



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 059 793
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: RYGER EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Skagen Eiendomsforvaltning AS
Luramyrveien 75
4313 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erga revisjon as
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	844 344	844 344
Annen driftskostnad	3	1 360 001	892 493
Sum kostnader		2 204 345	1 736 837
Driftsresultat		-2 204 345	-1 736 837
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7	14 072 214	23 267 904
Gevinst ved salg av datterselskap	7	125 664 573	14 135 505
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 821 519	3 435 093
Annen renteinntekt		138 319	177 122
Sum finansinntekter		143 696 625	41 015 624
Nedskrivning av finansielle eiendeler		2 913 054	711 530
Annen rentekostnad		5 719 485	6 480 477
Sum finanskostnader		8 632 539	7 192 007
Netto finans		135 064 086	33 823 617
Ordinært resultat før skattekostnad		132 859 741	32 086 780
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 223 808	4 106 034
Ordinært resultat etter skattekostnad	10	130 635 933	27 980 746
Årsresultat		130 635 933	27 980 746
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		38 599 520	0
Tilleggsutbytte		45 411 200	31 787 840
Overføringer til/fra annen egenkapital		46 625 213	-3 807 094
Sum overføringer og disponeringer		130 635 933	27 980 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,9	142 301 488	193 688 234
Investering i annet foretak i samme konsern	7,9	70 595 854	127 009 122
Sum finansielle anleggsmidler		212 897 342	320 697 356
Sum anleggsmidler		212 897 342	320 697 356
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		62 090 723	1 793 643
Konsernfordringer	7	14 072 214	23 267 904
Sum fordringer		76 162 937	25 061 547
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 419 297	819 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 419 297	819 035
Sum omløpsmidler		86 582 234	25 880 582
SUM EIENDELER		299 479 576	346 577 938
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,10	56 764 000	56 764 000
Sum innskutt egenkapital		56 764 000	56 764 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	10	92 592 482	45 967 269
Sum opptjent egenkapital		92 592 482	45 967 269
Sum egenkapital		149 356 482	102 731 269
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	98 370 000	233 920 000
Øvrig langsiktig gjeld	7,9	6 393 475	0
Sum annen langsiktig gjeld		104 763 475	233 920 000
Sum langsiktig gjeld		104 763 475	233 920 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		110 203	0
Leverandørgjeld		54 675	328 517
Betalbar skatt	5	1 872 077	2 945 955
Skyldige offentlige avgifter			12
Utbytte	10	38 599 520	0
Kortsiktig konserngjeld	7	1 598 775	5 273 087
Annen kortsiktig gjeld		3 124 370	1 379 098
Sum kortsiktig gjeld		45 359 620	9 926 669
Sum gjeld		150 123 095	243 846 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		299 479 577	346 577 938



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	32 298 042	39 908 973
Annen driftsinntekt	4	76 245 860	24 787 135
Sum inntekter		108 543 902	64 696 108
Kostnader			
Lønnskostnad	3	844 344	844 344
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	6 506 034	1 896 639
Annen driftskostnad	3	5 652 651	7 602 267
Sum kostnader		13 003 029	10 343 250
Driftsresultat		95 540 873	54 352 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		489 769	485 833
Sum finansinntekter		489 769	485 833
Annen rentekostnad		5 750 968	6 546 347
Sum finanskostnader		5 750 968	6 546 347
Netto finans		-5 261 199	-6 060 514
Ordinært resultat før skattekostnad		90 279 674	48 292 344
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 473 302	4 866 570
Ordinært resultat etter skattekostnad	10	86 806 372	43 425 774
Årsresultat		86 806 372	43 425 774
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		38 599 520	0
Tilleggsutbytte		45 411 200	31 787 840
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 795 652	11 637 934
Sum overføringer og disponeringer		86 806 372	43 425 774



