



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 961 964  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS  
Forretningsadresse: Parkveien 37  
0258 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Anders Bakken Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 451 348	1 591 139
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 451 348</b>	<b>1 591 139</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	384 299	-246 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>384 299</b>	<b>-246 293</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 067 049</b>	<b>1 837 432</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			16 656
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>16 656</b>
Annen rentekostnad		1 104 026	13 296
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 104 026</b>	<b>13 296</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 104 026</b>	<b>3 360</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-36 978</b>	<b>1 840 791</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 135	404 974
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-28 843	1 435 817
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5, 6	112 116 203	107 520 234
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		37 000	111 000
Andre kortsiktige fordringer	7		38 000
Sum fordringer		37 000	149 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 137 432	1 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 137 432	1 022
Sum omløpsmidler		113 290 635	107 670 257
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 290 635</b>	<b>107 670 257</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 886 731	1 915 573
Sum opptjent egenkapital		1 886 731	1 915 573



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>1 911 161</b>	<b>1 940 003</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	530 584	538 719
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>530 584</b>	<b>538 719</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	55 000 000	55 000 000
Langsiktig konserngjeld	7, 9	36 809 591	30 235 913
Øvrig langsiktig gjeld		18 419 574	18 419 574
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>110 229 165</b>	<b>103 655 487</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>110 759 749</b>	<b>104 194 206</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		274 142	1 228 200
Annen kortsiktig gjeld		345 583	307 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>619 725</b>	<b>1 536 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 379 474</b>	<b>105 730 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 290 635</b>	<b>107 670 257</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 586382

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 961 964  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS  
Forretningsadresse: Parkveien 37  
0258 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Anders Bakken Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 06.07.2022

---

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: 917 961 964  
RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 451 348	1 591 139
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 451 348</b>	<b>1 591 139</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	384 299	-246 293
<b>Sum kostnader</b>		<b>384 299</b>	<b>-246 293</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 067 049</b>	<b>1 837 432</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			16 656
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>16 656</b>
Annen rentekostnad		1 104 026	13 296
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 104 026</b>	<b>13 296</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 104 026</b>	<b>3 360</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 135	404 974
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-28 843	1 435 817
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>



Organisasjonsnr: 917 961 964  
RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 5, 6 112 116 203 107 520 234

Fordringer

Kundefordringer 37 000 111 000

Andre kortsiktige fordringer 7 38 000

Sum fordringer 37 000 149 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 1 137 432 1 022

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 137 432 1 022

Sum omløpsmidler 113 290 635 107 670 257

SUM EIENDELER 113 290 635 107 670 257

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8 30 000 30 000

Annen innskutt egenkapital -5 570 -5 570

Sum innskutt egenkapital 24 430 24 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 1 886 731 1 915 573

Sum opptjent egenkapital 1 886 731 1 915 573

Sum egenkapital 4 1 911 161 1 940 003

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 3 530 584 538 719

Sum avsetninger for forpliktelses 530 584 538 719

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6, 9	55 000 000	55 000 000
Langsiktig konserngjeld	7, 9	36 809 591	30 235 913
Øvrig langsiktig gjeld		18 419 574	18 419 574
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>110 229 165</b>	<b>103 655 487</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>110 759 749</b>	<b>104 194 206</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		274 142	1 228 200
Annen kortsiktig gjeld		345 583	307 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>619 725</b>	<b>1 536 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 379 474</b>	<b>105 730 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 290 635</b>	<b>107 670 257</b>



Organisasjonsnr: 917 961 964  
RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021

## Ryenbergveien Prosjekt AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 917 961 964



## RESULTATREGNSKAP

### RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 451 348	1 591 139
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 451 348</b>	<b>1 591 139</b>
Annen driftskostnad	2	384 299	-246 293
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>384 299</b>	<b>-246 293</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 067 049</b>	<b>1 837 432</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	16 656
Annen rentekostnad		1 104 026	13 296
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 104 026</b>	<b>3 360</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-36 978	1 840 791
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 135	404 974
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-28 843	1 435 817
<b>Sum overføringer</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>



