



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 182 038  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RYENSVINGEN 1 AS  
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS  
Dronning Mauds gate 15  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: VIKA BUSINESS MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.09.2022





## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		29 666	
Annen driftskostnad		312 894	97 802
<b>Sum kostnader</b>		<b>342 560</b>	<b>97 802</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-342 560</b>	<b>-97 802</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	198 086	
Annen renteinntekt		916	25 570
Annen finansinntekt		1 952 799	3 070 717
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 151 801</b>	<b>3 096 287</b>
Annen rentekostnad		1 854 598	580 365
Annen finanskostnad		931	2 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 855 528</b>	<b>583 305</b>
<b>Netto finans</b>		<b>296 273</b>	<b>2 512 982</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-46 288</b>	<b>2 415 180</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-6 527	531 339
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-39 761</b>	<b>1 883 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 761</b>	<b>1 883 841</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-39 761</b>	<b>1 883 841</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 761</b>	<b>1 883 841</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Dekket av overkurs	7	-5 000 000	
Utbytte	7	5 000 000	
Avsatt til annen egenkapital	7		1 883 841
Overført fra annen egenkapital	7	-39 761	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 761</b>	<b>1 883 841</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	6 527	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 527</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	101 264 003	101 264 003
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>101 264 003</b>	<b>101 264 003</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>101 270 530</b>	<b>101 264 003</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			434 232
Konsernfordringer	6	7 159 119	5 854 044
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 159 119</b>	<b>6 288 276</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 566 916	3 171 836
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 566 916</b>	<b>3 171 836</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 726 034</b>	<b>9 460 112</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 996 564</b>	<b>110 724 115</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	51 114 792	56 114 792
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>52 114 792</b>	<b>57 114 792</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	1 845 446	1 885 208
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 845 446</b>	<b>1 885 208</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 960 239</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	51 000 000	51 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			233 750
Skyldig offentlige avgifter			
Utbytte		5 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		36 326	490 365
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 036 326</b>	<b>724 115</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 036 326</b>	<b>51 724 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 996 564</b>	<b>110 724 115</b>



# ÅRSREGNSKAP

2020

For Ryen Eiendomsinvest II AS

Org. nr.: 920 182 038

Utarbeidet av

**V I K A**

Business Management



## Ryen Eiendomsinvest li AS

## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Lønnskostnad		29 666	0
Annen driftskostnad		312 894	97 802
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>342 560</b>	<b>97 802</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-342 560</b>	<b>-97 802</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	198 086	0
Annen renteinntekt		916	25 570
Annen finansinntekt		1 952 799	3 070 717
Annen rentekostnad		1 854 598	580 365
Annen finanskostnad		931	2 940
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>296 273</b>	<b>2 512 982</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-46 288	2 415 180
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-6 527	531 339
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-39 761</b>	<b>1 883 841</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 761</b>	<b>1 883 841</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	7	5 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	7	0	1 883 841
Dekket av overkurs	7	5 000 000	0
Overført fra annen egenkapital	7	39 761	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-39 761</b>	<b>1 883 841</b>





## Ryen Eiendomsinvest li AS

## Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	3	6 527	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 527</b>	<b>0</b>
Investeringer i datterselskap	6	101 264 003	101 264 003
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>101 264 003</b>	<b>101 264 003</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>101 270 530</b>	<b>101 264 003</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	434 232
Konsernfordringer	6	7 159 119	5 854 044
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 159 119</b>	<b>6 288 276</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 566 916	3 171 836
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 726 034</b>	<b>9 460 112</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>109 996 564</b>	<b>110 724 115</b>

Side 1





## Ryen Eiendomsinvest li AS

## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	51 114 792	56 114 792
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>52 114 792</b>	<b>57 114 792</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	1 845 446	1 885 208
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 845 446</b>	<b>1 885 208</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 960 239</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	51 000 000	51 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	233 750
Utbytte		5 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		36 326	490 365
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 036 326</b>	<b>724 115</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 036 326</b>	<b>51 724 115</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>109 996 564</b>	<b>110 724 115</b>