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	252 884 038	419 200 364
Sum varige driftsmidler		252 884 038	419 200 364
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			8 125 000
Sum finansielle anleggsmidler			8 125 000
Sum anleggsmidler		252 884 038	427 325 364
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		255 891	265 701
Andre fordringer		62 379 919	2 106 209
Sum fordringer		62 635 810	2 371 910
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 004 583	3 286 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 004 583	3 286 979
Sum omløpsmidler		75 640 393	5 658 889
SUM EIENDELER		328 524 431	432 984 253
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,10	56 764 000	56 764 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		56 764 000	56 764 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	105 996 368	103 200 715
Sum opptjent egenkapital		105 996 368	103 200 715
Sum egenkapital		162 760 368	159 964 715
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	20 601 615	33 067 698
Sum avsetninger for forpliktelser		20 601 615	33 067 698
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	98 370 000	233 920 000
Øvrig langsiktig gjeld		186 769	249 024
Sum annen langsiktig gjeld		98 556 769	234 169 024
Sum langsiktig gjeld		119 158 384	267 236 722
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 877 508	0
Leverandørgjeld		656 594	1 156 355
Betalbar skatt	5	1 872 077	2 945 955
Skyldige offentlige avgifter			6 641
Utbytte	10	38 599 520	0
Annen kortsiktig gjeld		3 599 981	1 673 865
Sum kortsiktig gjeld		46 605 680	5 782 816
Sum gjeld		165 764 064	273 019 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		328 524 432	432 984 253



ERGA REVISJON as



Erga Revisjon as

Org.nr. 980 024 679 – mva

Statsautoriserte revisorer

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ryger Eiendomsinvest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ryger Eiendomsinvest AS sitt årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge 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. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

Adresse:

Jens Zetlitzgt. 47
4008 Stavanger

Web: erga.no
Tlf: 51 51 03 70



ERGA REVISJON as



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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Stavanger, 14. mars 2023

Erga Revisjon as

Anette Oftedal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Oftedal, Anette

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

16.03.2023 16.44.13

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Selskaps- og konsernregnskap

2022

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793



Ryger Eiendomsinvest AS

ÅRSBERETNING FOR 2022

Virksomhetens art

Ryger Eiendomsinvest AS er et selskap der virksomheten omfatter å eie aksjer i datterselskaper som driver utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Sandnes kommune. Konsernets virksomhet er å drive med utleie av fast eiendom.

Økonomisk/fremtidig utvikling

Styret er fornøyd med de oppnådde resultatene og vurderer selskapets og konsernets samlede økonomiske situasjon som tilfredsstillende. Fremtidsutsiktene for konsernet anses som gode.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet økte fra kr 64,7 mill. i 2021 til kr 108,5 mill. i 2022. Økningen skyldes i hovedsak at konsernet har realisert tre eiendommer i 2022, alle med gevinst. Resultatet økte fra kr 43,4 mill. i 2021 til kr 86,8 mill. i 2022.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 20,8 mill. Konsernets likviditetsbeholdning var kr 13,0 mill. per 31.12.2022.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde per 31.12.2022 6 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 2 % per 31.12.2021. Denne økningen skyldes nedbetaling av langsiktig gjeld i konsernet. Konsernets finansielle stilling er god, og per 31.12.2022 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 328,5 mill., sammenlignet med 433,0 mill. året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 61,3 %, sammenlignet med 36,9 % året før.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller andre pålegg av miljømessig karakter. Selskapene i konsernet har ikke satt i gang spesielle miljøtiltak. Ingen av selskapene i konsernet forurensrer det ytre miljø mer enn det som er normalt for den virksomhet som drives.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Konsernet er lite eksponert for endringer i valutakurser. Konsernet har ikke gjort tiltak for å redusere konsernets valutarisiko og den driftstilknnyttede markedsrisiko.

Konsernet er vesentlig eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernet har totalt kr 98,4 millioner i gjeld til kredittinstitusjoner. Konsernet har renteswapavtaler for å sikre gjeldsforpliktelsene og på den måten redusere den finansielle risikoen. Totalt sett har konsernet renteswapavtaler med kr 9,4 millioner, med negativ verdi på kr -0,4 millioner pr 31.12.2022.

Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring.

Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Selskapets brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 146,8 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 62,6 millioner.

Konsernet har ikke gjort spesielle tiltak for å minimere kredittrisikoen.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditet er god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes. Konsernet har betydelige leverandøravtaler. Konsernet anser likviditetsrisikoen for å være lav, da konsernet har god arbeidskapital.

Forskning og utvikling

Konsernet har ingen vesentlige aktiviteter knyttet til forskning og utvikling.



Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er 1 ansatt i selskapet og i konsernet. Arbeidsmiljøet anses som godt. Styret består av 5 menn og ingen kvinner. Konsernet er oppmerksom på gjeldende regelverk og er bevisst på ikke å diskriminere noen på bakgrunn av kjønn, alder, etnisk opprinnelse, seksuell legning og/eller politisk/religiøs oppfatning. Dette gjenspeiler seg i alle prosesser både internt og eksternt.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor selskapet.