## BALANSE

### RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Anlegg undre utførelse	5, 6	112 116 203	107 520 234
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		37 000	111 000
Andre kortsiktige fordringer	7	0	38 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 000</b>	<b>149 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 137 432	1 022
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>113 290 635</b>	<b>107 670 257</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>113 290 635</b>	<b>107 670 257</b>



### BALANSE

#### RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		1 886 731	1 915 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 886 731</b>	<b>1 915 573</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>1 911 161</b>	<b>1 940 003</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	530 584	538 719
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>530 584</b>	<b>538 719</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	55 000 000	55 000 000
Langsiktig konserngjeld	7, 9	36 809 591	30 235 913
Øvrig langsiktig gjeld		18 419 574	18 419 574
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>110 229 165</b>	<b>103 655 487</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		274 142	1 228 200
Annen kortsiktig gjeld		345 583	307 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>619 725</b>	<b>1 536 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 379 474</b>	<b>105 730 253</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>113 290 635</b>	<b>107 670 257</b>

Oslo, 31.01.2022

Styret i Ryenbergveien Prosjekt AS

Anders Bakken Eriksen  
Styreleder

Christian Gunnar Mahmoud Hoff Maktabi  
Styremedlem

Fredrik Røed  
Styremedlem

Erich Alexander Selvaag Holte  
Styremedlem

Sebastian Nordvang  
Styremedlem

Pål Restad  
Styremedlem

RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

SIDE 4



## Ryenbergveien Prosjekt AS

---

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

---

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

#### DRIFTSINNTEKTER

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

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har i 2021 ikke hatt ansatte.



## Ryenbergveien Prosjekt AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

#### Note 3 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-8 135	404 974
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-8 135</b>	<b>404 974</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-36 978	1 840 791
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 761 835	-5 126 777
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 798 813</b>	<b>-3 285 986</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varebeholdning	18 599 701	15 825 933	-2 773 768
Fordringer	5 108	17 040	11 933
<b>Sum</b>	<b>18 604 809</b>	<b>15 842 974</b>	<b>-2 761 835</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 193 064	-13 394 251	2 798 813
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 411 745</b>	<b>2 448 722</b>	<b>36 978</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>530 584</b>	<b>538 719</b>	<b>8 135</b>

#### Note 4 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen innskutt egenkapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 31.12.2020	30 000	-5 570	1 915 573	1 940 003
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>1 915 573</b>	<b>1 940 003</b>
Årets resultat			-28 843	-28 843
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>1 886 731</b>	<b>1 911 161</b>



## Ryenbergveien Prosjekt AS

---

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

---



## Ryenbergveien Prosjekt AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

#### Note 5 Anlegg under utførelse

	2021	2020
Anlegg under utførelse	112 116 203	107 520 234
<b>Sum anlegg under utførelse</b>	<b>112 116 203</b>	<b>107 520 234</b>
Skattemessig lagerverdi	93 516 502	91 694 301
Midlertidig forskjell	18 599 701	15 825 933

Anlegg under utførelse består av prosjektkostnader til eiendomsutvikling. Prosjektet er igangsatt for egen regning og risiko. Utviklings og rentekostnader aktiveres regnskapsmessig frem til realisasjon av eiendommen. Midlertidig forskjell inkluderer påløpte byggelånsrenter og deler av prosjektledelse, forretningsførerhonorarer. Leieinntekter frem til byggestart bokføres som inntekt.



## Ryenbergveien Prosjekt AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

#### Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	55 000 000	55 000 000
<b>Sum</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

#### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Anlegg under utførelse	112 116 203	107 520 234
<b>Sum</b>	<b>112 116 203</b>	<b>107 520 234</b>

Utover pant i eiendom har selskapets bankforbindelse sikkerhet mot Bonum AS stor NOK kr 10 millioner. I tillegg har banken en selvskyldnerkausjon stor NOK 4,5 millioner mot Nebo Midco AS og tilsvarende NOK 4,5 millioner mot morselskapet Ryenbergveien 77-85 AS.

#### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	36 809 591	30 235 913
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 809 591</b>	<b>30 235 913</b>

Selskapet har et lån fra morselskap. Lånet er et finansieringslån som er stilt uten sikkerhet ifbm eiendomskjøpet og løpende utviklingskostnader. Lånet forfaller så raskt selskapet har likviditet til å tilbakebetale. Rente beregnes med 5 % pa. Byggelånsrenter aktiveres regnskapsmessig.



## Ryenbergveien Prosjekt AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

#### Note 8 Aksjonærer

##### AKSJEKAPITALEN I RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	3,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>30 000</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ryenbergveien 77-85 AS	10 000	100,0	100,0

#### Note 9 Annen langsiktig gjeld

	2021	2020
<b>Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 000 000	55 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	55 229 165	48 655 487
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>110 229 165</b>	<b>103 655 487</b>
<b>Gjennomsnittlig rente</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	Snitt 6,1%	Snitt 6,5%


Gjeld som forfaller etter 5 år = 0


Banken har 1. pri pant i eiendommene. Solidarisk kausjon på 15 mill fra hhv Trinor as, Alliance entreprenør As, Investire eiendom As, Gec holding As, Bonum As.



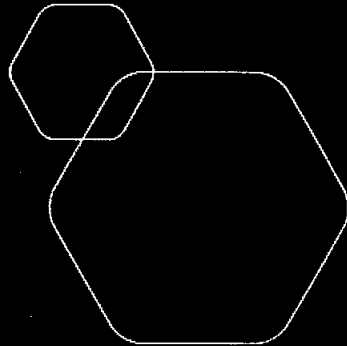
 BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09

 BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09

 BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holt  
2022-06-09

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10

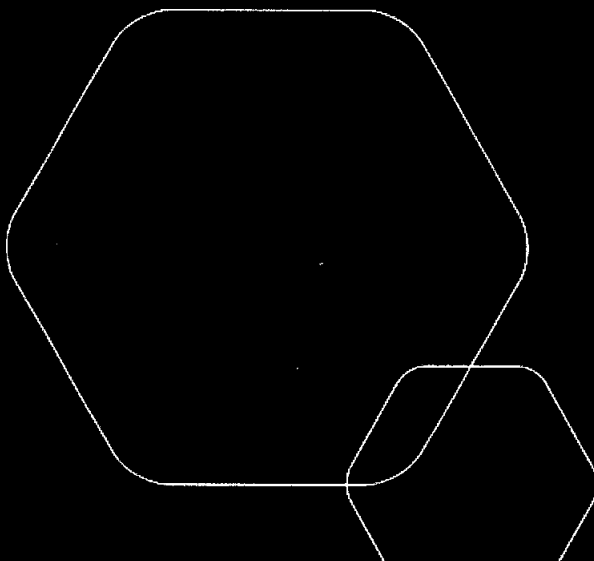
 BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13





# Årsregnskap 2021

## Ryenbergveien Prosjekt AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet




Org.nr.: 917 961 964


 BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09 BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09 BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holt  
2022-06-09 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10 BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13


<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS</b>			
	Note	2021	
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftsinntekt		1 451 348	1 591 139
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 451 348</b>	<b>1 591 139</b>
Annen driftskostnad	2	384 299	-246 293
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>384 299</b>	<b>-246 293</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 067 049</b>	<b>1 837 432</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	16 656
Annen rentekostnad		1 104 026	13 296
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 104 026</b>	<b>3 360</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-36 978	1 840 791
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-8 135	404 974
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-28 843	1 435 817
<b>Sum overføringer</b>		<b>-28 843</b>	<b>1 435 817</b>



 BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09

 BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09

 BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holt  
2022-06-09

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10

 BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13

## BALANSE

### RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

EIENDELER	Note	2021	
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Anlegg undre utførelse	5, 6	112 116 203	107 520 234
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		37 000	111 000
Andre kortsiktige fordringer	7	0	38 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 000</b>	<b>149 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 137 432	1 022
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>113 290 635</b>	<b>107 670 257</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>113 290 635</b>	<b>107 670 257</b>



BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09

BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09

BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holte  
2022-06-09

BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10

BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13

**BALANSE**

## RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		1 886 731	1 915 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 886 731</b>	<b>1 915 573</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1 911 161</b>	<b>1 940 003</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	530 584	538 719
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>530 584</b>	<b>538 719</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	55 000 000	55 000 000
Langsiktig konserngjeld	7, 9	36 809 591	30 235 913
Øvrig langsiktig gjeld		18 419 574	18 419 574
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>110 229 165</b>	<b>103 655 487</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		274 142	1 228 200
Annen kortsiktig gjeld		345 583	307 847
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>619 725</b>	<b>1 536 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 379 474</b>	<b>105 730 253</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>113 290 635</b>	<b>107 670 257</b>

Oslo

Styret i Ryenbergveien Prosjekt AS

Anders Bakken Eriksen  
Styreleder

Christian Gurnak Mahmoud Hoff Maktabi  
Styremedlem

Fredrik Røed  
Styremedlem

Erich Alexander Selvaag Holte  
Styremedlem

Sebastian Nordvang  
Styremedlem

Pål Restad  
Styremedlem

RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

SIDE 4



## Ryenbergveien Prosjekt AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### DRIFTSINNTEKTER

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

#### 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.

#### 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.

#### 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.


#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har i 2021 ikke hatt ansatte.

 BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09

 BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09

 BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holt  
2022-06-09

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10


 BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13





## Ryenbergveien Prosjekt AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

 BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09

 BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09

 BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holt  
2022-06-09

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10

 BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13

#### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-8 135	404 974
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-8 135</b>	<b>404 974</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-36 978	1 840 791
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 761 835	-5 126 777
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 798 813</b>	<b>-3 285 986</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	18 599 701	15 825 933	-2 773 768
Fordringer	5 108	17 040	11 933
<b>Sum</b>	<b>18 604 809</b>	<b>15 842 974</b>	<b>-2 761 835</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 193 064	-13 394 251	2 798 813
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 411 745</b>	<b>2 448 722</b>	<b>36 978</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>530 584</b>	<b>538 719</b>	<b>8 135</b>

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30 000	-5 570	1 915 573	1 940 003
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>1 915 573</b>	<b>1 940 003</b>
Årets resultat			-28 843	-28 843
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>1 886 731</b>	<b>1 911 161</b>

RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

SIDE 6




## Ryenbergveien Prosjekt AS


---


### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

---

 BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09

 BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09

 BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holt  
2022-06-09

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10

 BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13



## Ryenbergveien Prosjekt AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021


#### Note 5 Anlegg under utførelse


	2021	2020
Anlegg under utførelse	112 116 203	107 520 234
<b>Sum anlegg under utførelse</b>	<b>112 116 203</b>	<b>107 520 234</b>
Skattemessig lagerverdi	93 516 502	91 694 301
Midlertidig forskjell	18 599 701	15 825 933

Anlegg under utførelse består av prosjektkostnader til eiendomsutvikling. Prosjektet er igangsatt for egen regning og risiko. Utviklings og rentekostnader aktiveres regnskapsmessig frem til realisasjon av eiendommen. Midlertidig forskjell inkludere påløpte byggelånsrenter og deler av prosjektledelse, forretningsførerhonorarer. Leieinntekter frem til byggestart bokføres som inntekt.

 BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09

 BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09

 BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holt  
2022-06-09

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10

 BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13



## Ryenbergveien Prosjekt AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

#### Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	55 000 000	55 000 000
<b>Sum</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

#### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Anlegg under utførelse	112 116 203	107 520 234
<b>Sum</b>	<b>112 116 203</b>	<b>107 520 234</b>

Utover pant i eiendom har selskapets bankforbindelse sikkerhet mot Bonum AS stor NOK kr 10 millioner. I tillegg har banken en selvskyldnerkausjon stor NOK 4,5 millioner mot Nebo Midco AS og tilsvarende NOK 4,5 millioner mot morselskapet Ryenbergveien 77-85 AS.

#### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	36 809 591	30 235 913
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 809 591</b>	<b>30 235 913</b>

Selskapet har et lån fra morselskap. Lånet er et finansieringslån som er stilt uten sikkerhet ifbm eiendomskjøpet og løpende utviklingskostnader. Lånet forfaller så raskt selskapet har likviditet til å tilbakebetale. Rente beregnes med 5 % pa. Byggelånsrenter aktiveres regnskapsmessig.



