



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Staff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2019

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 454 798	5 289 434
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 454 798</b>	<b>5 289 434</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 137 664	1 137 664
Annen driftskostnad		812 075	364 706
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 949 739</b>	<b>1 502 370</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>505 059</b>	<b>3 787 064</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		488	641
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>488</b>	<b>641</b>
Annen rentekostnad		369 636	398 003
Annen finanskostnad		1 630	1 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>371 266</b>	<b>399 666</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-370 778</b>	<b>-399 025</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>134 281</b>	<b>3 388 039</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>134 281</b>	<b>3 388 039</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>134 281</b>	<b>3 388 039</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		134 281	3 388 039
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>134 281</b>	<b>3 388 039</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 159 349	19 297 013
Sum varige driftsmidler		18 159 349	19 297 013
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 159 349	19 297 013
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			232 679
Andre fordringer		411 208	231 244
Sum fordringer		411 208	463 923
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		801 068	3 240 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		801 068	3 240 827
Sum omløpsmidler		1 212 276	3 704 750
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 371 625</b>	<b>23 001 763</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		2 450 000	5 450 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 450 000</b>	<b>5 450 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 988 290	6 854 009
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 988 290</b>	<b>6 854 009</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 438 290</b>	<b>12 304 009</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 916 681	10 666 681
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 916 681</b>	<b>10 666 681</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 916 681</b>	<b>10 666 681</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			15 165
Annen kortsiktig gjeld		16 654	15 908
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 654</b>	<b>31 073</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 933 335</b>	<b>10 697 754</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 371 625</b>	<b>23 001 763</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 666524

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 998 871 328  
Organisasjonsform: Kommandittselskap  
Foretaksnavn: RYGGE EIENDOMSINVEST KS  
Forretningsadresse: c/o Fearnley Business Management AS  
Grev Wedels plass 9  
0151 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Staff  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2019

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2019

---

**Brønnøysundregistrene**

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



Organisasjonsnr: 998 871 328  
RYGGE EIENDOMSINVEST KS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 454 798	5 289 434
Sum inntekter		2 454 798	5 289 434
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 137 664	1 137 664
Annen driftskostnad		812 075	364 706
Sum kostnader		1 949 739	1 502 370
Driftsresultat		505 059	3 787 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		488	641
Sum finansinntekter		488	641
Annen rentekostnad		369 636	398 003
Annen finanskostnad		1 630	1 663
Sum finanskostnader		371 266	399 666
Netto finans		-370 778	-399 025
Ordinært resultat før skattekostnad		134 281	3 388 039
Ordinært resultat etter skattekostnad		134 281	3 388 039
Årsresultat		134 281	3 388 039
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		134 281	3 388 039
Sum overføringer og disponeringer		134 281	3 388 039



Organisasjonsnr: 998 871 328  
RYGGE EIENDOMSINVEST KS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		18 159 349	19 297 013
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 159 349	19 297 013
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		411 208	232 679
Sum fordringer		411 208	231 244
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		801 068	3 240 827
Sum omløpsmidler		801 068	3 240 827
Sum omløpsmidler		1 212 276	3 704 750
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 371 625</b>	<b>23 001 763</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		2 450 000	5 450 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		2 450 000	5 450 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 988 290	6 854 009
Sum opptjent egenkapital	6 988 290	6 854 009
Sum egenkapital	9 438 290	12 304 009
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseer	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 916 681	10 666 681
Sum annen langsiktig gjeld	9 916 681	10 666 681
Sum langsiktig gjeld	9 916 681	10 666 681
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		15 165
Annen kortsiktig gjeld	16 654	15 908
Sum kortsiktig gjeld	16 654	31 073
Sum gjeld	9 933 335	10 697 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 371 625	23 001 763



Organisasjonnr: 998 871 328  
RYGGE EIENDOMSINVEST KS

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

Note  
1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor. Selskapet ble stiftet 19. september 2012. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Investering i DLS / AS "Selskapets investeringer i deltakerlignede selskaper og aksjeselskaper er bokført etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som driftsinntekt. Tilbakebetalt, tidligere innskutt kapital, føres til reduksjon på bokført verdi av investeringen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell tapsavestning gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer. Driftsinntekter Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Skatt Selskapet er ikke eget skattesubjekt. De enkelte deltakere skattelegges for sin andel av selskapets resultat og formue.