Disponering av resultat

Styret foreslår at årets overskudd på kr 130 635 933 disponeres slik:

Overført fra annen egenkapital	kr 46 625 213
Avsatt utbytte	kr 38 599 520
Tilleggsutbytte	kr 45 411 200
SUM	kr 130 635 933

Selskapets frie egenkapital er ved utgangen av regnskapsåret kr 92 592 482.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for konsernets stilling og resultat.

I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS Stavanger 14.03.2023

Erik Mauritzen
Styreleder

Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem

Rune Kenneth Nygård
Styremedlem

Kåre Idsøe
Styremedlem

Trygve Jacobsen
Styremedlem



Års- og Konsernregnskap						
Ryger Eiendomsinvest AS						
Mor					Konsern	
2021	2022	Note		Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader						
0	0		Leieinntekter	2	32 298 042	39 908 973
0	0		Andre driftsinntekter	4	76 245 860	24 787 135
0	0		Sum driftsinntekter		108 543 902	64 696 108
844 344	844 344	3	Lønnskostnader	3	844 344	844 344
0	0		Av- og nedskrivning	4	6 506 034	1 896 639
892 493	1 360 001	3	Annen driftskostnad	3	5 652 651	7 602 267
1 736 837	2 204 345		Sum driftskostnader		13 003 029	10 343 250
-1 736 837	-2 204 345		Driftsresultat		95 540 873	54 352 858
Finansinntekter og finanskostnader						
23 267 904	14 072 214	7	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
14 135 505	125 664 573	7	Gevinst ved salg av datterselskap		0	0
3 435 093	3 821 519		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
177 122	138 319		Renteinntekt		489 769	485 833
-711 530	-2 913 054		Nedskrivning finansielle anleggsmider		0	0
-6 480 477	-5 719 485		Rentekostnad		-5 750 968	-6 546 347
33 823 617	135 064 086		Resultat av finansposter		-5 261 199	-6 060 514
32 086 780	132 859 741		Ordinært resultat før skattekostnad		90 279 674	48 292 344
4 106 034	2 223 808	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 473 302	4 866 570
27 980 746	130 635 933	10	Resultat før minoritetens andel	10	86 806 372	43 425 774
0	0		Minoritetens andel av resultatet		0	0
27 980 746	130 635 933		Årsresultat		86 806 372	43 425 774
Overføringer						
0	38 599 520		Avsatt utbytte		38 599 520	0
31 787 840	45 411 200		Tilleggsutbytte/tilbakebet. tidl. innbet.kapital		45 411 200	31 787 840
-3 807 094	46 625 213		Til/fra annen egenkapital		2 795 652	11 637 934
27 980 746	130 635 933		Sum overføringer		86 806 372	43 425 774
Ryger Eiendomsinvest AS						



Års- og Konsernbalanse						
Ryger Eiendomsinvest AS						
Mor					Konsern	
2021	2022	Note	Note	2022	2021	
EIENDELER						
Anleggsmidler						
Varige driftsmidler						
0	0					
0	0					
Tomter og bygninger						
			4, 9	252 884 038	419 200 364	
Sum varige driftsmidler						
				252 884 038	419 200 364	
Finansielle anleggsmidler						
193 688 234	142 301 488	6, 9		0	0	
127 009 122	70 595 854	7, 9		0	0	
0	0			0	8 125 000	
320 697 356	212 897 342			0	8 125 000	
320 697 356	212 897 342			252 884 038	427 325 364	
Sum anleggsmidler						
Omløpsmidler						
Fordringer						
0	0			255 891	265 701	
23 267 904	14 072 214	7		0	0	
1 793 643	62 090 723			62 379 919	2 106 209	
25 061 547	76 162 937			62 635 810	2 371 910	
819 035	10 419 297			13 004 583	3 286 979	
25 880 582	86 582 234			75 640 393	5 658 889	
346 577 938	299 479 577			328 524 431	432 984 253	
SUM EIENDELER						
Ryger Eiendomsinvest AS						



