



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 660 078
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RYGGEVEIEN 33 AS
Forretningsadresse: Sandesundsveien 2
1724 SARPSBORG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Harridsleff
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 17.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		219 933 907	236 492 587
Sum inntekter	1	219 933 907	236 492 587
Kostnader			
Varekostnad	2	179 468 179	193 503 659
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	48 450	51 595
Sum kostnader		179 516 629	193 555 254
Driftsresultat		40 417 278	42 937 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 289 985	
Sum finansinntekter		3 289 985	
Annen finanskostnad		2 253	8 938
Sum finanskostnader		2 253	8 938
Netto finans		3 287 732	-8 938
Ordinært resultat før skattekostnad		43 705 010	42 928 395
Skattekostnad	4	9 615 102	9 444 247
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 089 908	33 484 148
Årsresultat		34 089 908	33 484 148
Årsresultat etter minoritetsinteresser		34 089 908	33 484 148
Totalresultat		34 089 908	33 484 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	37 756 735	
Sum finansielle anleggsmidler		37 756 735	
Sum anleggsmidler		37 756 735	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 6, 7	50 850 192	220 708 966
Fordringer			
Kundefordringer	5	404 008	234 008
Andre kortsiktige fordringer	8		42 988 928
Konsernfordringer	5		1 688 390
Sum fordringer		404 008	44 911 326
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	8 550 400	31 890 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 550 400	31 890 363
Sum omløpsmidler		59 804 599	297 510 655
SUM EIENDELER		97 561 334	297 510 655
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
Overkurs		134 063	134 063



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital		5 051 139	5 051 139
Sum innskutt egenkapital		5 285 201	5 285 201
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 992 038	33 952 131
Sum opptjent egenkapital		40 992 038	33 952 131
Sum egenkapital	11	46 277 239	39 237 332
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 771 583	12 489 269
Sum avsetninger for forpliktelser		2 771 583	12 489 269
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	5, 8		
Sum langsiktig gjeld		2 771 583	12 489 269
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		140 713 645
Leverandørgjeld	5	94 158	12 043 284
Betalbar skatt	4	5 002 908	
Utbytte	5	27 050 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	14 329 881	57 975 246
Annen kortsiktig gjeld		2 035 566	35 051 880
Sum kortsiktig gjeld		48 512 512	245 784 054
Sum gjeld		51 284 095	258 273 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 561 334	297 510 655
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Til generalforsamlingen i Ryggeveien 33 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ryggeveien 33 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023, 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 (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

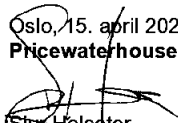
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 15. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Sjur Holsøter
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023 Ryggeveien 33 AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 660 078



Årsberetning 2023 for Ryggeveien 33 AS

Virksomhetens art

Ryggeveien 33 AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling og salg av eiendom. Selskapet er lokalisert i Sarpsborg kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Fremtidig utvikling

Selskapet avsluttet alle byggetrinn av prosjekt "Tribunen" i 2023. Totalt 174 leiligheter er oppført. 171 av disse er solgt ved utgangen av året. De resterende 3 leilighetene forventes solgt i 2024.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet hadde i 2023 en omsetning på kr 219 933 907 mot kr. 236 492 587 i 2022.

Inntekten relaterer seg til inntektsføring av fremdrift i prosjekt Tribunen trinn 2 og 3.

Varekostnaden på tilhørende inntektsføring var på kr. 179 468 179 mot kr. 193 503 659 i 2022 .

Andre driftskostnader var i 2023 på kr. 48 450 mot kr. i 51 595 i 2022.

Totalkapitalen var pr. 31.12.2023 kr. 97 561 334 mot kr .297 510 655 på samme tid i 2022

Pr. 31.12.2023 har selskapet en egenkapital på kr. 46 277 239 (47%) mot kr. 39 237 332 (13%) i 2022.

Selskapets likviditetsmessige stilling må sies å være tilfredsstillende.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er kr 211 417 274 . Driftsresultatet er kr 40 417 278 .

Hovedårsaken til differanse mellom disse tallene er endringer i varelager, samt endring i andre tidsavgrensingsposter.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Ryggeveien 33 AS er eksponert for finansiell risiko, spesielt for endringer i rentenivå og konjunkturer som kan påvirke investeringer i og aktiviteter innen utvikling av eiendom. Risikoen anses ikke for vesentlig da byggeprosjektet er ferdigstilt.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i selskapet.

