



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 143 698  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RYBERGSVINGEN AS  
Forretningsadresse: Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN

### 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: Asbjørn R Hansen jr  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2019

### 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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			21 284 840
Annen driftsinntekt		14 400	60 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 400</b>	<b>21 345 836</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			18 361 480
Annen driftskostnad	4	283 831	413 439
<b>Sum kostnader</b>		<b>283 831</b>	<b>18 774 919</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-269 431</b>	<b>2 570 917</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 478	56 630
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 478</b>	<b>56 630</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1		569 950
Annen rentekostnad			113
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>570 063</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 478</b>	<b>-513 433</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-231 953</b>	<b>2 057 484</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-53 292	493 796
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-178 661</b>	<b>1 563 688</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-178 661</b>	<b>1 563 688</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-178 661</b>	<b>1 563 688</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-178 661</b>	<b>1 563 688</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5		1 563 688
Udekket tap	5		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-178 661	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-178 661</b>	<b>1 563 688</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg		3 407 821	3 407 821
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 407 821</b>	<b>3 407 821</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 412 821</b>	<b>3 412 821</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 600	3 200
Andre fordringer	1	261 223	61 684
<b>Sum fordringer</b>		<b>266 823</b>	<b>64 884</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 404 082	18 596 077
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 404 082</b>	<b>18 596 077</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 670 905</b>	<b>18 660 961</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 083 726</b>	<b>22 073 782</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	189 634	11 223
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>219 634</b>	<b>41 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	999 317	1 177 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>999 317</b>	<b>1 177 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 218 951</b>	<b>1 219 201</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 808	2 414
Kortsiktig konserngjeld	1	3 587 767	18 587 767
Annen kortsiktig gjeld		2 269 200	2 264 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 864 775</b>	<b>20 854 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 864 775</b>	<b>20 854 581</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 083 726</b>	<b>22 073 782</b>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

Tel: +47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Rybergsvingen AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Rybergsvingen AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 178 661. 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 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. Betyggende 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**

side 2  
Uavhengig revisors beretning –  
Rybergsvingen AS

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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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 ledelsen blant annet 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.

Drammen, 14. mars 2019  
Deloitte AS

**Vidar Nesse**  
statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2018**

**for**

**Rybergsvingen AS**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Rybergsvingen AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Salg eiendom		0	21 284 840
Annen driftsinntekt		14 400	60 996
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>14 400</b>	<b>21 345 836</b>
Oppføringskostnader		0	18 361 480
Annen driftskostnad	4	283 831	413 439
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>283 831</b>	<b>18 774 919</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-269 431</b>	<b>2 570 917</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 478	56 630
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	0	569 950
Annen rentekostnad		0	113
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>37 478</b>	<b>-513 433</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-231 953	2 057 484
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-53 292	493 796
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-178 661</b>	<b>1 563 688</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-178 661</b>	<b>1 563 688</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	5	0	1 563 688
Overført fra annen egenkapital	5	178 661	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-178 661</b>	<b>1 563 688</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Rybergsvingen AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a fast eiendom		3 407 821	3 407 821
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 407 821</b>	<b>3 407 821</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 000	5 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 412 821</b>	<b>3 412 821</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 600	3 200
Andre kortsiktige fordringer	1	261 223	61 684
<b>Sum fordringer</b>		<b>266 823</b>	<b>64 884</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 404 082	18 596 077
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 670 905</b>	<b>18 660 961</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 083 726</b>	<b>22 073 782</b>

Rybergsvingen AS

Side 3



<b>Balanse</b>			
<b>Rybergsvingen AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	189 634	11 223
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>219 634</b>	<b>41 223</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	999 317	1 177 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>999 317</b>	<b>1 177 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 218 951</b>	<b>1 219 201</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 808	2 414
Kortsiktig gjeld konsernselskap	1	3 587 767	18 587 767
Annen kortsiktig gjeld		2 269 200	2 264 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 864 775</b>	<b>20 854 581</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 864 775</b>	<b>20 854 581</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 083 726</b>	<b>22 073 782</b>

Drammen, 14. mars 2019  
Styret i Rybergsvingen AS

  
Astjörn R Hansen jr  
styreleder

Rybergsvingen AS Side 4



## Rybergsvingen AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

#### Inntekter

Inntekt fra salg leiligheter regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Leiligheter som ikke er solgt og hvor selskapet bokfører andel av fellesgjelden inntektsføres først når de selges.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Anleggskontrakter

Anleggskontrakter vurderes etter løpende avregnings metode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av estimert totalkostnad.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning av tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## Rybergsvingen AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018

#### NOTE 1 FORDRINGER OG GJELD

Selskapet har ikke fordringer med forfall senere enn 1 år  
Intet av selskapets gjeld forfaller senere enn 5 år.

Mellomværende konsern, tilknyttet selskap mv:	2018	2017
Kortsiktig gjeld Marienlyst Eiendom AS	3 587 767	16 530 283
Mottatt (+)/Avgitt(-) konsernbidrag	231 703	-2 057 484

Knyttet til usolgte leiligheter har selskapet en forpliktelse overfor borettslaget knyttet til fellesgjelden.  
Denne gjelden beløper seg til kr. 2 264 400,-. Forpliktelsen vil i all hovedsak bli gjort opp ved salg av leiligheten.

#### NOTE 2 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 300 aksjer pålydende kr 100, totalt kr 30.000.  
Alle aksjer har like rettigheter.  
Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel
Marienlyst Eiendom AS	300	100 %

#### NOTE 3 SKATT

Sammenhengen mellom regnskapsmessig resultat før skatt, og skattepliktig inntekt:

Regnskapsmessig resultat før skatter	-231 953
Permanente forskjeller	250
Endring i midlertidige forskjeller	0
Mottatt konsernbidrag	231 703
Skattepliktig inntekt	0
Betalbar skatt 23%	0

#### Midlertidige forskjeller

Ingen midlertidige forskjeller

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	-53 292	493 796
Virkning av endring i skatteregler	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Årets skattekostnad	-53 292	493 796

#### Betalbar skatt i balansen består av:

Betalbar skatt	0	0
----------------	---	---



## Rybergsvingen AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018

#### NOTE 4 LØNNKOSTNADER, GODTGJØRELSE

Det er ikke ansatte i selskapet i 2018.

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

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder/styret i 2018.

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

#### Revisor

Det er kostnadsført kr. 40 313 i revisjonshonorar, i tillegg kommer kr. 4 063 i annen bistand.

Beløpene er inkl. merverdiavgift.

#### NOTE 5 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.	30 000	11 223	1 177 978	1 219 201
Mottatt konsernbidrag	0	178 411	0	178 411
Årets resultat	0	0	-178 661	-178 661
Egenkapital pr 31.12.	30 000	189 634	999 317	1 218 951

#### NOTE 6 GJELD, PANTSTILLELSER OG LIGNENDE

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2018	2017
Byggelån	0	0
Sum	0	0

Lånet ble nedbetalt i 2016, selskapet har til gode kr. 2 500 000,-

#### NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	0
Tilgang	3 407 821	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 407 821	3 407 821
Akk. Avskrivning 01.01	0	0
Årets avskrivning	0	0
Akk. Avskrivninger 31.12	0	0
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>3 407 821</b>	<b>3 407 821</b>

Økonomisk levetid:

Avskrives ikke

Avskrivningsplan

Leiligheter i Rybergsvingen Borettslag har tidligere vært klassifisert som varelager.

Det er kun en usolgt leilighet igjen pr 31.12.18. Denne omklassifiseres i år til varig driftsmiddel.