Års- og Konsernbalanse						
Ryger Eiendomsinvest AS						
Mor				Konsern		
2021	2022	Note	Note	2022	2021	
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
56 764 000	56 764 000	8, 10	8, 10	56 764 000	56 764 000	
56 764 000	56 764 000			56 764 000	56 764 000	
Opptjent egenkapital						
45 967 269	92 592 482	10	10	105 996 368	103 200 715	
45 967 269	92 592 482			105 996 368	103 200 715	
Minoritetsinteresser						
				0	0	
102 731 269	149 356 482			162 760 368	159 964 715	
Gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
0	0	5	5	20 601 615	33 067 698	
0	0			20 601 615	33 067 698	
Annen langsiktig gjeld						
233 920 000	98 370 000	9	9	98 370 000	233 920 000	
0	6 393 475	7, 9		186 769	249 024	
233 920 000	104 763 475			98 556 769	234 169 024	
Kortsiktig gjeld						
0	110 203			1 877 508	0	
328 517	54 675			656 594	1 156 355	
2 945 955	1 872 077	5	5	1 872 077	2 945 955	
12	0			0	6 641	
0	38 599 520	10	10	38 599 520	0	
5 273 087	1 598 775	7		0	0	
1 379 098	3 124 370			3 599 981	1 673 865	
9 926 669	45 359 620			46 605 680	5 782 816	
243 846 669	150 123 095			165 764 064	273 019 538	
346 577 938	299 479 577			328 524 431	432 984 253	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD						
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS						
Stavanger 14.03.2023						
Erik Mauritzen Styreleder		Hans Sigurd Sivertsen Styremedlem		Rune Kenneth Nygård Styremedlem		
Kåre Idsøe Styremedlem				Trygve Jacobsen Styremedlem		
Ryger Eiendomsinvest AS						



Kontantstrømsanalyse				
Ryger Eiendomsinvest AS				
Mor			Konsern	
2021	2022		2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
32 086 780	132 859 741	Resultat før skatt	90 279 674	48 292 344
-	-2 945 955	Betalbar skatt	-2 945 955	-
-	-	Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler	-76 245 860	-24 787 135
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger	6 506 034	1 896 639
711 530	2 913 054	Nedskrivning aksjer/ anleggsmidler	-	-
245 440	-273 842	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-489 951	1 078 571
-39 726 227	-53 646 919	Endring i andre tidsavgrensingsposter	3 720 472	20 813 181
-6 682 477	78 906 079	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	20 824 414	47 293 600
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
55 763 134	175 385 310	Innbetaling ved salg aksjer i datterselskap	-	-
-14 135 505	-125 664 573	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
-	-	Innbetaling ved salg eiendom	175 385 310	56 902 719
-	-	Utbetaling ved påkostninger/kjøp eiendom	-5 530 920	-1 139 585
76 781 874	65 608 958	Endring fordring i datterselskap	-	-
-4 037 498	-3 674 312	Endring gjeld til døtre	-	-
114 372 005	111 655 383	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	169 854 390	55 763 134
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-99 200 000	-135 550 000	Nedbetaling av lån	-135 550 000	-99 200 000
-	-	Endring langsiktige fordringer	-	-
-40 870 080	-45 411 200	Utdeling til eierne	-45 411 200	-40 870 080
-140 070 080	-180 961 200	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-180 961 200	-140 070 080
-32 380 552	9 600 262	Netto endring i likvider i året	9 717 604	-37 013 346
33 199 587	819 035	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	3 286 979	40 300 325
819 035	10 419 297	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	13 004 583	3 286 979

Ryger Eiendomsinvest AS



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Konsolidering

Konsernet inkluderer Ryger Eiendomsinvest AS og selskapet som Ryger Eiendomsinvest AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital som egen post og er trukket ut som egen post i resultatregnskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskaper følger de samme prinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Konsernet har pr 31.12.2022 ingen tilknyttede selskaper.

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 fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført i samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte/konsernbidraget andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi i balansen i morselskapet.

Bruk av estimater

Ledelsen har benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de framtidige kontantstrømmer som eiendelen vil generere.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke kostnader knyttet til forskning og utvikling.

Aksjer i andre selskaper (anleggsaksjer)

Anleggsaksjer er vurdert til historisk kostpris, nedskrevet til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet er tillagt kostpris for aksjene i selskapsregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet. Andre fordringer både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er oppført til pålydende.