Oslo, 01.02.2021  
Styret i Ryen Eiendomsinvest li AS

Fredrik Leonthin  
styreleder

Elise Myrvold  
styremedlem

Ole Fredrik Anker-Rasch  
styremedlem

Side 2





## Ryen Eiendomsinvest II AS

## Noter

Alle beløp i NOK om ikke annet er oppgitt

### Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Ryen Eiendomsinvest II AS er morselskap til Ryensvingen 1 AS. Aksjene ble ervervet i oktober 2019. NOK 2 400 000 av emisjonskostnadene i forbindelse med ervervelsen er ført mot egenkapitalen. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapet kan unnta dette etter reglene for små foretak.

### Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Dersom konsernbidrag overstiger tilbakeholdte resultater i morselskapets eierperiode, anses denne delen av konsernbidraget å være en tilbakebetaling av anskaffelseskost.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og kostpris over NOK 15 000. Vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

### Pensjoner

Selskapet har ingen ansatte og er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenestepensjon.

### Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i eiendommen.

### Skatter

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





## Ryen Eiendomsinvest II AS

## Noter

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

### Note 2 – Lønnskostnader, godtgjørelser, antall ansatte m.m

#### Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet per 31.12.2020.

Det er per 31.12.2020 avsatt NOK 29 666 i styrehonorar.

Selskapet er ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Godtgjørelse til revisor

	2020	2019
Revisjon	17 408	0
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse</b>	<b>17 408</b>	<b>0</b>

### Note 3 – Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av emisjons-/stiftelseskostnad	0	530 154
Endring i utsatt skatt	-6 527	1 185
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-6 527</b>	<b>531 339</b>

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	-46 288	2 415 180
Endring i midlertidige forskjeller	29 666	0
Permanente forskjeller	16 621	0
Anvendt fremførbart underskudd	0	-5 388
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-0</b>	<b>2 409 792</b>
Stiftelses-/emisjonskostnader som er ført direkte mot egenkapitalen	0	-2 409 792
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>

#### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

Avsetninger for forpliktelser	-29 666	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-29 666</b>	<b>0</b>
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0
Grunnlag beregning utsatt skatt / skattefordel	-29 666	0
<b>Balanseført utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>-6 527</b>	<b>0</b>

Skattesats ved beregning av betalbar skatt	22 %	22 %
Skattesats ved beregning av utsatt skatt	22 %	22 %





## Ryen Eiendomsinvest II AS

Noter

### Note 4 – Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 000 000	51 000 000
<b>Sum</b>	<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>

NOK 44 500 000,- av lånet er rentesikret ved en renteswapavtale med bytte fra løpende til fast rente frem til og med 30.09.2022. Rentesikringen er behandlet som kontantstrømsikring hvor verdiendring ikke regnskapsføres. Pr 31.12.2020 har selskapet en forpliktelse knyttet til denne på NOK 964 928. Forpliktelsen er pr 31.12.2020 ikke balanseført da rentebytteavtalen er behandlet som sikring.

Gjeld på NOK 51 000 000 er sammen med gjeld i datterselskapet Ryensvingen 1 AS på NOK 35 400 000 sikret ved pant i fast eiendom i datterselskapet. Balanseført verdi av pantsatte eiendeler utgjør NOK 64 056 822.

Gjelden er også sikret ved pant i aksjene i Ryensvingen 1 AS. Balanseført verdi av pantsatte aksjer er pr 31.12.2020 NOK 101 264 003.

Låneavtalen mellom banken og selskapet/datterselskapet inneholder en covenant om at LTV for konsernet ikke skal overstige 65 % til enhver tid. Selskapene er ikke i brudd med covenantkravet per 31.12.2020

### Note 5 – Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med NOK 0.

### Note 6 – Datterselskap

<b>Selskapsnavn</b>	<b>Kontor</b>	<b>Eier/ stemmeandel</b>	<b>Resultat 2020</b>	<b>Balanseført verdi</b>	<b>Egenkapital 31.12.2020</b>
Ryensvingen 1 AS	Oslo, Norge	100 %	3 573 632	101 264 003	23 030 603

#### Mellomværende med datterselskaper

<b>Fordring</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ryensvingen 1 AS	Konsernfordring	5 206 320	2 783 327
Ryensvingen 1 AS	Konsernbidrag	1 952 799	3 070 717
<b>Sum fordring</b>		<b>7 159 119</b>	<b>5 854 044</b>

Det er for regnskapsåret 2020 beregnet renter på mellomværende med rentesats 3,65 % p.a.