Note  
2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
2

### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

Note  
5

### Ytelser til ledende personer



Er det gitt ytelse til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note  
6

Ytelser til andre ledende personer

Note  
7

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15000.00	14000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15000.00	14000.00

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
8

Obligatorisk tjenestepensjon  
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

0 årsverk

Note  
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Selskapet er ikke eget skattesubjekt.

Note



**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

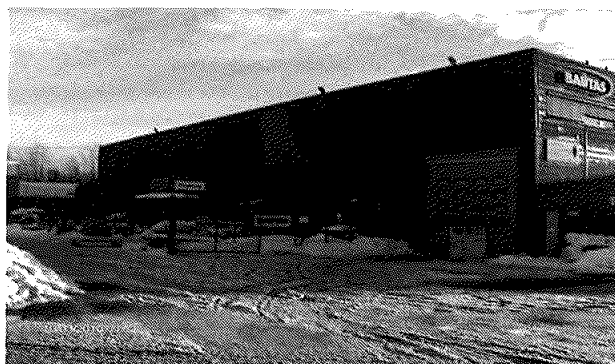
Andre ikke balanseførte forpliktelser Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av selskapet. Videre har selskapet inngått en forvaltningsavtale med Property Management Norge AS.



**Rygge Eiendomsinvest KS**

**Årsregnskap 2018**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter til regnskapet
- \* Revisjonsberetning



ORG.NR: 998871328



**Resultatregnskap**

**Rygge Eiendomsinvest KS**

<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>NOTE</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>DRIFTSINTEKTER</b>			
Leieinntekter		2 454 798	2 414 670
Andre driftsinntekter	<b>13</b>	<u>0</u>	<u>2 874 764</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>2 454 798</u></b>	<b><u>5 289 434</u></b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	<b>3</b>	-626 133	-104 800
Administrasjonskostnader	<b>2, 4</b>	-185 942	-259 906
Avskrivninger	<b>7</b>	<u>-1 137 664</u>	<u>-1 137 664</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>-1 949 739</u></b>	<b><u>-1 502 370</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>505 059</u></b>	<b><u>3 787 064</u></b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		488	641
Rentekostnader		-369 636	-398 003
Andre finanskostnader		<u>-1 630</u>	<u>-1 663</u>
<b>Netto finansresultat</b>		<b><u>-370 778</u></b>	<b><u>-399 025</u></b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>134 281</u></b>	<b><u>3 388 039</u></b>
<b>OVERFØRINGER:</b>			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital	<b>8</b>	<u>134 281</u>	<u>3 388 039</u>
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>134 281</u></b>	<b><u>3 388 039</u></b>



## Balanse

### Rygge Eiendomsinvest KS

EIENDELER	NOTE	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning		10 250 645	10 797 347
Teknisk		2 216 108	2 807 070
Tomt		<u>5 692 596</u>	<u>5 692 596</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7, 10</b>	<b><u>18 159 349</u></b>	<b><u>19 297 013</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>18 159 349</u></b>	<b><u>19 297 013</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	232 679
Til gode offentlige avgifter		46 130	5 510
Kortsiktige fordringer konsern	<b>5</b>	142 106	167 460
Andre fordringer		<u>222 973</u>	<u>58 274</u>
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b><u>411 208</u></b>	<b><u>463 923</u></b>
Likvider		<u>801 068</u>	<u>3 240 827</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>1 212 276</u></b>	<b><u>3 704 750</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>19 371 625</u></b>	<b><u>23 001 763</u></b>



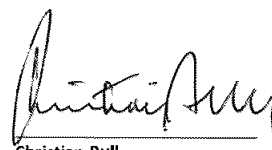
**Balanse**

**Rygge Eiendomsinvest KS**

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	3 950 000	6 950 000
Uinnkalt selskapskapital	8	-1 500 000	-1 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 450 000</b>	<b>5 450 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	6 988 290	6 854 009
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 988 290</b>	<b>6 854 009</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 438 290</b>	<b>12 304 009</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	9, 10	9 916 681	10 666 681
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 916 681</b>	<b>10 666 681</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	15 165
Påløpte rentekostnader	10	16 654	15 908
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 654</b>	<b>31 073</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 933 335</b>	<b>10 697 754</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 371 625</b>	<b>23 001 763</b>

Oslo,  
31. desember 2018 / 14. februar 2019  
Styret i Rygge Eiendomsinvest KS

  
Rolf Skår  
Styreformann

  
Christian Bull  
Styremedlem



## Noter til regnskapet 2018

### Rygge Eiendomsinvest KS

#### Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor. Selskapet ble stiftet 19. september 2012.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Investering i DLS / AS

Selskapets investeringer i deltakerlignede selskaper og aksjeselskaper er bokført etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som driftsinntekt. Tilbakebetalt, tidligere innskutt kapital, føres til reduksjon på bokført verdi av investeringen.