## Ryenbergveien Prosjekt AS

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2021

#### Note 8 Aksjonærer

##### AKSJEKAPITALEN I RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	3,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>30 000</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ryenbergveien 77-85 AS	10 000	100,0	100,0


#### Note 9 Annen langsiktig gjeld


	2021	2020
<b>Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 000 000	55 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	55 229 165	48 655 487
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>110 229 165</b>	<b>103 655 487</b>
<b>Gjennomsnittlig rente</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	Snitt 6,1%	Snitt 6,5%


Gjeld som forfaller etter 5år = 0

Banken har 1. pri pant i eiendommene. Solidarisk kausjon på 15 mill fra hhv Trinor as, Allianse entreprenør As, Investire eiendom As, Gec holding As, Bonum As.

 BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09

 BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09

 BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holt  
2022-06-09

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10


 BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13





# GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLL

## FOR GENERALFORSAMLING I RYENBERGVEIEN PROSJEKT AS

 BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09

 BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09

 BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holt  
2022-06-09

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10

 BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13

Generalforsamling i Ryenbergveien Prosjekt AS ble avholdt 31.01.2022 kl 18.00 i selskapets lokaler i OSLO

Følgende aksjonærer var til stede:

<b>Navn:</b>	<b>Antall aksjer/stemmer:</b>	<b>Møtt ved fullmektig – navn:</b>
Ryenbergveien 77-85 AS	10 000	v/ Anders Bakken Eriksen

Således var 100 % av aksjekapitalen representert.

### 1. ÅPNING AV GENERALFORSAMLINGEN

Styrets leder Anders Bakken Eriksen åpnet generalforsamlingen.

### 2. GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 3. VALG AV MØTELEDER OG ÉN PERSON TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLLEN.

Anders Bakken Eriksen ble valgt til møteleder og til å signere protokollen

### 4. ÅRSOPPGJØR

Selskapets regnskap for 2021 ble gjennomgått, likeledes revisors beretning. Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble besluttet fastsatt som selskapets offisielle regnskap for 2021.

### 5. DISPONERING AV ÅRSRESULTATET

Generalforsamlingen godkjente disponeringen av årets resultat. Det ble besluttet ikke å utdele aksjeutbytte for 2021.

### 6. GODKJENNELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

Det ble vedtatt at det ikke skulle utbetales noe godtgjørelse til styret for 2021

### 7. GODKJENNELSE AV GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Generalforsamlingen godkjente at godtgjørelsen til revisor dekkes etter regning.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.


Oslo, 31.01.2022


Anders Bakken Eriksen


Styreleder



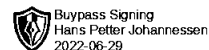
 BankID Signing  
Pål Restad  
2022-06-09

 BankID Signing  
Sebastian Nordvang  
2022-06-09

 BankID Signing  
Erich Alexander Selvaag Holt  
2022-06-09

 BankID Signing  
Anders Bakken Eriksen  
2022-06-10

 BankID Signing  
Fredrik Røed  
2022-06-13



**ÅSVANG & CO**  
STATSAUTORISERTE  
REVISORER

Til generalforsamlingen i Ryenbergveien Prosjekt AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ryenbergveien Prosjekt AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 28 843. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

<b>Adresse</b> Revisjonsfirmaet Åsvang & Co AS Munkegaten 3 Postboks 334 3101 Tønsberg	<b>Telefon</b> 33 30 00 80 <b>E-post</b> <a href="mailto:revisjonsfirmaet@asvang.no">revisjonsfirmaet@asvang.no</a>	<b>Foretaksnummer</b> 987 679 026 MVA <b>Hjemmeside</b> <a href="http://www.aasvang.no">www.aasvang.no</a>	<b>Medlemmer av</b> <a href="#">Den norske Revisorforening</a>
--	--	---	---

side 1 av 2



## 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Revisjonsfirmaet Åsvang & Co AS

Hans Petter Johannessen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)