



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Harridsleff
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		171 099 741	91 222 081
Sum inntekter	1	171 099 741	91 222 081
Kostnader			
Varekostnad	11	156 258 521	78 786 448
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	7	181 213	289 288
Sum kostnader		156 439 734	79 075 736
Driftsresultat		14 660 007	12 146 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			81
Sum finansinntekter			81
Annen rentekostnad		5 683	1 735
Sum finanskostnader		5 683	1 735
Netto finans		-5 683	-1 654
Ordinært resultat før skattekostnad		14 654 324	12 144 691
Skattekostnad	10	3 223 950	2 671 832
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 430 374	9 472 859
Årsresultat		11 430 374	9 472 859
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 430 374	9 472 859
Totalresultat		11 430 374	9 472 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 8, 11	100 536 440	127 662 691
Fordringer			
Kundefordringer	2	615 000	16 098
Andre kortsiktige fordringer	4		11 866 993
Konsernfordringer	2		5 391 204
Sum fordringer		615 000	17 274 295
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	15 569 248	17 977 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 569 248	17 977 548
Sum omløpsmidler		116 720 688	162 914 534
SUM EIENDELER		116 720 688	162 914 534
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		134 063	134 063
Annen innskutt egenkapital		5 051 139	5 051 139
Sum innskutt egenkapital		5 285 201	5 285 201



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		467 982	9 527 595
Sum opptjent egenkapital		467 982	9 527 595
Sum egenkapital	6	5 753 183	14 812 796
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 356 631	4 345 127
Sum avsetninger for forpliktelser		1 356 631	4 345 127
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		62 857 092
Langsiktig konserngjeld	2, 4	78 550 878	41 290 564
Sum annen langsiktig gjeld		78 550 878	104 147 656
Sum langsiktig gjeld		79 907 509	108 492 783
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	2 217 563	24 058 956
Betalbar skatt	10		
Utbytte	2	20 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	2	6 702 434	
Annen kortsiktig gjeld		2 140 000	15 550 000
Sum kortsiktig gjeld		31 059 996	39 608 956
Sum gjeld		110 967 506	148 101 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 720 688	162 914 534
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



Årsregnskap 2021 Ryggeveien 33 AS

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

Org.nr.: 988 660 078



Årsberetning 2021 for Ryggeveien 33 AS

Virksomhetens art

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

Fortsatt drift

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

Fremtidig utvikling

Selskapet har i 2021 avsluttet byggetrinn av prosjekt "Tribunen", hvor 69 leiligheter er solgt og ferdigstilt. 63 av leilighetene ble overlevert kjøperne i 2021, de resterende overleveres i 2022.

Trinn 2 og 3 av dette prosjektet skal igangsettes i 2022 og avsluttes i 2023. Over 50 % av leilighetene på disse to trinnene er solgt ved avlegging av årsregnskapet, hvilket sikrer byggestart etter fremdriftsplan.

Styret presiserer at det er noe usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Finansiell risiko

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

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i selskapet.

Miljørapportering

Etter styrets oppfatning driver ikke selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Bedriften forurensar ikke det ytre miljø utover hva som er normalt i bransjen.

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

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er gjennom konsernselskapet Frigaard AS tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker rettslige krav, kostnader knyttet til krisehåndtering, kommunikasjonskostnader og undersøkelseskostnader.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Ryggeveien 33 AS har ikke hatt noen forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Årsresultat og disponeringer

Selskapet hadde i 2021 en omsetning på kr 171.099.741 mot kr. 91.222.081 i 2020. Inntekten relaterer seg til salg av leiligheter til prosjekt "Tribunen 1". Varekostaden var på kr. 156.258.521 mot kr. 78.786.448 i 2020.

Andre driftskostnader var i 2021 på kr. 181.213 mot kr. 289.288 i 2020.

Årsresultatet er på kr. 11.430.374 mot kr. 9.472.859 i 2020.