Miljørapportering

Etter styrets oppfatning så forurenser ikke bedriften ytre miljø utover hva som er normalt i bransjen.

Ledelsen i selskapet ar bidratt aktivt inn i konsernets arbeidsgruppe for å fastsette en bærekraftstrategi for konsernet hvor man avgrensner, unngår grønnvasking, fastsetter felles mål og prioriteringer, samt har utarbeidet handlingsplan for å bli bedre på bærekraft.

Åpenhetsloven

Selskapet har god oversikt over faktiske og potensielt negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til virksomhetens forretningsvirksomhet og ved produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede.

Selskapet publiserte i juni 2023 på sin hjemmeside en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav.



Resultatregnskap

Ryggeveien 33 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		219 933 907	236 492 587
Sum driftsinntekter	1	219 933 907	236 492 587
Varekostnad	2	179 468 179	193 503 659
Annen driftskostnad	3	48 450	51 595
Sum driftskostnader		179 516 629	193 555 254
Driftsresultat		40 417 278	42 937 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 289 985	0
Annen finanskostnad		2 253	8 938
Resultat av finansposter		3 287 732	-8 938
Resultat før skatt		43 705 010	42 928 395
Skattekostnad	4	9 615 102	9 444 247
Resultat		34 089 908	33 484 148
Årsresultat		34 089 908	33 484 148



Balanse

Ryggeveien 33 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	37 756 735	0
Sum finansielle anleggsmidler		37 756 735	0
Sum anleggsmidler		37 756 735	0
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	2, 6, 7	50 850 192	220 708 966
Fordringer			
Kundefordringer	5	404 008	234 008
Andre kortsiktige fordringer	8	0	42 988 928
Konsernfordringer	5	0	1 688 390
Sum fordringer		404 008	44 911 326
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	8 550 400	31 890 363
Sum omløpsmidler		59 804 599	297 510 655
Sum eiendeler		97 561 334	297 510 655



Balanse

Ryggeveien 33 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
Overkurs		134 063	134 063
Annen innskutt egenkapital		5 051 139	5 051 139
Sum innskutt egenkapital		5 285 201	5 285 201
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 992 038	33 952 131
Sum opptjent egenkapital		40 992 038	33 952 131
Sum egenkapital	11	46 277 239	39 237 332
Gjeld			
Utsatt skatt	4	2 771 583	12 489 269
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	140 713 645
Leverandørgjeld	5	94 158	12 043 284
Betalbar skatt	4	5 002 908	0
Utbytte	5	27 050 000	0
Konserngjeld	5	14 329 881	57 975 246
Annen kortsiktig gjeld		2 035 566	35 051 880
Sum kortsiktig gjeld		48 512 512	245 784 054
Sum gjeld		51 284 095	258 273 323
Sum egenkapital og gjeld		97 561 334	297 510 655

Sarpsborg, 15.04.2024
Styret i Ryggeveien 33 AS

Øyvind Harridsleff
styreleder/daglig leder



Kontantstrømoppstilling

Ryggeveien 33 AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		43 705 010	42 928 395
Endring i varelager		169 858 774	-120 172 526
Endring i kundefordringer		-170 000	380 992
Endring i leverandørgjeld		-11 949 126	9 825 721
Endring i andre tidsavgrensningsposter		9 972 617	10 077 046
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		211 417 276	-77 114 466
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetaling av nytt lån til Frigaard Bolig		37 756 735	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-37 756 735	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling ved nedbetaling av konsern gjeld		-57 975 245	-20 575 633
Innbetalninger ved opptak av gjeld		4 600 000	140 713 645
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld		-145 313 647	0
Utbetalinger av utbytte		0	-20 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag		1 688 390	21 535 958
Utbetalinger av konsernbidrag		0	-28 238 393
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-197 000 502	93 435 577
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-23 339 961	16 321 111
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		31 890 363	15 569 248
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		8 550 402	31 890 359
Denne består av bankinskudd		8 550 402	31 890 359



Ryggeveien 33 AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Selskapets inntekter er prosjektinntekter ved salg av leiligheter som inntektsføres i takt med salg og ferdigstillelse.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Ryggeveien 33 AS

Noter 2023

Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Eiendomsutvikling	219 933 907	236 492 587
Sum	219 933 907	236 492 587
Geografisk fordeling		
Norge	219 933 907	236 492 587
Sum	219 933 907	236 492 587

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2023	2022
Varekjøp fra foretak i samme konsern	201 922 793	97 291 706
Rentekostnader til foretak i samme konsern	5 058 005	5 629 306
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	3 289 985	0

Selskapets varekjøp og rentekostnader fra foretak i samme konsern er aktivert som del av anskaffelseskost på utviklingseiendom i 2023 og i 2022 frem til prosjektet var avsluttet..

