



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 871 328
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: RYGGE EIENDOMSINVEST KS
Forretningsadresse: c/o HN Regnskap AS
Silogata 1
2850 LENA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Skår
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2020

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.07.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 2 217 965 | 2 454 798 |
| Viderefakturerte fellekostnader | | 365 099 | |
| Sum inntekter | | 2 583 064 | 2 454 798 |
| Kostnader | | | |
| Viderefakturerbare felleskostnader | | 365 099 | |
| Lønnskostnad | | | |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 1 137 664 | 1 137 664 |
| Annen driftskostnad | 2 | 470 574 | 812 075 |
| Sum kostnader | | 1 973 338 | 1 949 739 |
| Driftsresultat | | 609 727 | 505 059 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 12 681 | 488 |
| Sum finansinntekter | | 12 681 | 488 |
| Annen rentekostnad | | 696 558 | 369 636 |
| Annen finanskostnad | | 90 407 | 1 630 |
| Sum finanskostnader | | 786 965 | 371 266 |
| Netto finans | | -774 284 | -370 778 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -164 557 | 134 281 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -164 557 | 134 281 |
| Årsresultat | | -164 557 | 134 281 |
| Annen egenkapital | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 17 021 685 | 18 159 349 |
| Sum varige driftsmidler | | 17 021 685 | 18 159 349 |
| Sum anleggsmidler | | 17 021 685 | 18 159 349 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 9 379 | |
| Andre fordringer | | 15 668 | 269 103 |
| Konsernfordringer | | | 142 106 |
| Sum fordringer | | 25 047 | 411 209 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 7 | 2 066 859 | 801 068 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 066 859 | 801 068 |
| Sum omløpsmidler | | 2 091 906 | 1 212 277 |
| SUM EIENDELER | | 19 113 591 | 19 371 626 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 8 | 740 740 | 2 450 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 740 740 | 2 450 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 8 | 532 993 | 6 988 290 |
| Sum opptjent egenkapital | | 532 993 | 6 988 290 |
| Sum egenkapital | 8 | 1 273 733 | 9 438 290 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 17 600 000 | 9 916 681 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 17 600 000 | 9 916 681 |
| Sum langsiktig gjeld | | 17 600 000 | 9 916 681 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 46 839 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 193 019 | 16 654 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 239 858 | 16 654 |
| Sum gjeld | | 17 839 858 | 9 933 335 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 19 113 591 | 19 371 625 |



Deloitte.

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

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

Til selskapsmøtet i Rygge Eiendomsinvest KS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rygge Eiendomsinvest KS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 164 557. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 avvirket.

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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av
Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Pemneo Dokumentnøkkel: CW4F8-VJ2O2-IHTQW-VPOA5-MYP6F-PJWJ7



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Rygge Eiendomsinvest KS

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 risikoer, 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 modifiserer 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, 1. juni 2020
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: CW4F8-VJ2O2-IHTQW-VPOA5-MYP6F-PJW17



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."

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 217.173.xxx.xxx

2020-06-17 14:14:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: CW4F8-VJ2O2-IHTQW-VPOAS-MYP0F-PJW17

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>



Noter 2019 RYGGE EIENDOMSINVEST KS

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.

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.

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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2018 til 2019.

Note 1 - Ytelse til ledende personer

| Type ytelse | Daglig leder | Styret |
|--------------------|--------------|--------|
| Lønn | | 0 |
| Pensjonsutgifter | | |
| Annen godtgjørelse | | |

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.
Det er ikke avsatt styrehonorar for 2019.

Note 2 - Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar i 2019 utgjør kr 19 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0. Beløp er uten merverdiavgift.



Note 3 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

| | Tomter | Bygning og annen fast eiendom | Sum |
|--|------------------|-------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2019 | 5 692 596 | 19 458 429 | 25 151 025 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Avgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2019 | 5 692 596 | 19 458 429 | 25 151 025 |
| Akk. av- og nedskr. 01.01.2019 | | (6 991 676) | (6 991 676) |
| Akkumulerte avskr. 31.12.2019 | | (8 129 340) | (8 129 340) |
| Balansført verdi pr. 31.12.2019 | 5 692 596 | 11 329 089 | 17 021 685 |
| Årets avskrivninger | | (1 137 664) | (1 137 664) |
| Økonomisk levetid | | 10 - 25 år | |
| Avskrivningsplan: Lineær | | 4 - 10 % | |

Note 4 - Skatt

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | (164 557) | 134 281 |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller | 443 761 | 395 214 |
| - Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt | | |
| Årets skattegrunnlag | 279 204 | 529 495 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2019 | 31.12.2019 | Endring |
|---------------------------------------|------------|-------------|---------|
| Anleggsmidler | (639 791) | (1 083 552) | 443 761 |
| Sum midlertidige forskjeller | (639 791) | (1 083 552) | 443 761 |

Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2019.

| | 2019 | 2018 |
|---|--------------|------|
| Kundefordringer til pålydende | 9 379 | |
| Avsatt til dekning av usikre fordringer | | |
| Netto oppførte kundefordringer | 9 379 | |

Note 7 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 8 - Egenkapital

| | Innbetalt EK | Annen EK | Sum |
|------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.2019 | 2 450 000 | 6 988 290 | 9 438 290 |
| Utbetalt/tilbakebetalt egenkapital | (1 709 260) | (6 290 740) | (8 000 000) |
| Årets resultat | | (164 557) | (164 557) |
| Egenkapital 31.12.2019 | 740 740 | 532 993 | 1 273 733 |

Note 9 - Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon | 2019 | 2018 |
|--|---------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | (17 600 000) | (9 916 681) |
| Sum | (17 600 000) | (9 916 681) |
| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 17 021 685 | 18 159 349 |
| Sum | 17 021 685 | 18 159 349 |

Av langsiktig gjeld på kr 17 600 000 forfaller kr 0 om mer enn 5 år.

Note 10 - Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 11 - Opsjon på kjøp av eiendomsselskap

Leietaker har rett, men ikke plikt, til å kjøpe 100% av eiendomsselskapet i tidsperioden 01.01.20-30.06.2022. Utøvelse av opsjonen må varsles senest 01.01.2022.

Note 12 - Hendelser etter balansedagen

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Dette kan få følger for selskapets fremtidige inntjening dersom leietakere ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke den virkelige verdien på eiendommen. Verdifall på eiendommene kan i neste omgang også føre til brudd på lånevilkår. Det er pr nå ikke mulig å estimere konsekvenser av koronautbruddet.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon. Ingen av leietakerne har bedt om leiefritak/utsettelse så langt.