#### Fordringer

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

#### Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Skatt

Selskapet er ikke eget skattesubjekt. De enkelte deltakere skattelegges for sin andel av selskapets resultat og formue.

#### Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er ikke avsatt styrehonorar for 2018.

Det er kostnadsført NOK 15000 i honorar til revisor i 2018 for ordinær revisjon av 2017.

#### Note 3: Driftskostnader

<u>Regnskapslinien driftskostnader består av:</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Eiendomsskatt	46 678	33 342
Andre driftskostnader	34 313	43 048
Drift og vedlikehold	515 309	0
Forsikringer	29 832	28 410
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>626 133</b>	<b>104 800</b>



## Noter til regnskapet 2018

### Note 4: Administrasjonskostnader

Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:	31.12.2018	31.12.2017
Forvaltningshonorar	64 196	63 434
Forretningsførerhonorar	45 237	44 726
Revisjonshonorar	15 000	14 000
Utleiehonorar	0	125 000
Annen kostnad	50 000	12 132
Diverse administrasjonskostnader	11 509	617
<b>Sum administrasjonskostnader</b>	<b>185 942</b>	<b>259 909</b>

### Note 5: Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordring på selskap i samme konsern	31.12.2018	31.12.2017
<b>Kortsiktige</b>		
Rygge Eiendomsinvest AS	142 106	167 460
<b>Sum kortsiktige fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>142 106</b>	<b>167 460</b>

### Note 6: Fordringer

Av selskapets samlede fordringer på NOK 411 208 forfaller NOK 0 senere enn et år etter regnskapsårets utgang.

### Note 7: Anleggsmidler

	Bygg		Tekniske inst.		Tomt	Sum
	A	B	A	B		
Anskaffelseskost 01.01	8 539 742	5 081 165	4 432 248	1 405 274	5 692 596	25 151 025
Tilgang	-	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.</b>	<b>8 539 742</b>	<b>5 081 165</b>	<b>4 432 248</b>	<b>1 405 274</b>	<b>5 692 596</b>	<b>25 151 025</b>
Akk. avskrivninger pr. 01.01	1 770 254	1 053 306	2 145 435	885 017	-	5 854 012
Årets avskrivning	342 760	203 942	370 508	220 454	-	1 137 664
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>6 426 728</b>	<b>3 823 917</b>	<b>1 916 305</b>	<b>299 803</b>	<b>5 692 596</b>	<b>18 159 349</b>
Akk. avskrivninger pr. 31.12	2 113 014	1 257 248	2 515 943	1 105 471	-	6 991 676
Økonomisk levetid	25 år	25 år	10 år	10 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær		
<b>Skattemessige verdier:</b>	<b>Bygg A</b>	<b>Bygg B</b>	<b>Tekniske inst. A</b>	<b>Tekniske inst. B</b>	<b>Tomt</b>	<b>Sum</b>
Saldo 01.01	6 713 150	3 994 339	2 385 302	756 203	5 692 596	19 541 591
Tilgang (+) / avgang (-)	0	0	0	0	0	0
Skattemessig avskrivning	268 526	159 774	238 530	75 620		742 450
<b>Saldo pr. 31.12</b>	<b>6 444 624</b>	<b>3 834 565</b>	<b>2 146 772</b>	<b>680 583</b>	<b>5 692 596</b>	<b>18 799 140</b>
Avskrivningssats	4 %	4 %	10 %	10 %	0 %	