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet i 2023.

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Det er ingen enkeltlån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	46 250	50 000
Skatterådgivning	0	0
Sum	46 250	50 000

Honorarene er inkl. mva.



Ryggeveien 33 AS

Noter 2023

Note 4 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel:

Midlertidig forskjeller:	2023	2022	Endring
Varebeholdning	12 598 104	56 769 404	44 171 300
Netto midlertidig forskjeller	12 598 104	56 769 404	44 171 300
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	12 598 104	56 769 404	44 171 300
Utsatt skatt (22 %)	2 771 583	12 489 269	9 717 686
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt i balansen	2 771 583	12 489 269	9 717 686

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Skattepliktig inntekt:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	43 705 010	42 928 395
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	44 171 300	-50 602 897
Mottatt konsernbidrag	0	7 674 502
Avgitt konsernbidrag	-65 135 819	0
Skattepliktig inntekt (-underskudd)	22 740 490	0

Betalbar skatt:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	19 332 788	-1 688 390
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-14 329 880	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 688 390
Betalbar skatt i balansen	5 002 908	0

Årets skattekostnad:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	19 332 788	-1 688 390
Sum betalbar skatt	19 332 788	-1 688 390
Endring i utsatt skattefordel	-9 717 685	11 132 637
Årets skattekostnad (-inntekt)	9 615 103	9 444 247

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Annen fordring	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	37 756 735	0
Fordring konsernbidrag	0	0	0	1 688 390
Sum	0	0	37 756 735	1 688 390

	Leverandørgjeld		Konserngjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	3 906	11 442 911	41 379 881	57 975 245
Sum	3 906	11 442 911	41 379 881	57 975 245



Ryggeveien 33 AS

Noter 2023

Note 6 Utviklingseiendom

	2023	2022
Utviklingseiendom	50 850 192	220 708 966
Sum	50 850 192	220 708 966

Utviklingseiendom består av ferdigstilte leiligheter som er utviklet for å selges. Dette er derfor klassifisert som varelager.

Ryggeveien 33 er bygget ut i tre byggetrinn. Det første trinnet ble overlevert i november 2021. Byggetrinn to og tre er fullført og overlevert i 2023.

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	140 713 645
Sum	0	140 713 645

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Utviklingseiendom	0	220 708 968
Sum	0	220 708 968

All gjeld til kredittinstitusjoner er innfridd i 2023.

Note 8 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler i 2023



Ryggeveien 33 AS

Noter 2023

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Frigaard Bolig AS	100	100%
Sum	100	100%

Selskapet inngår i konsernet Soland Invest AS, med forretningskontor i Sarpsborg kommune.

Soland Invest AS utarbeider konsernregnskap, som kan utleveres fra selskapets kontor i Sandesundsveien 2, 1724 Sarpsborg.

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	100 000	134 063	5 051 139	33 952 131	39 237 331
Årets resultat (-underskudd)	0	0	0	34 089 908	34 089 908
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-50 805 939	-50 805 939
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	50 805 939	50 805 939
Utbytte				-27 050 000	-27 050 000
Egenkapital 31.12.2023	100 000	134 063	5 051 139	40 992 040	46 277 240



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap 2023

Signers:

Name	Method	Date
Harridsleff, Øyvind	BANKID	2024-04-15 20:31

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2023 Ryggeveien 33 AS

**Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 988 660 078



Årsberetning 2023 for Ryggeveien 33 AS

Virksomhetens art

Ryggeveien 33 AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling og salg av eiendom. Selskapet er lokalisert i Sarpsborg kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Fremtidig utvikling

Selskapet avsluttet alle byggetrinn av prosjekt "Tribunen" i 2023. Totalt 174 leiligheter er oppført. 171 av disse er solgt ved utgangen av året. De resterende 3 leilighetene forventes solgt i 2024.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet hadde i 2023 en omsetning på kr 219 933 907 mot kr. 236 492 587 i 2022.

Inntekten relaterer seg til inntektsføring av fremdrift i prosjekt Tribunen trinn 2 og 3.

Varekostnaden på tilhørende inntektsføring var på kr. 179 468 179 mot kr. 193 503 659 i 2022 .