Resultatet foreslås disponert slik;

Kr.- 20.000.000	avsettes til tilleggsutbytte
kr. - 6.702.435	avsettes til konsernbidrag
kr 15.272.061	tilføres fra annen egenkapital
kr. 11.430.374	disponeres totalt

Totalkapitalen var pr. 31.12.2021 kr. 116.720.688 mot kr. 162.914.534 på samme tid i 2020.



Økningen skyldes ferdigstillelse av trinn 1 av prosjekt Tribunen.

Pr. 31.12.2021 har selskapet en egenkapital på kr. 5.753.183 (4,93 %) mot kr. 14.812.796 (9,09 %) i 2020.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er kr. 17.797.273. Driftsresultatet er kr. 14.660.007.

Hovedårsaken til differanse mellom disse tallene er økning i varelager og reduksjon av leverandørgjeld, samt endring i andre tidsavgrensningsposter.

Sarpsborg, 25.04.2022
Styret i Ryggeveien 33 AS

Simon Nyquist Martinsen
styreleder

Øyvind Harridsleff
daglig leder



Resultatregnskap

Ryggeveien 33 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		171 099 741	91 222 081
Sum driftsinntekter	1	171 099 741	91 222 081
Varekostnad	11	156 258 521	78 786 448
Annen driftskostnad	7	181 213	289 288
Sum driftskostnader		156 439 734	79 075 736
Driftsresultat		14 660 007	12 146 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	81
Annen rentekostnad		5 683	1 735
Resultat av finansposter		-5 683	-1 654
Resultat før skatt		14 654 324	12 144 691
Skattekostnad	10	3 223 950	2 671 832
Resultat		11 430 374	9 472 859
Årsresultat		11 430 374	9 472 859



Balanse

Ryggeveien 33 AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	3, 8, 11	100 536 440	127 662 691
Fordringer			
Kundefordringer	2	615 000	16 098
Andre kortsiktige fordringer	4	0	11 866 993
Konsernfordringer	2	0	5 391 204
Sum fordringer		615 000	17 274 295
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	15 569 248	17 977 548
Sum omløpsmidler		116 720 688	162 914 534
Sum eiendeler		116 720 688	162 914 534



Balanse

Ryggeveien 33 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		134 063	134 063
Annen innskutt egenkapital		5 051 139	5 051 139
Sum innskutt egenkapital		5 285 201	5 285 201
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		467 982	9 527 595
Sum opptjent egenkapital		467 982	9 527 595
Sum egenkapital	6	5 753 183	14 812 796
Gjeld			
Utsatt skatt	10	1 356 631	4 345 127
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	62 857 092
Langsiktig konserngjeld	2, 4	78 550 878	41 290 564
Sum annen langsiktig gjeld		78 550 878	104 147 656
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	2 217 563	24 058 956
Utbytte	2	20 000 000	0
Konserngjeld	2	6 702 434	0
Annen kortsiktig gjeld		2 140 000	15 550 000
Sum kortsiktig gjeld		31 059 996	39 608 956
Sum gjeld		110 967 506	148 101 739
Sum egenkapital og gjeld		116 720 688	162 914 534

Sarpsborg, 25.04.2022
Styret i Ryggeveien 33 AS

Simon Nyquist Martinsen
styreleder

Øyvind Harridsleff
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Ryggeveien 33 AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		14 654 324	12 144 691
Endring i varelager		27 126 251	-104 219 965
Endring i kundefordringer		-598 902	-16 098
Endring i leverandørgjeld		-21 841 393	22 621 672
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 543 007	149 598
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		17 797 273	-69 320 102
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av konsern gjeld		74 272 153	23 732 692
Utbetaling ved nedbetaling av konsern gjeld		37 011 839	0
Innbetalinger ved opptak av gjeld		0	62 857 092
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld		62 857 092	0
Innbetalinger av konsernbidrag		5 391 204	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-20 205 574	86 589 784
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-2 408 301	17 269 682
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		17 977 548	707 867
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		15 569 248	17 977 548
Denne består av bankinskudd		15 569 248	17 977 548