## Noter til regnskapet 2018

### Note 8: Egenkapital

	31.12.2018	31.12.2017
Avtalt selskapskapital	3 950 000	6 950 000
Uinnkalt selskapskapital	-1 500 000	-1 500 000
<b>Innbetalt selskapskapital</b>	<b>2 450 000</b>	<b>5 450 000</b>
<b>Bunden egenkapital</b>	<b>1 580 000</b>	<b>2 780 000</b>
Annen egenkapital 1.1.	6 854 009	6 665 970
Utdelt	0	-3 200 000
Årets resultat	134 281	3 388 039
<b>Annen egenkapital 31.12.</b>	<b>6 988 290</b>	<b>6 854 009</b>
<b>Total egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>9 438 290</b>	<b>12 304 009</b>
<b>Herav utgjør fri egenkapital</b>	<b>7 858 290</b>	<b>9 524 009</b>

Andeler representert av styremedlemmer:	Verv	Eiermåte	Eierandel
Rolf Skår	Styreleder	Representerer	40,00 %
Christian Bull	Styremedlem	Representerer	10,00 %

### Note 9: Annen langsiktig gjeld

Eiendommen ble finansiert med et 1 prioritets pantelån, NOK 17 250 000, i Sparebanken Øst. Lånet nedbetales med månedlige avdrag à NOK 83 333 og løper til 16.05.2019. Lånet løper til flytende rente + margin. Marginen er pr. 31.12.2018 2,5 %, men er varslet endret til 2,7 % i 2019. Selskapet har forutsatt refinansiering til tilsvarende betingelser. Pr. 31.12. utgjør restsaldo NOK 9 916 681 og er presentert som langsiktig gjeld.

Selskapet har under ovennevnte forutsetninger pr. 31.12. gjeld på NOK 4 916 701 som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

Långiver	Hovedstol	31.12.2018	31.12.2017
Sparebanken Øst	17 250 000	9 916 681	10 666 681
<b>Sum lån</b>		<b>9 916 681</b>	<b>10 666 681</b>

### Note 10: Pantestillelser / garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:	31.12.2018	31.12.2017
Pantelån i Sparebanken Øst	9 916 681	10 666 681
Påløpte rentekostnader	16 654	15 908
<b>Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende</b>	<b>9 933 335</b>	<b>10 682 589</b>

### Bokførte verdi av eiendelser stilt som sikkerhet for bokført gjeld

Eiendom	18 159 349	19 297 013
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>18 159 349</b>	<b>19 297 013</b>



## Noter til regnskapet 2018

<b>Note 11: Skattegrunnlag / utsatt skatt</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>134 281</b>	<b>3 388 039</b>
Permanente forskjeller:	0	0
Endring midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	395 214	342 462
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>529 495</b>	<b>3 730 501</b>
<b>Midlertidige forskjeller:</b>		
Regnskapsmessig verdi driftsmidler	18 159 349	19 297 013
Skattemessig verdi driftsmidler	18 799 140	19 541 590
= midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	-639 791	-244 577
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-639 791</b>	<b>-244 577</b>
Nominell skattesats (22 % / 23 %)		
<b>Skattemessig egenkapital</b>		
Regnskapsmessig egenkapital	9 438 290	12 304 009
Midlertidige forskjeller	639 791	244 577
<b>Skattemessig egenkapital</b>	<b>10 078 081</b>	<b>12 548 586</b>

### Note 12: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av selskapet. Videre har selskapet inngått en forvaltningsavtale med Property Management Norge AS.

### Note 13: Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter knytter seg til 1 års husleiekompensasjon og sluttoppgjør fra en terminert leiekontrakt.



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

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

Til selskapsmøtet i Rygge Eiendomsinvest KS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Rygge Eiendomsinvest KS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 134 281. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

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

© Deloitte AS

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

Pernico Dokumenttrekkel: 0071Y.L006G.XD4UE-VY1Q7-1Q7ZA-X8Y11



side 2

Uavhengig revisors beretning – Rygge  
Eiendomsinvest KS

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

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

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

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 25. februar 2019  
Deloitte AS

### Alf-Anton Eid

statsautorisert revisor

Perinco Dokumenttrekkel: 0071Y.L006G.XD4UE-VY1Q7-1QZ7A-X8Y11



# PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

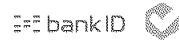
## Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 217.173.xxx.xxx

2019-02-25 13:13:54Z



Penneo Dokumentnøkkel:0071Y-1008G-XD4UE-VY1Q7-IQZTH-X8Y1I

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>