Andre driftskostnader var i 2023 på kr. 48 450 mot kr. i 51 595 i 2022.

Totalkapitalen var pr. 31.12.2023 kr. 97 561 334 mot kr .297 510 655 på samme tid i 2022

.

Pr. 31.12.2023 har selskapet en egenkapital på kr. 46 277 239 (47%) mot kr. 39 237 332 (13%) i 2022.

Selskapets likviditetsmessige stilling må sies å være tilfredsstillende.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er kr 211 417 274 . Driftsresultatet er kr 40 417 278 .

Hovedårsaken til differanse mellom disse tallene er endringer i varelager, samt endring i andre tidsavgrensingsposter.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Ryggeveien 33 AS er eksponert for finansiell risiko, spesielt for endringer i rentenivå og konjunkturer som kan påvirke investeringer i og aktiviteter innen utvikling av eiendom. Risikoen anses ikke for vesentlig da byggeprosjektet er ferdigstilt.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i selskapet.

Miljørapportering

Etter styrets oppfatning så forurenser ikke bedriften ytre miljø utover hva som er normalt i bransjen.

Ledelsen i selskapet ar bidratt aktivt inn i konsernets arbeidsgruppe for å fastsette en bærekraftstrategi for konsernet hvor man avgrenser, unngår grønnvasking, fastsetter felles mål og prioriteringer, samt har utarbeidet handlingsplan for å bli bedre på bærekraft.

Åpenhetsloven

Selskapet har god oversikt over faktiske og potensielt negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til virksomhetens forretningsvirksomhet og ved produkter/tjenester knyttet til virksomhetens leverandørkjede.

Selskapet publiserte i juni 2023 på sin hjemmeside en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene i henhold til lovens krav.



Resultatregnskap

Ryggeveien 33 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		219 933 907	236 492 587
Sum driftsinntekter	1	219 933 907	236 492 587
Varekostnad	2	179 468 179	193 503 659
Annen driftskostnad	3	48 450	51 595
Sum driftskostnader		179 516 629	193 555 254
Driftsresultat		40 417 278	42 937 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 289 985	0
Annen finanskostnad		2 253	8 938
Resultat av finansposter		3 287 732	-8 938
Resultat før skatt		43 705 010	42 928 395
Skattekostnad	4	9 615 102	9 444 247
Resultat		34 089 908	33 484 148
Årsresultat		34 089 908	33 484 148



Balanse

Ryggeveien 33 AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	37 756 735	0
Sum finansielle anleggsmidler		37 756 735	0
Sum anleggsmidler		37 756 735	0
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	2, 6, 7	50 850 192	220 708 966
Fordringer			
Kundefordringer	5	404 008	234 008
Andre kortsiktige fordringer	8	0	42 988 928
Konsernfordringer	5	0	1 688 390
Sum fordringer		404 008	44 911 326
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	8 550 400	31 890 363
Sum omløpsmidler		59 804 599	297 510 655
Sum eiendeler		97 561 334	297 510 655



Balanse

Ryggeveien 33 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
Overkurs		134 063	134 063
Annen innskutt egenkapital		5 051 139	5 051 139
Sum innskutt egenkapital		5 285 201	5 285 201
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 992 038	33 952 131
Sum opptjent egenkapital		40 992 038	33 952 131
Sum egenkapital	11	46 277 239	39 237 332
Gjeld			
Utsatt skatt	4	2 771 583	12 489 269
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	140 713 645
Leverandørgjeld	5	94 158	12 043 284
Betalbar skatt	4	5 002 908	0
Utbytte	5	27 050 000	0
Konserngjeld	5	14 329 881	57 975 246
Annen kortsiktig gjeld		2 035 566	35 051 880
Sum kortsiktig gjeld		48 512 512	245 784 054
Sum gjeld		51 284 095	258 273 323
Sum egenkapital og gjeld		97 561 334	297 510 655

Sarpsborg, 15.04.2024
Styret i Ryggeveien 33 AS

Øyvind Harridsleff
styreleder/daglig leder



Kontantstrømoppstilling

Ryggeveien 33 AS

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		43 705 010	42 928 395
Endring i varelager		169 858 774	-120 172 526
Endring i kundefordringer		-170 000	380 992
Endring i leverandørgjeld		-11 949 126	9 825 721
Endring i andre tidsavgrensningsposter		9 972 617	10 077 046
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		211 417 276	-77 114 466
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetaling av nytt lån til Frigaard Bolig		37 756 735	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-37 756 735	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling ved nedbetaling av konsern gjeld		-57 975 245	-20 575 633
Innbetalninger ved opptak av gjeld		4 600 000	140 713 645
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld		-145 313 647	0
Utbetalinger av utbytte		0	-20 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag		1 688 390	21 535 958
Utbetalinger av konsernbidrag		0	-28 238 393
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-197 000 502	93 435 577
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-23 339 961	16 321 111
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		31 890 363	15 569 248
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		8 550 402	31 890 359
Denne består av bankinskudd		8 550 402	31 890 359