Ryggeveien 33 AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Inntekter

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Varer

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

Fordringer

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

Kontantstrømoppstilling

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



Ryggeveien 33 AS

Noter 2021

Note 1 Salgsinntekter

	2021	2020
Pr. Virksomhetsområde		
Eiendomsutvikling	171 092 594	90 653 297
Utleie av eiendom	622 147	568 784
Sum	171 714 741	91 222 081
Geografisk fordeling		
Norge	171 735 741	91 222 081
Sum	171 735 741	91 222 081

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	615 000	0	0	5 391 204
Sum	615 000	0	0	5 391 204
	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	1 559 969	23 562 269	78 550 878	41 290 564
Skyldig konsernbidrag og utbytte			26 702 434	0
Sum	1 559 969	23 562 269	105 253 312	41 290 564

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern renteberegnes, renten aktiveres og inngår i utviklingseiendom (se note 8)

Note 3 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	62 857 092
Sum	0	62 857 092
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Utviklingseiendom	0	127 662 691
Sum	0	127 662 691

Selskapets utviklingseiendom er stilt som sikkerhet til DNB per 31.12.2020. Denne sikkerhetsstillelsen er avgitt for nåværende og ethvert fremtidig mellomværende.



Ryggeveien 33 AS

Noter 2021

Note 4 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2021

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

Selskapet inngår i konsernet Frigaard Property Group AS, med forretningskontor i Sarpsborg kommune.

Frigaard Property Group AS utarbeider konsernregnskap, som kan utleveres fra selskapets kontor i Sandesundsveien 2, 1724 Sarpsborg.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	100 000	134 063	5 051 139	9 527 594	14 812 795
Årets resultat (-underskudd)	0	0	0	11 430 374	11 430 374
Avgitt netto konsernbidrag	0	0	0	-489 987	-489 987
Utbytte				-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital 31.12.2021	100 000	134 063	5 051 139	467 982	5 753 183

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet i 2021.

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

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

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	50 000	25 375
Skatterådgivning	4 375	7 866
Sum	54 375	33 241

Honorarene er inkl. mva.



Ryggeveien 33 AS

Noter 2021

Note 8 Utviklingseiendom

	2021	2020
Utviklingseiendom	100 536 440	127 662 691
Sum	100 536 440	127 662 691

Utviklingseiendom består av tomter og bygg som skal utvikles og selges. Dette er derfor klassifisert som varelager.

Ryggeveien 33 bygges ut i tre byggetrinn. Det første trinnet ble overlevert i november 2021. Byggetrinn to, med 55 leiligheter har planlagt byggestart i 2022. Trinn tre med 50 leiligheter har også planlagt byggestart i 2022 .

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler i 2021



Ryggeveien 33 AS

Noter 2021

Note 10 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel:

Midlertidig forskjeller:	2021	2020	Endring
Varebeholdning	6 166 506	19 750 575	13 584 069
Netto midlertidig forskjeller	6 166 506	19 750 575	13 584 069
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	6 166 506	19 750 575	13 584 069
Utsatt skatt (22 %)	1 356 631	4 345 126	2 988 495
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt i balansen	1 356 631	4 345 126	2 988 495

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Skattepliktig inntekt:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	14 654 324	12 144 691
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	13 584 069	-15 645 037
Mottatt konsernbidrag	0	5 391 204
Avgitt konsernbidrag	-28 238 393	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 890 857
Skattepliktig inntekt (-underskudd)	0	0

Betalbar skatt:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	6 212 446	-1 186 065
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 212 446	1 186 065
Betalbar skatt i balansen	0	0

