



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 08.03.2022

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, 28.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		844 344	841 410
Annen driftskostnad		892 493	1 683 146
Sum kostnader		1 736 837	2 524 556
Driftsresultat		-1 736 837	-2 524 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		23 267 904	30 785 401
Gevinst ved salg av datterselskap		14 135 505	24 296 652
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 435 093	7 731 454
Annen renteinntekt		177 122	48 121
Sum finansinntekter		41 015 624	62 861 628
Nedskrivning av finansielle eiendeler		711 530	395 045
Annen rentekostnad		6 480 477	13 024 132
Sum finanskostnader		7 192 007	13 419 177
Netto finans		33 823 617	49 442 451
Ordinært resultat før skattekostnad		32 086 780	46 917 895
Skattekostnad på ordinært resultat		4 106 034	5 063 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 980 746	41 854 311
Årsresultat		27 980 746	41 854 311
Overføringer og disponeringer			
Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital		31 787 840	40 870 080
Til/fra annen egenkapital		-3 807 094	984 231
Sum overføringer og disponeringer		27 980 746	41 854 311



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		193 688 234	231 914 385
Investering i annet foretak i samme konsern		127 009 122	196 273 499
Andre fordringer		1 793 643	61 012
Sum finansielle anleggsmidler		322 490 999	428 248 896
Sum anleggsmidler		322 490 999	428 248 896
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		23 267 904	30 785 401
Sum fordringer		23 267 904	30 785 401
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		819 035	33 199 587
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		819 035	33 199 587
Sum omløpsmidler		24 086 939	63 984 988
SUM EIENDELER		346 577 938	492 233 884
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		56 764 000	56 764 000
Sum innskutt egenkapital		56 764 000	56 764 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		45 967 269	49 774 364
Sum opptjent egenkapital		45 967 269	49 774 364
Sum egenkapital		102 731 269	106 538 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		233 920 000	333 120 000
Sum annen langsiktig gjeld		233 920 000	333 120 000
Sum langsiktig gjeld		233 920 000	333 120 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		328 517	83 077
Betalbar skatt		2 945 955	
Skyldige offentlige avgifter		12	
Skyldig til aksjonær			40 870 080
Gjeld til selskap i samme konsern		5 273 087	9 310 585
Annen kortsiktig gjeld		1 379 098	2 311 778
Sum kortsiktig gjeld		9 926 669	52 575 520
Sum gjeld		243 846 669	385 695 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		346 577 938	492 233 884



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		39 908 973	53 957 524
Annen driftsinntekt		24 787 135	44 001 912
Sum inntekter		64 696 108	97 959 436
Kostnader			
Lønnskostnad		844 344	841 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 896 639	10 552 124
Annen driftskostnad		7 602 267	9 349 362
Sum kostnader		10 343 250	20 742 896
Driftsresultat		54 352 858	77 216 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		485 833	190 593
Sum finansinntekter		485 833	190 593
Annen rentekostnad		6 546 347	13 042 218
Sum finanskostnader		6 546 347	13 042 218
Netto finans		-6 060 514	-12 851 625
Ordinært resultat før skattekostnad		48 292 344	64 364 915
Skattekostnad på ordinært resultat		4 866 570	9 908 625
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 425 774	54 456 290
Årsresultat		43 425 774	54 456 290
Overføringer og disponeringer			
Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital		31 787 840	40 870 080
Til/fra annen egenkapital		11 637 934	13 586 211
Sum overføringer og disponeringer		43 425 774	54 456 291