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2022

Skatter

Morselskapet

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 skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Konsernet

Utsatt skatt knyttet til merverdi på eiendom ved oppkjøp er beregnet etter en nåverdi betraktning, der er vurdert at 10 % utsatt skatt gjenspeiler den relle utsatte skatten.

Inntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntektene inntektsføres det år de oppjenes. Utbytte fra datterselskap inntektsføres samme året som det er avsatt/det året det utbetales. Konsernbidrag inntektsføres samme året som det er avsatt.

Kontantstrømoppstilling

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



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 - Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Leieinntekter	0	0	32 298 042	39 908 973
Andre driftsinntekter	0	0	76 245 860	24 787 135
Sum	0	0	108 543 902	64 696 108

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	Morselskap/ konsern	
	2022	2021
Lønn	440 004	440 004
Godtgjørelse til styremedlemmer	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	104 340	104 340
Sum	844 344	844 344

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Revisor				
Revisjonshonorar	85 000	95 000	185 000	228 675
Andre tjenester	82 225	154 430	152 225	277 125

Note 4 - Varige driftsmidler

Konsern

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.	588 518 766	1 789 772	590 308 538
Tilgang i året	5 530 920	0	5 530 920
Avgang til kostpris	-165 278 960	0	-165 278 960
Anskaffelseskost 31.12.	428 770 726	1 789 772	430 560 498
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	169 318 400	1 789 772	171 108 172
Årets ordinære avskrivninger	4 778 494	0	4 778 494
Årets nedskrivninger / reversering (-)	1 727 540	0	1 727 540
Årets tilbakeføring investeringstilskudd	62 254	0	62 254
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	175 886 688	1 789 772	177 676 460
Bokført verdi 31.12.	252 884 038	0	252 884 038

Økonomisk levetid	10 - 100	10
Avskrivningsplan: lineær	1 - 10 %	10 %

Av annen driftsinntekt vedrører kr 76 245 860 gevinst ved salg av eiendom.



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 - Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2022	2021
Betalbar skatt	1 872 077	2 945 955
Skatt på avgitt konsernbidrag	351 731	1 160 079
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	2 223 808	4 106 034

Betalbar skatt fremkommer slik	2022	2021
Resultat før skattekostnad	132 859 741	32 086 780
Permanente forskjeller	0	989
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-125 664 573	-14 135 505
Tilbakeført nedskrivning finansielle anleggsmidler	2 913 054	711 530
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	-1 598 775	-5 273 087
Årets skattepliktig inntekt	8 509 447	13 390 707

Betalbar skatt på årets resultat 22 %	1 872 077	2 945 955
--	------------------	------------------

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2022	2021	Endring
Underskudd til framføring	0	0	0
Grunnlag utsatt skattefordel	0	0	0

Utsatt skattefordel 22 %	0	0	0
--------------------------	---	---	---

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

22 % av resultat før skatt:	2022	2021
22 % skatt av resultat før skatt	29 229 143	7 059 092
Permanente forskjeller 22 %	-27 005 334	-2 953 057
Årets skattekostnad	2 223 808	4 106 034



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2022

Konsernet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	1 872 077	2 945 955
Utsatt skatt avgang konsern	12 441 403	4 805 909
Skattekostnad på innskolidert resultat solgt datter ikke i balan	1 625 905	832 880
Endring i utsatt skatt 22 %	-6 600 281	-2 364 601
Endring utsatt skatt 10 %	-5 865 802	-1 353 573
Skattekostnad i resultatregnskapet	3 473 303	4 866 569

	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat 22 %	1 872 077	2 945 955

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	45 185 157	78 161 537	32 976 380
Fordringer	-19 515	-19 515	0
Gevinst- og tapskonto	-1 845 227	-4 820 328	-2 975 101
Sum midlertidige forskjeller	43 320 415	73 321 694	30 001 279
Underskudd til framføring	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 22 %	43 320 415	73 321 694	30 001 279
Merverdier i konsernet knyttet til eiendom 10 %	110 711 237	169 369 254	58 658 018
Utsatt skattefordel (-) 22 %	9 530 491	16 130 773	6 600 281
Utsatt skatt 10 %	11 071 124	16 936 925	5 865 802
Sum netto utsatt skatt	20 601 615	33 067 698	12 466 083
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Balanseført utsatt skatt	20 601 615	33 067 698	12 466 083



