdi utover bokført verdi på NOK 12.800.000. Som kompensasjon for denne opsjonen har Karivollen Utbygging AS i 2017 betalt et vederlag på NOK 750 000 til Ustaoset Fjellandsby AS. Opsjonen ble tiltrådt i 2018, men transaksjonen er ikke gjennomført på grunn av manglende finansiering. Det er gitt utsettelse av oppgjør mot at selgerene kompenseres i form av renter.

Etter opsjonsavtalen har også Karivollen Utbygging AS forpliktet seg til å forestå og bekoste arbeidet med detaljreguleringen av tomten. Dersom transaksjonen til å erverve aksjene i Ustaoset Fjellandsby AS ikke gjennomføres, overtar Ustaoset Fjellandsby AS vederlagsfritt resultatet av reguleringsarbeidet utført av Karivollen Utbygging AS.

Karivollen Utbygging AS kontrolleres av Thormod Sikkeland.



Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Ustaoset Fjellandsby AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Ustaoset Fjellandsby AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 440 841. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Penneo DokumentID: VECUJH-VZUJA-1-DSSBHVZ5-C0D7E-JISVF



## Deloitte

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Ustaaset Fjellandsby AS

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 20. juni 2019  
Deloitte AS

**Roar Inge Vadheim**  
statsautorisert revisor

Fernico Dokumentnøkkel: VECUM-VQUA-1-DSS8H-V3Y2-3-CGDVE-JISVP



# 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."*

**Roar Inge Vadheim**

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1833634

IP: 217.173.xxx.xxx

2019-06-20 12:15:40Z



Penneo Dokumentmøkkel: VEQUH-VQUAI-CDS8HAY3Y25-C0DYE-JISVP

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>