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		419 200 364	513 395 421
Sum varige driftsmidler		419 200 364	513 395 421
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 125 000	8 125 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 125 000	8 125 000
Sum anleggsmidler		427 325 364	521 520 421
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		265 701	1 057 568
Andre fordringer		2 106 209	2 855 929
Sum fordringer		2 371 910	3 913 497
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 286 979	40 300 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 286 979	40 300 325
Sum omløpsmidler		5 658 889	44 213 822
SUM EIENDELER		432 984 253	565 734 243
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		56 764 000	56 764 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		56 764 000	56 764 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		103 200 715	91 562 781
Sum opptjent egenkapital		103 200 715	91 562 781
Sum egenkapital		159 964 715	148 326 781
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		33 067 698	36 785 872
Sum avsetninger for forpliktelser		33 067 698	36 785 872
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		233 920 000	333 120 000
Øvrig langsiktig gjeld		249 024	513 949
Sum annen langsiktig gjeld		234 169 024	333 633 949
Sum langsiktig gjeld		267 236 722	370 419 821
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			438 501
Leverandørgjeld		1 156 355	869 651
Betalbar skatt		2 945 955	
Skyldige offentlige avgifter		6 641	12 753
Annen kortsiktig gjeld		1 673 865	4 796 656
Skyldig til aksjonærer			40 870 080
Sum kortsiktig gjeld		5 782 816	46 987 641
Sum gjeld		273 019 538	417 407 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		432 984 253	565 734 243



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 2021, 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 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 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 og konsernet 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.

Adresse:

Jens Zetlitzgt. 47
4008 Stavanger

Web: erga.no
Tlf: 51 51 03 70

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



SIGNICAT



ERGA REVISJON as



Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. 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.

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 utilsiktet 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>

Stavanger, 8. mars 2022

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

15.03.2022 09.21.56

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 signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Selskaps- og konsernregnskap

2021

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793



Ryger Eiendomsinvest AS

ÅRSBERETNING FOR 2021

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.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger selskapets inntjening og resultater for 2021, samt de verdier som selskapet eier. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det er heller ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapet.

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 forurensar 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 driftstilknyttede markedsrisiko.

Konsernet er vesentlig eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernet har totalt kr 233,9 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 11,6 millioner, med negativ verdi på kr -1,1 millioner pr 31.12.2021.

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

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Selskapets brutto kreditrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 152,1 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kreditrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 2,4 millioner.

Konsernet har ikke gjort spesielle tiltak for å minimere kreditrisikoen.

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.



Disponering av resultat


Styret foreslår at årets overskudd på kr 27 980 746 disponeres slik:

Overført fra annen egenkapital	kr -3 807 094
Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital	kr 31 787 840
SUM	kr 27 980 746

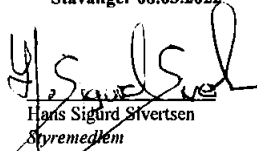
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for konsernets stilling og resultat.

I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS

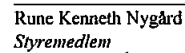
Stavanger 08.03.2022



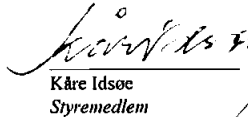
Erik Mauritzen
Styreleder



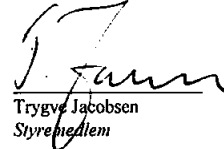
Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem



Rune Kenneth Nygård
Styremedlem



Kåre Idsøe
Styremedlem

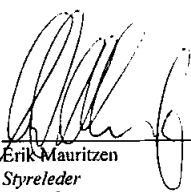
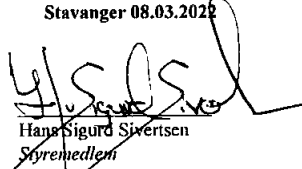
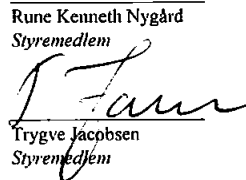
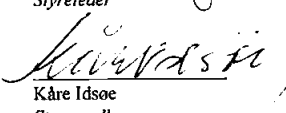
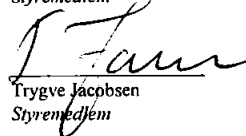


