



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Anette Oftedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 10.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	841 410	844 344
Annen driftskostnad	3	1 683 146	1 670 892
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 524 556</b>	<b>2 515 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 524 556</b>	<b>-2 515 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	7	30 785 401	28 937 301
Gevinst ved salg av datterselskap	7	24 296 652	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		7 731 454	11 255 898
Annen renteinntekt		48 121	37 618
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 861 628</b>	<b>40 230 817</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		395 045	957 764
Annen rentekostnad		13 024 132	16 493 548
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 419 177</b>	<b>17 451 312</b>
<b>Netto finans</b>		<b>49 442 451</b>	<b>22 779 505</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>46 917 895</b>	<b>20 264 269</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 063 584	4 668 847
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>41 854 311</b>	<b>15 595 422</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>41 854 311</b>	<b>15 595 422</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		984 231	4 242 622
Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital		40 870 080	11 352 800
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>41 854 311</b>	<b>15 595 422</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		3 015 255
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>3 015 255</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6, 9	231 914 385	226 283 979
Lån til foretak i samme konsern	7, 9	196 273 499	320 183 045
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>428 187 884</b>	<b>546 467 024</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>428 187 884</b>	<b>549 482 279</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 012	373 326
Konsernfordringer	7	30 785 401	28 937 301
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 846 413</b>	<b>29 310 627</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		33 199 587	9 203 612
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>33 199 587</b>	<b>9 203 612</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>64 046 000</b>	<b>38 514 239</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>492 233 884</b>	<b>587 996 518</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	56 764 000	56 764 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>56 764 000</b>	<b>56 764 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	49 774 364	48 790 132
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>49 774 364</b>	<b>48 790 132</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>106 538 364</b>	<b>105 554 132</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	333 120 000	465 120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 120 000</b>	<b>465 120 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>333 120 000</b>	<b>465 120 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 077	361 974
Kortsiktig konserngjeld	7	9 310 585	857 187
Skyldig til aksjonærer		40 870 080	11 352 800
Annen kortsiktig gjeld		2 311 778	4 750 425
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 575 520</b>	<b>17 322 386</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>385 695 520</b>	<b>482 442 386</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>492 233 884</b>	<b>587 996 518</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	2	53 957 524	54 838 432
Annen driftsinntekt	4, 11	44 001 912	40 534
<b>Sum inntekter</b>		<b>97 959 436</b>	<b>54 878 966</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	841 410	844 344
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	10 552 124	13 768 429
Annen driftskostnad	3	9 349 362	19 261 296
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 742 896</b>	<b>33 874 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>77 216 540</b>	<b>21 004 897</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		190 593	286 407
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>190 593</b>	<b>286 407</b>
Annen rentekostnad		13 042 218	16 561 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 042 218</b>	<b>16 561 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 851 625</b>	<b>-16 275 476</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>64 364 915</b>	<b>4 729 421</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 908 624	999 315
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>54 456 291</b>	<b>3 730 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 456 291</b>	<b>3 730 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital		40 870 080	11 352 800
Til/fra annen egenkapital		13 586 211	-7 622 694
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>54 456 291</b>	<b>3 730 106</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 9	513 395 421	647 324 508
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	0	535 999
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>513 395 421</b>	<b>647 860 507</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		8 125 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 125 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>521 520 421</b>	<b>647 860 507</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 057 568	974 212
Andre fordringer		2 855 929	1 041 603
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 913 497</b>	<b>2 015 815</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		40 300 325	13 475 450
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>40 300 325</b>	<b>13 475 450</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 213 822</b>	<b>15 491 265</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>565 734 243</b>	<b>663 351 772</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksjekapital	8	56 764 000	56 764 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>56 764 000</b>	<b>56 764 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	91 562 781	77 976 570
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>91 562 781</b>	<b>77 976 570</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>148 326 781</b>	<b>134 740 570</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	36 785 872	27 900 704
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>36 785 872</b>	<b>27 900 704</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	333 120 000	465 120 000
Øvrig langsiktig gjeld	11	513 949	17 140 740
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 633 949</b>	<b>482 260 740</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>370 419 821</b>	<b>510 161 444</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		438 501	
Leverandørgjeld		869 651	1 049 156
Skyldige offentlige avgifter		12 753	
Skyldig til aksjonærer	10	40 870 080	11 352 800
Annen kortsiktig gjeld		4 796 656	6 047 801
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 987 641</b>	<b>18 449 757</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>417 407 462</b>	<b>528 611 201</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>565 734 243</b>	<b>663 351 771</b>



ERGA REVISJON as



Tlf: +47 51 51 03 70

Jens Zerlitzgt. 47

Postboks 672

N-4003 Stavanger

Org.nr. 980 024 679 mva

Statsautorisert revisor

medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ryger Eiendomsinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Ryger Eiendomsinvest AS sitt årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på NOK 41 854 311 og et overskudd for konsernregnskapet på NOK 54 456 291 og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Ryger Eiendomsinvest AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Ryger Eiendomsinvest AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.





## Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet til Ryger Eiendomsinvest AS i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 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 avvirket.

## 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Stavanger, 23. april 2021  
Erga Revisjon as

  
Anette Oftedal  
Statsautorisert revisor



# Selskaps- og konsernregnskap

**2020**

**Ryger Eiendomsinvest AS**

Org.nr.: 989 059 793



## Ryger Eiendomsinvest AS

### ÅRSBERETNING FOR 2020

#### **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 resultater 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 2020, 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 forurenser 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 333,1 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 13,9 millioner, med negativ verdi på kr -1,9 millioner pr 31.12.2020.

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 kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 227,1 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 3,9 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.




**Disponering av resultat**

Styret foreslår at årets overskudd på kr 41 854 311 disponeres slik:

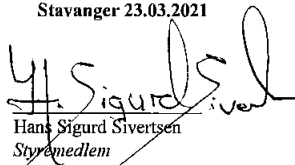
Overført fra annen egenkapital	kr 984 231
Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital	kr 40 870 080
SUM	kr 41 854 311

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

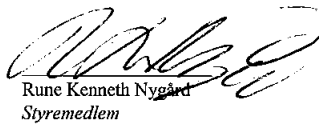
**I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS**  
Stavanger 23.03.2021



Erik Mauritzen  
Styreleder



Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem



Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem



Kåre Idsøe  
Styremedlem



Trygve Jacobsen  
Styremedlem



<b>Års- og Konsernregnskap</b>						
<b>Ryger Eiendomsinvest AS</b>						
<b>Mor</b>					<b>Konsern</b>	
<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Note</b>		<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>						
0	0		Leieinntekter	2	53 957 524	54 838 432
0	0		Andre driftsinntekter	4, 11	44 001 912	40 534
<u>0</u>	<u>0</u>		<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>97 959 436</u>	<u>54 878 966</u>
844 344	841 410	3	Lønnskostnader	3	841 410	844 344
0	0		Av- og nedskrivning	4	10 552 124	13 768 429
1 670 892	1 683 146	3	Annen driftskostnad	3	9 349 362	19 261 296
<u>2 515 236</u>	<u>2 524 556</u>		<b>Sum driftskostnader</b>		<u>20 742 896</u>	<u>33 874 069</u>
<u>-2 515 236</u>	<u>-2 524 556</u>		<b>Driftsresultat</b>		<u>77 216 540</u>	<u>21 004 897</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
28 937 301	30 785 401	7	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
0	24 296 652	7	Gevinst ved salg av datterselskap		0	0
11 255 898	7 731 454		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
37 618	48 121		Renteinntekt		190 593	286 407
-957 764	-395 045		Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
-16 493 548	-13 024 132		Rentekostnad		-13 042 218	-16 561 883
<u>22 779 505</u>	<u>49 442 451</u>		<b>Resultat av finansposter</b>		<u>-12 851 625</u>	<u>-16 275 476</u>
<u>20 264 269</u>	<u>46 917 895</u>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>64 364 915</u>	<u>4 729 421</u>
4 668 847	5 063 584	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 908 625	999 315
<u>15 595 422</u>	<u>41 854 311</u>	10	<b>Resultat før minoritetens andel</b>	10	<u>54 456 291</u>	<u>3 730 106</u>
0	0		Minoritetens andel av resultatet		0	0
<u>15 595 422</u>	<u>41 854 311</u>		<b>Årsresultat</b>		<u>54 456 291</u>	<u>3 730 106</u>
<b>Overføringer</b>						
11 352 800	40 870 080		Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital		40 870 080	11 352 800
4 242 622	984 231		Til/fra annen egenkapital		13 586 211	-7 622 694
<u>15 595 422</u>	<u>41 854 311</u>		<b>Sum overføringer</b>		<u>54 456 291</u>	<u>3 730 106</u>

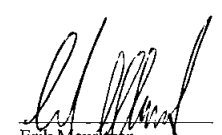
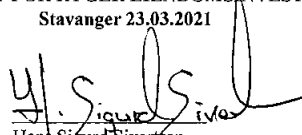

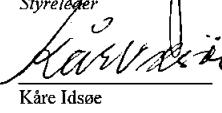
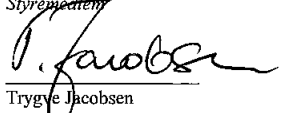
Ryger Eiendomsinvest AS