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings- Kontor	Eierandel	Stemme- Andel	Egenkapital 31.12.2022	Resultat 2022
Luramyrveien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	23 137 817	5 020 068
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 153 730	1 453 879
Hinnakrossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	5 129 347	-67 793
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 394 020	-747 915
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 002 810	2 636 045
Sørhauggt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	7 555 725	141 516
Karmsundgt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 791 365	2 255 278

Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Luramyrveien 12 Eiendom AS	5 701 367	6 040 800	25 410 518	26 356 097
Fabrikkeveien 25 Eiendom AS	0	2 589 674	0	12 236 208
Maskinveien 1 AS	0	4 548 686	0	23 761 234
Tastagaten 30 - 32 B AS	2 346 034	3 173 970	3 967 949	759 277
Hinna Krossen AS	0	0	8 930 389	8 825 176
Langgaten 64 AS	0	0	7 589 263	9 939 385
Hillevågsveien 8 AS	3 432 341	576 720	5 675 612	8 336 661
Sørhauggt. 150 AS	0	0	0	4 017 385
Rennesøygata 8 AS	0	3 533 377	0	13 947 397
Karmsundgt. 192 AS	2 592 472	2 804 677	19 022 122	18 830 302
Sum	14 072 214	23 267 904	70 595 854	127 009 122

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Langgaten 64 AS	916 061	2 608 003	0	0
Sørhauggt. 150 AS	279 876	2 420 142	6 393 475	0
Hinna Krossen AS	402 838	244 942	0	0
Sum	1 598 775	5 273 087	6 393 475	0

Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld består av årets konsernbidrag.

Selskapet har i 2022 solgt aksjene i tre datterselskaper. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på kr 125 664 573.



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 56 764 000 består av 2 270 560 aksjer a kr 25. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel	Antall opsjoner
Westco Eiendom AS	v/styremedlem Trygve Jacobsen	543 116	23,9 %	0
Idsøe Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsøe	248 850	11,0 %	0
Bjørn Dahle		237 299	10,5 %	0
Maaseide Eiendomsinvest AS		113 062	5,0 %	0
Maaseide Holding AS		98 150	4,3 %	0
Avanto Opportunities III AS		86 231	3,8 %	0
Toralv Langenes		28 890	1,3 %	0
Harald Fjelde		24 075	1,1 %	0
Norlink Eiendom AS		23 300	1,0 %	0
Øvrige aksjonærer med eierandel mindre enn 1,0 %		867 587	38,2 %	0
Sum		2 270 560	100,0 %	0

Note 9 Fordringer, gjeld og renteswapavtaler

	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2022	2021	2022	2021
Fordring med forfall senere enn 1 år	70 595 854	127 009 122	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	6 393 475	0	0	0
Pantsikret gjeld	98 370 000	233 920 000	98 370 000	233 920 000

Pantsstillelser

I morselskapet er selskapets aksjer i datterselskap stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld. Bokført verdi kr 142 301 488. I tillegg har banken direkte pant i de eiendommene som datterselskapene eier. Bokført verdi i konsernregnskapet kr 252 884 038.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har en renteswapavtale på kr 9 375 000. Denne har forfall 15.02.2027. Selskapet har i 2022 innfridd renteswapavtaler på totalt kr 2 250 000. Pr 31.12.2022 har selskapet en forpliktelse knyttet til renteswapavtalen. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2022 kr -394 876.



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 10 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	45 967 269	102 731 269
Årets resultat	0	130 635 933	130 635 933
Avsatt utbytte		-38 599 520	-38 599 520
Tilleggsutbytte	0	-45 411 200	-45 411 200
Egenkapital 31.12.	56 764 000	92 592 482	149 356 482

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	103 200 715	159 964 715
Årets resultat	0	86 806 372	86 806 372
Avsatt utbytte	0	-38 599 520	-38 599 520
Tilleggsutbytte	0	-45 411 200	-45 411 200
Egenkapital 31.12.	56 764 000	105 996 368	162 760 368



Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid <small>(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</small>
Jacobsen, Trygve Norwegian BankID	15.03.2023 12.04.14
Idsøe, Kåre Norwegian BankID	15.03.2023 12.29.32
Sivertsen, Hans Sigurd Norwegian BankID	15.03.2023 14.18.42
Nygård, Rune Kenneth Norwegian BankID	16.03.2023 09.31.39
Mauritzen, Erik Norwegian BankID	16.03.2023 15.19.17

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.