Trygve Jacobsen
Styremedlem



Års- og Konsernregnskap						
Ryger Eiendomsinvest AS						
Mor					Konsern	
2020	2021	Note	Note	2021	2020	
Driftsinntekter og driftskostnader						
0	0		2	39 908 973	53 957 524	
0	0		4	24 787 135	44 001 912	
0	0			64 696 108	97 959 436	
841 410	844 344	3	3	844 344	841 410	
0	0		4	1 896 639	10 552 124	
1 683 146	892 493	3	3	7 602 267	9 349 362	
2 524 556	1 736 837			10 343 250	20 742 896	
-2 524 556	-1 736 837			54 352 858	77 216 540	
Finansinntekter og finanskostnader						
30 785 401	23 267 904	7		0	0	
24 296 652	14 135 505	7		0	0	
7 731 454	3 435 093			0	0	
48 121	177 122			485 833	190 593	
-395 045	-711 530			0	0	
-13 024 132	-6 480 477			-6 546 347	-13 042 218	
49 442 451	33 823 617			-6 060 514	-12 851 625	
46 917 895	32 086 780			48 292 344	64 364 915	
5 063 584	4 106 034	5	5	4 866 570	9 908 625	
41 854 311	27 980 746	10	10	43 425 774	54 456 291	
0	0			0	0	
41 854 311	27 980 746			43 425 774	54 456 291	
Overføringer						
40 870 080	31 787 840			31 787 840	40 870 080	
984 231	-3 807 094			11 637 934	13 586 211	
41 854 311	27 980 746			43 425 774	54 456 291	
Ryger Eiendomsinvest AS						



Års- og Konsernbalanse						
Ryger Eiendomsinvest AS						
Mor			Konsern			
2020	2021	Note	Note	2021	2020	
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
56 764 000	56 764 000	8	8	56 764 000	56 764 000	
56 764 000	56 764 000	10	10	56 764 000	56 764 000	
Opptjent egenkapital						
49 774 364	45 967 269	10	10	103 200 715	91 562 781	
49 774 364	45 967 269			103 200 715	91 562 781	
Minoritetsinteresser						
				0	0	
106 538 364	102 731 269			159 964 715	148 326 781	
Gjeld						
Avsetning for forpliktelses						
0	0	5	5	33 067 698	36 785 872	
0	0			33 067 698	36 785 872	
Annen langsiktig gjeld						
333 120 000	233 920 000	9	9	233 920 000	333 120 000	
0	0			249 024	513 949	
333 120 000	233 920 000			234 169 024	333 633 949	
Kortsiktig gjeld						
0	0			0	438 501	
83 077	328 517			1 156 355	869 651	
0	2 945 955	5	5	2 945 955	0	
0	12			6 641	12 753	
40 870 080	0	10	10	0	40 870 080	
9 310 585	5 273 087	7	7	0	0	
2 311 778	1 379 098			1 673 865	4 796 656	
52 575 520	9 926 669			5 782 816	46 987 641	
385 695 520	243 846 669			273 019 538	417 407 462	
492 233 884	346 577 938			432 984 253	565 734 243	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD						
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS						
Stavanger 08.03.2022						
						
Erik Mauritzen Styreleder	Hans Sigurd Sivertsen Styremedlem	Rune Kenneth Nygård Styremedlem				
						
Kåre Idsø Styremedlem	Trygve Jacobsen Styremedlem					
Ryger Eiendomsinvest AS						



Kontantstrømsanalyse				
Ryger Eiendomsinvest AS				
Mor			Konsern	
2020	2021		2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
46 917 895	32 086 780	Resultat før skatt	48 292 344	64 364 915
-	-	Betalbar skatt	-	-
-	-	Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler	-24 787 135	-27 437 376
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger	1 896 639	10 552 124
395 045	711 530	Nedskrivning aksjer/ anleggsmidler	-	-
-278 897	245 440	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	1 078 571	-262 861
-9 805 068	-39 726 227	Endring i andre tidsavgrensingsposter	20 813 181	-20 264 465
37 228 975	-6 682 477	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	47 293 600	26 952 337
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
23 901 607	55 763 134	Innbetaling ved salg aksjer i datterselskap	-	-
-24 296 652	-14 135 505	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
-	-	Innbetaling ved salg eiendom	56 902 719	157 703 335
-	-	Utbetaling ved påkostninger/kjøp eiendom	-1 139 585	-6 352 997
122 061 446	76 781 874	Endring fordring i datterselskap	-	-
8 453 398	-4 037 498	Endring gjeld til døtre	-	-
130 119 799	114 372 005	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	55 763 134	151 350 338
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-132 000 000	-99 200 000	Nedbetaling av lån	-99 200 000	-132 000 000
-	-	Endring langsiktige fordringer	-	-8 125 000
-11 352 800	-40 870 080	Utdeling til eierne	-40 870 080	-11 352 800
-143 352 800	-140 070 080	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-140 070 080	-151 477 800
23 995 974	-32 380 552	Netto endring i likvider i året	-37 013 346	26 824 875
9 203 613	33 199 587	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	40 300 325	13 475 450
33 199 587	819 035	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	3 286 979	40 300 325