Ryggeveien 33 AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Selskapets inntekter er prosjektinntekter ved salg av leiligheter som inntektsføres i takt med salg og ferdigstillelse.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Ryggeveien 33 AS

Noter 2023

Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Eiendomsutvikling	219 933 907	236 492 587
Sum	219 933 907	236 492 587
Geografisk fordeling		
Norge	219 933 907	236 492 587
Sum	219 933 907	236 492 587

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2023	2022
Varekjøp fra foretak i samme konsern	201 922 793	97 291 706
Rentekostnader til foretak i samme konsern	5 058 005	5 629 306
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	3 289 985	0

Selskapets varekjøp og rentekostnader fra foretak i samme konsern er aktivert som del av anskaffelseskost på utviklingseiendom i 2023 og i 2022 frem til prosjektet var avsluttet..

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet i 2023.

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Det er ingen enkeltlån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	46 250	50 000
Skatterådgivning	0	0
Sum	46 250	50 000

Honorarene er inkl. mva.



Ryggeveien 33 AS

Noter 2023

Note 4 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel:

Midlertidig forskjeller:	2023	2022	Endring
Varebeholdning	12 598 104	56 769 404	44 171 300
Netto midlertidig forskjeller	12 598 104	56 769 404	44 171 300
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	12 598 104	56 769 404	44 171 300
Utsatt skatt (22 %)	2 771 583	12 489 269	9 717 686
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt i balansen	2 771 583	12 489 269	9 717 686

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Skattepliktig inntekt:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	43 705 010	42 928 395
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	44 171 300	-50 602 897
Mottatt konsernbidrag	0	7 674 502
Avgitt konsernbidrag	-65 135 819	0
Skattepliktig inntekt (-underskudd)	22 740 490	0

Betalbar skatt:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	19 332 788	-1 688 390
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-14 329 880	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 688 390
Betalbar skatt i balansen	5 002 908	0

Årets skattekostnad:	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	19 332 788	-1 688 390
Sum betalbar skatt	19 332 788	-1 688 390
Endring i utsatt skattefordel	-9 717 685	11 132 637
Årets skattekostnad (-inntekt)	9 615 103	9 444 247

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Annen fordring	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	37 756 735	0
Fordring konsernbidrag	0	0	0	1 688 390
Sum	0	0	37 756 735	1 688 390

	Leverandørgjeld		Konserngjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	3 906	11 442 911	41 379 881	57 975 245
Sum	3 906	11 442 911	41 379 881	57 975 245



Ryggeveien 33 AS

Noter 2023

Note 6 Utviklingseiendom

	2023	2022
Utviklingseiendom	50 850 192	220 708 966
Sum	50 850 192	220 708 966

Utviklingseiendom består av ferdigstilte leiligheter som er utviklet for å selges. Dette er derfor klassifisert som varelager.

Ryggeveien 33 er bygget ut i tre byggetrinn. Det første trinnet ble overlevert i november 2021. Byggetrinn to og tre er fullført og overlevert i 2023.

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	140 713 645
Sum	0	140 713 645

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Utviklingseiendom	0	220 708 968
Sum	0	220 708 968

All gjeld til kredittinstitusjoner er innfridd i 2023.

Note 8 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler i 2023



Ryggeveien 33 AS

Noter 2023

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Frigaard Bolig AS	100	100%
Sum	100	100%

Selskapet inngår i konsernet Soland Invest AS, med forretningskontor i Sarpsborg kommune.

Soland Invest AS utarbeider konsernregnskap, som kan utleveres fra selskapets kontor i Sandesundsveien 2, 1724 Sarpsborg.

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	100 000	134 063	5 051 139	33 952 131	39 237 331
Årets resultat (-underskudd)	0	0	0	34 089 908	34 089 908
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-50 805 939	-50 805 939
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	50 805 939	50 805 939
Utbytte				-27 050 000	-27 050 000
Egenkapital 31.12.2023	100 000	134 063	5 051 139	40 992 040	46 277 240