Årets skattekostnad:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	6 212 446	0
Sum betalbar skatt	6 212 446	
Endring i utsatt skatt	-2 988 495	2 671 832
Årets skattekostnad (-inntekt)	3 223 950	2 671 832

Avstemming av årets skattekostnad:	2021	2020
Resultat før skatt	14 654 324	12 144 691
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 223 950	2 671 832
Skattekostnad i resultatregnskapet	3 223 950	2 671 832
Differanse	0	0

Sum forklart differanse	0	0
-------------------------	---	---

Note 11 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2021	2020
Varekjøp fra foretak i samme konsern	132 944 976	75 281 588
Rentekostnader til foretak i samme konsern	4 505 808	2 585 323

Selskapets varekjøp og rentekostnader fra foretak i samme konsern er aktivert som del av anskaffelseskost på utviklingseiendom i 2021 og i 2020.



Til generalforsamlingen i Ryggeveien 33 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ryggeveien 33 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

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

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



Uavhengig revisors beretning - Ryggeveien 33 AS



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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>

Oslo, 25. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Sjur Holseter
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



Årsregnskap 2021 Ryggeveien 33 AS

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

Org.nr.: 988 660 078



Årsberetning 2021 for Ryggeveien 33 AS

Virksomhetens art

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

Fortsatt drift

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

Fremtidig utvikling

Selskapet har i 2021 avsluttet byggetrinn av prosjekt "Tribunen", hvor 69 leiligheter er solgt og ferdigstilt. 63 av leilighetene ble overlevert kjøperne i 2021, de resterende overleveres i 2022.

Trinn 2 og 3 av dette prosjektet skal igangsettes i 2022 og avsluttes i 2023. Over 50 % av leilighetene på disse to trinnene er solgt ved avlegging av årsregnskapet, hvilket sikrer byggestart etter fremdriftsplan.

Styret presiserer at det er noe usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Finansiell risiko

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

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i selskapet.

Miljørapportering

Etter styrets oppfatning driver ikke selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Bedriften forurensar ikke det ytre miljø utover hva som er normalt i bransjen.

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

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er gjennom konsernselskapet Frigaard AS tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker rettslige krav, kostnader knyttet til krisehåndtering, kommunikasjonskostnader og undersøkelseskostnader.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Ryggeveien 33 AS har ikke hatt noen forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Årsresultat og disponeringer

Selskapet hadde i 2021 en omsetning på kr 171.099.741 mot kr. 91.222.081 i 2020. Inntekten relaterer seg til salg av leiligheter til prosjekt "Tribunen 1". Varekostaden var på kr. 156.258.521 mot kr. 78.786.448 i 2020.

Andre driftskostnader var i 2021 på kr. 181.213 mot kr. 289.288 i 2020.

Årsresultatet er på kr. 11.430.374 mot kr. 9.472.859 i 2020.

Resultatet foreslås disponert slik;

Kr.- 20.000.000	avsettes til tilleggsutbytte
kr. - 6.702.435	avsettes til konsernbidrag
kr 15.272.061	tilføres fra annen egenkapital
kr. 11.430.374	disponeres totalt

Totalkapitalen var pr. 31.12.2021 kr. 116.720.688 mot kr. 162.914.534 på samme tid i 2020.



Økningen skyldes ferdigstillelse av trinn 1 av prosjekt Tribunen.

Pr. 31.12.2021 har selskapet en egenkapital på kr. 5.753.183 (4,93 %) mot kr. 14.812.796 (9,09 %) i 2020.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er kr. 17.797.273. Driftsresultatet er kr. 14.660.007.

Hovedårsaken til differanse mellom disse tallene er økning i varelager og reduksjon av leverandørgjeld, samt endring i andre tidsavgrensningsposter.