Ryger Eiendomsinvest AS



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2021

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 31.12.2021 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 knytte 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 2021

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 oppjønes. 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 2021

Note 2 - Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Leieinntekter	0	0	39 908 973	53 957 524
Andre driftsinntekter	0	0	24 787 135	44 001 912
Sum	0	0	64 696 108	97 959 436

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	Morselskap/ konsern	
	2021	2020
Lønn	440 004	440 004
Godtgjørelse til styremedlemmer	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	104 340	101 406
Sum	844 344	841 410

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Revisor				
Revisjonshonorar	95 000	20 000	228 675	150 000
Andre tjenester	154 430	115 770	277 125	268 845

Note 4 - Varige driftsmidler

Konsern

4	Tomter og bygninger		
	Driftsløsøre	Totalt	
Anskaffelseskost 1.1.	681 726 815	1 789 771	683 516 586
Tilgang i året	1 139 585	0	1 139 585
Avgang til kostpris	-94 347 634	0	-94 347 634
Anskaffelseskost 31.12.	588 518 766	1 789 772	590 308 538
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	168 331 394	1 789 771	170 121 165
Årets ordinære avskrivninger	6 764 152	0	6 764 152
Årets nedskrivninger / reversering (-)	-4 867 512	0	-4 867 512
Avgang	-971 886	0	-971 886
Årets tilbakeføring investeringstilskudd	62 254	0	62 254
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	169 318 401	1 789 771	171 108 172
Bokført verdi 31.12.	419 200 365	0	419 200 365

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

Av annen driftsinntekt vedrører kr 24 787 135 gevinst ved salg av eiendom.



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2021

Note 5 - Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2021	2020	
Betalbar skatt	2 945 955	0	
Skatt på avgitt konsernbidrag	1 160 079	2 048 329	
Endring i utsatt skattefordel	0	3 015 255	
Skattekostnad i resultatregnskapet	4 106 034	5 063 584	
Betalbar skatt fremkommer slik	2021	2020	
Resultat før skattekostnad	32 086 780	46 917 895	
Permanente forskjeller	989	0	
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-14 135 505	-24 296 652	
Tilbakeført nedskrivning finansielle anleggsmidler	711 530	395 045	
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	
Avgitt konsernbidrag	-5 273 087	-9 310 585	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-13 705 703	
Årets skattepliktig inntekt	13 390 707	0	
Betalbar skatt på årets resultat 22 %	2 945 955	0	
Midlertidige forskjeller knyttet til:	2021	2020	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:	2021	2020	
22 % skatt av resultat før skatt	7 059 092	10 321 937	
Permanente forskjeller 22 %	-2 953 057	-5 258 353	
Årets skattekostnad	4 106 034	5 063 584	



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2021

Konsernet

	2021	2020
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	2 945 955	0
Utsatt skatt avgang konsern	4 805 909	1 023 456
Skattekostnad på innkonsolidert resultat solgt datter ikke i balan	832 880	0
Endring i utsatt skatt 22 %	-2 364 601	9 165 988
Endring utsatt skatt 10 %	-1 353 573	-280 820
Skattekostnad i resultatregnskapet	4 866 569	9 908 624

	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat 22 %	2 945 955	0

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	78 161 537	90 744 921	12 583 384
Fordringer	-19 515	-19 515	0
Gevinst- og tapskonto	-4 820 328	-2 883 165	1 937 163
Sum midlertidige forskjeller	73 321 694	87 842 241	14 520 547
Underskudd til framføring	0	-3 772 361	-3 772 361
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 22 %	73 321 694	84 069 880	10 748 186
Merverdier i konsernet knyttet til eindom 10 %	169 369 254	182 904 987	13 535 732
Utsatt skattefordel (-) 22 %	16 130 773	18 495 374	2 364 601
Utsatt skatt 10 %	16 936 925	18 290 499	1 353 573
Sum netto utsatt skatt	33 067 698	36 785 872	3 718 174
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Balanseført utsatt skatt	33 067 698	36 785 872	3 718 174