## Ryen Eiendomsinvest II AS

Noter

### Note 7 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 01.01.2020</b>	<b>1 000 000</b>	<b>56 114 792</b>	<b>1 885 208</b>	<b>59 000 000</b>
Avsatt utbytte	0	-5 000 000	0	-5 000 000
Årets resultat	0	0	-39 761	-39 761
<b>Egenkapital per 31.12.2020</b>	<b>1 000 000</b>	<b>51 114 792</b>	<b>1 845 447</b>	<b>53 960 239</b>

### Note 8 – Aksjonærer

#### Aksjekapital og eierstruktur

Aksjene og aksjekapitalen er fordelt på følgende eiere pr 31.12:

Aksjonærens navn	Verv	Antall aksjer	Aksjekapital	Eierandel	Stemmeandel
Per Aarskog Eiendom AS	Styremedlem	3 500	350 000	35,0 %	35,0 %
Anaxo Capital AS	Styremedlem	2 053	205 300	20,5 %	20,5 %
Borge Holding AS		800	80 000	8,0 %	8,0 %
Leo Holding AS	Styreleder	800	80 000	8,0 %	8,0 %
Lucellum AS		500	50 000	5,0 %	5,0 %
Paus Invest AS		500	50 000	5,0 %	5,0 %
Ole Andreas Halvorsen		447	44 700	4,5 %	4,5 %
Bab Eiendom AS		400	40 000	4,0 %	4,0 %
Erbe Invest AS		250	25 000	2,5 %	2,5 %
Monar Invest AS		250	25 000	2,5 %	2,5 %
Otto Holmen AS		250	25 000	2,5 %	2,5 %
Svein Grude Bredahl		250	25 000	2,5 %	2,5 %
<b>Total</b>		<b>10 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### Note 9 – Fortsatt drift

Selskapets årsregnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.





## Verification

Transaction 09222115557441387926

### Document

Ryen Eiendomsinvest II AS årsregnskap 2020

Main document

7 pages

*Initiated on 2021-02-01 19:25:49 CET (+0100) by Trygve*

*Nakling (TN)*

*Finalised on 2021-02-02 11:44:12 CET (+0100)*

### Initiator

**Trygve Nakling (TN)**

Vika Business Management

*post@vikabm.no*

### Signing parties

**Ole Fredrik Anker Rasch (OFAR)**

*ofar@ofar.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Ole Fredrik Anker-Rasch"*

*Signed 2021-02-02 11:44:12 CET (+0100)*

**Fredrik Leonthin (FL)**

*fredrik.leonthin@bes.no*



*The name returned by Norwegian BankID was "Fredrik Leonthin"*

*Signed 2021-02-01 19:40:30 CET (+0100)*

**Elise Myrvold (EM)**

*elise.myrvold@gmail.com*



*The name returned by Norwegian BankID was "Elise Myrvold"*

*Signed 2021-02-01 19:27:10 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





# Deloitte.

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 Ryen Eiendomsinvest II AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Ryen Eiendomsinvest II AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 39 761. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: EIL7-UZIAM-MKNYE-AUCNP-02TKU-ABDBL



## Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -  
Ryen Eiendomsinvest II AS

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. februar 2021

Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EEL7-UZIAM-MKRYE-AUCNP-02TKU-ABDBL



# 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."

## Jens Bjørner Owren Ugland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1582982

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-02-02 14:35:54Z



Penneo DokumentID: EIJ7-UZIAM-MKNYE-AUCNP-02TKU-ABDBL

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>