Sarpsborg, 25.04.2022
Styret i Ryggeveien 33 AS

Simon Nyquist Martinsen
styreleder

Øyvind Harridsleff
daglig leder



Resultatregnskap

Ryggeveien 33 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		171 099 741	91 222 081
Sum driftsinntekter	1	171 099 741	91 222 081
Varekostnad	11	156 258 521	78 786 448
Annen driftskostnad	7	181 213	289 288
Sum driftskostnader		156 439 734	79 075 736
Driftsresultat		14 660 007	12 146 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	81
Annen rentekostnad		5 683	1 735
Resultat av finansposter		-5 683	-1 654
Resultat før skatt		14 654 324	12 144 691
Skattekostnad	10	3 223 950	2 671 832
Resultat		11 430 374	9 472 859
Årsresultat		11 430 374	9 472 859



Balanse

Ryggeveien 33 AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	3, 8, 11	100 536 440	127 662 691
Fordringer			
Kundefordringer	2	615 000	16 098
Andre kortsiktige fordringer	4	0	11 866 993
Konsernfordringer	2	0	5 391 204
Sum fordringer		615 000	17 274 295
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	15 569 248	17 977 548
Sum omløpsmidler		116 720 688	162 914 534
Sum eiendeler		116 720 688	162 914 534



Balanse

Ryggeveien 33 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		134 063	134 063
Annen innskutt egenkapital		5 051 139	5 051 139
Sum innskutt egenkapital		5 285 201	5 285 201
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		467 982	9 527 595
Sum opptjent egenkapital		467 982	9 527 595
Sum egenkapital	6	5 753 183	14 812 796
Gjeld			
Utsatt skatt	10	1 356 631	4 345 127
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	62 857 092
Langsiktig konserngjeld	2, 4	78 550 878	41 290 564
Sum annen langsiktig gjeld		78 550 878	104 147 656
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	2 217 563	24 058 956
Utbytte	2	20 000 000	0
Konserngjeld	2	6 702 434	0
Annen kortsiktig gjeld		2 140 000	15 550 000
Sum kortsiktig gjeld		31 059 996	39 608 956
Sum gjeld		110 967 506	148 101 739
Sum egenkapital og gjeld		116 720 688	162 914 534

Sarpsborg, 25.04.2022
Styret i Ryggeveien 33 AS

Simon Nyquist Martinsen
styreleder

Øyvind Harridsleff
daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Ryggeveien 33 AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		14 654 324	12 144 691
Endring i varelager		27 126 251	-104 219 965
Endring i kundefordringer		-598 902	-16 098
Endring i leverandørgjeld		-21 841 393	22 621 672
Endring i andre tidsavgrensningposter		-1 543 007	149 598
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		17 797 273	-69 320 102
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av konsern gjeld		74 272 153	23 732 692
Utbetaling ved nedbetaling av konsern gjeld		37 011 839	0
Innbetalninger ved opptak av gjeld		0	62 857 092
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld		62 857 092	0
Innbetalinger av konsernbidrag		5 391 204	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-20 205 574	86 589 784
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-2 408 301	17 269 682
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		17 977 548	707 867
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		15 569 248	17 977 548
Denne består av bankinskudd		15 569 248	17 977 548



Ryggeveien 33 AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Inntekter

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Varer

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

Fordringer

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

Kontantstrømoppstilling

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



Ryggeveien 33 AS

Noter 2021

Note 1 Salgsinntekter

	2021	2020
Pr. Virksomhetsområde		
Eiendomsutvikling	171 092 594	90 653 297
Utleie av eiendom	622 147	568 784
Sum	171 714 741	91 222 081
Geografisk fordeling		
Norge	171 735 741	91 222 081
Sum	171 735 741	91 222 081

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	615 000	0	0	5 391 204
Sum	615 000	0	0	5 391 204
	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	1 559 969	23 562 269	78 550 878	41 290 564
Skyldig konsernbidrag og utbytte			26 702 434	0
Sum	1 559 969	23 562 269	105 253 312	41 290 564

Øvrig gjeld til foretak i samme konsern renteberegnes, renten aktiveres og inngår i utviklingseiendom (se note 8)

Note 3 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	62 857 092
Sum	0	62 857 092
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Utviklingseiendom	0	127 662 691
Sum	0	127 662 691

Selskapets utviklingseiendom er stilt som sikkerhet til DNB per 31.12.2020. Denne sikkerhetsstillelsen er avgitt for nåværende og ethvert fremtidig mellomværende.