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2021

Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings- Kontor	Eierandel	Stemme- Andel	Egenkapital 31.12.2021	Resultat 2021
Luramyrveien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	22 564 815	5 360 730
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	10 021 147	2 272 701
Maskinveien 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	22 272 458	3 803 303
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 529 758	2 106 200
Hinnakrossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 882 926	73 032
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 427 407	-711 529
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 043 992	424 920
Sørhauggt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	7 195 906	164 805
Rennesøygata 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	10 102 683	2 985 510
Karmsundgt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 558 215	2 455 149

Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Luramyrveien 12 Eiendom AS	6 040 800	5 691 150	26 356 097	28 750 323
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	0	2 614 614	0	26 650 535
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	2 589 674	2 436 751	12 236 208	13 120 921
Maskinveien 1 AS	4 548 686	4 475 410	23 761 234	25 015 528
Tastagaten 30 - 32 B AS	3 173 970	3 168 051	759 277	-473 935
Hinna Krossen AS	0	0	8 825 176	13 665 061
Langgaten 64 AS	0	0	9 939 385	9 226 159
Hillevågsveien 8 AS	576 720	3 246 899	8 336 661	7 191 804
Kammerherreløkka Næring B1 AS	0	0	0	0
Sørhauggt. 150 AS	0	0	4 017 385	10 000 843
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	0	2 697 023	0	28 034 294
Rennesøygata 8 AS	3 533 377	3 660 959	13 947 397	15 211 107
Karmsundgt. 192 AS	2 804 677	2 794 544	18 830 302	19 880 849
Sum	23 267 904	30 785 401	127 009 122	196 273 499

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Langgaten 64 AS	2 608 003	0	0	0
Sørhauggt. 150 AS	2 420 142	5 233 299	0	0
Hinna Krossen AS	244 942	4 077 286	0	0
Sum	5 273 087	9 310 585	0	0

Kortsiktig gjeld er nettet mot kortsiktige fordringer. Kortsiktige fordringer kr 30 785 401 og kortsiktig gjeld kr 9 310 585 består av årets konsernbidrag.

Selskapet har i 2021 solgt aksjene i to datterselskaper. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på kr 14 135 505.



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2021

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	542 616	23,9 %	0
Idsøe Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsøe	248 350	10,9 %	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 %		868 587	38,3 %	0
Sum		2 270 560	100,0 %	0

Note 9 Fordringer, gjeld og renteswapavtaler

	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2021	2020	2021	2020
Fordring med forfall senere enn 1 år	127 009 122	196 273 499	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0	0	0
Pantsikret gjeld	233 920 000	333 120 000	233 920 000	333 120 000

Pantstillelser

I morselskapet er selskapets aksjer i datterselskap stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld. Bokført verdi kr 193 688 234. I tillegg har banken direkte pant i de eiendommene som datterselskapene eier. Bokført verdi i konsernregnskapet kr 419 200 364.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har en renteswapavtale på kr 13 875 000. Denne har forfall 15.02.2027. Selskapet har i 2021 innfridd renteswapavtaler på totalt kr 2 250 000. Pr 31.12.2021 har selskapet en forpliktelse knyttet til renteswapavtalen. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2021 kr - 1 073 042.

,



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2021

Note 10 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	49 774 362	106 538 364
Årets resultat	0	27 980 746	27 980 746
Utdeling til aksjonærer	0	-31 787 840	-31 787 840
Egenkapital 31.12.	56 764 000	45 967 269	102 731 269

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	91 562 781	148 326 781
Årets resultat	0	43 425 774	43 425 774
Utdeling til aksjonærer	0	-31 787 840	-31 787 840
Egenkapital 31.12.	56 764 000	103 200 715	159 964 715