Ryggeveien 33 AS

Noter 2021

Note 4 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2021

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

Selskapet inngår i konsernet Frigaard Property Group AS, med forretningskontor i Sarpsborg kommune.

Frigaard Property Group AS utarbeider konsernregnskap, som kan utleveres fra selskapets kontor i Sandesundsveien 2, 1724 Sarpsborg.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt Overkurs	Annen egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	100 000	134 063	5 051 139	9 527 594	14 812 795
Årets resultat (-underskudd)	0	0	0	11 430 374	11 430 374
Avgitt netto konsernbidrag	0	0	0	-489 987	-489 987
Utbytte				-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital 31.12.2021	100 000	134 063	5 051 139	467 982	5 753 183

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet i 2021.

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

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

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	50 000	25 375
Skatterådgivning	4 375	7 866
Sum	54 375	33 241

Honorarene er inkl. mva.



Ryggeveien 33 AS

Noter 2021

Note 8 Utviklingseiendom

	2021	2020
Utviklingseiendom	100 536 440	127 662 691
Sum	100 536 440	127 662 691

Utviklingseiendom består av tomter og bygg som skal utvikles og selges. Dette er derfor klassifisert som varelager.

Ryggeveien 33 bygges ut i tre byggetrinn. Det første trinnet ble overlevert i november 2021. Byggetrinn to, med 55 leiligheter har planlagt byggestart i 2022. Trinn tre med 50 leiligheter har også planlagt byggestart i 2022 .

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler i 2021



Ryggeveien 33 AS

Noter 2021

Note 10 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel:

Midlertidig forskjeller:	2021	2020	Endring
Varebeholdning	6 166 506	19 750 575	13 584 069
Netto midlertidig forskjeller	6 166 506	19 750 575	13 584 069
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	6 166 506	19 750 575	13 584 069
Utsatt skatt (22 %)	1 356 631	4 345 126	2 988 495
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt i balansen	1 356 631	4 345 126	2 988 495

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Skattepliktig inntekt:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	14 654 324	12 144 691
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	13 584 069	-15 645 037
Mottatt konsernbidrag	0	5 391 204
Avgitt konsernbidrag	-28 238 393	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 890 857
Skattepliktig inntekt (-underskudd)	0	0

Betalbar skatt:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	6 212 446	-1 186 065
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 212 446	1 186 065
Betalbar skatt i balansen	0	0

Årets skattekostnad:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	6 212 446	0
Sum betalbar skatt	6 212 446	
Endring i utsatt skatt	-2 988 495	2 671 832
Årets skattekostnad (-inntekt)	3 223 950	2 671 832

Avstemming av årets skattekostnad:	2021	2020
Resultat før skatt	14 654 324	12 144 691
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 223 950	2 671 832
Skattekostnad i resultatregnskapet	3 223 950	2 671 832
Differanse	0	0

Sum forklart differanse	0	0
-------------------------	---	---

Note 11 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2021	2020
Varekjøp fra foretak i samme konsern	132 944 976	75 281 588
Rentekostnader til foretak i samme konsern	4 505 808	2 585 323

Selskapets varekjøp og rentekostnader fra foretak i samme konsern er aktivert som del av anskaffelseskost på utviklingseiendom i 2021 og i 2020.



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Harridsleff, Øyvind	BANKID	2022-04-25 14:46
Martinsen, Simon Nyquist	BANKID_MOBILE	2022-04-25 15:01

This document package contains:

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



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