<b>Års- og Konsernbalanse</b>						
<b>Ryger Eiendomsinvest AS</b>						
Mor					Konsern	
2019	2020	Note	Note	2020	2019	
<b>EIENDELER</b>						
<b>Anleggsmidler</b>						
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
3 015 255	0	5	5	0	0	
<b>3 015 255</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>						
0	0		4, 9	513 395 421	647 324 508	
0	0		4	0	535 999	
<b>0</b>	<b>0</b>			<b>513 395 421</b>	<b>647 860 507</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
226 283 979	231 914 385	6, 9		0	0	
320 183 045	196 273 499	7, 9		0	0	
0	0			8 125 000	0	
<b>546 467 024</b>	<b>428 187 884</b>			<b>8 125 000</b>	<b>0</b>	
<b>549 482 279</b>	<b>428 187 884</b>			<b>521 520 421</b>	<b>647 860 507</b>	
<b>Omløpsmidler</b>						
<b>Fordringer</b>						
0	0			1 057 568	974 212	
28 937 301	30 785 401	7		0	0	
373 326	61 012			2 855 929	1 041 603	
<b>29 310 627</b>	<b>30 846 413</b>			<b>3 913 497</b>	<b>2 015 815</b>	
<b>9 203 613</b>	<b>33 199 587</b>			<b>40 300 325</b>	<b>13 475 450</b>	
<b>38 514 239</b>	<b>64 046 000</b>			<b>44 213 822</b>	<b>15 491 265</b>	
<b>587 996 518</b>	<b>492 233 884</b>			<b>565 734 243</b>	<b>663 351 772</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>						

Ryger Eiendomsinvest AS



<b>Års- og Konsernbalanse</b>						
<b>Ryger Eiendomsinvest AS</b>						
Mor			Konsern			
2019	2020	Note	Note	2020	2019	
<b>Egenkapital</b>						
<b>Innskutt egenkapital</b>						
56 764 000	56 764 000	8	8	56 764 000	56 764 000	
0	0			0	0	
<b>56 764 000</b>	<b>56 764 000</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>56 764 000</b>	<b>56 764 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>						
48 790 132	49 774 364	10	10	91 562 781	77 976 570	
<b>48 790 132</b>	<b>49 774 364</b>			<b>91 562 781</b>	<b>77 976 570</b>	
<b>Minoritetsinteresser</b>						
				0	0	
<b>105 554 132</b>	<b>106 538 364</b>			<b>148 326 781</b>	<b>134 740 570</b>	
<b>Gjeld</b>						
<b>Avsetning for forpliktelser</b>						
0	0	5	5	36 785 872	27 900 704	
<b>0</b>	<b>0</b>			<b>36 785 872</b>	<b>27 900 704</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>						
465 120 000	333 120 000	9	9	333 120 000	465 120 000	
0	0		11	513 949	17 140 740	
<b>465 120 000</b>	<b>333 120 000</b>			<b>333 633 949</b>	<b>482 260 740</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
0	0			438 501	0	
361 974	83 077			869 651	1 049 156	
0	0	5	5	0	0	
0	0			12 753	0	
11 352 800	40 870 080		10	40 870 080	11 352 800	
857 187	9 310 585	7		0	0	
4 750 425	2 311 778			4 796 656	6 047 801	
<b>17 322 386</b>	<b>52 575 520</b>			<b>46 987 641</b>	<b>18 449 757</b>	
<b>482 442 386</b>	<b>385 695 520</b>			<b>417 407 462</b>	<b>528 611 201</b>	
<b>587 996 518</b>	<b>492 233 884</b>			<b>565 734 243</b>	<b>663 351 772</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
<b>I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS</b>						
<b>Stavanger 23.03.2021</b>						
						
Erik Mauriksen Styreleder	Hans Sigurd Sivertsen Styremedlem	Rune Kenneth Nygård Styremedlem				
						
Kåre Idsøe Styremedlem		Trygve Jacobsen Styremedlem				
Ryger Eiendomsinvest AS						



<b>Kontantstrømsanalyse</b>				
<b>Ryger Eiendomsinvest AS</b>				
<b>Mor</b>			<b>Konsern</b>	
<b>2019</b>	<b>2020</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
20 264 269	46 917 895	Resultat før skatt	64 364 915	4 729 421
-	-	Betalbar skatt	-	-
-	-	Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler	-27 437 376	-
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger	10 552 124	13 768 429
957 764	395 045	Nedskrivning aksjer/ anleggsmidler	-	-
361 974	-278 897	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-262 861	-749 910
1 172 437	-9 805 068	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-20 264 465	17 118 076
<b>22 756 444</b>	<b>37 228 975</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>26 952 337</b>	<b>34 866 016</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-	23 901 607	Innbetaling ved salg aksjer i datterselskap	-	-
-	-24 296 652	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
-	-	Innbetaling ved salg eiendom	157 703 335	-
-	-	Utbetaling ved påkostninger/kjøp eiendom	-6 352 997	-9 323 174
17 248 657	122 061 446	Endring fordring i datterselskap	-	-
-8 125 159	8 453 398	Endring gjeld til døtre	-	-
<b>9 123 498</b>	<b>130 119 799</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>151 350 338</b>	<b>-9 323 174</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-20 095 550	-132 000 000	Nedbetaling av lån	-132 000 000	-20 095 550
-	-	Endring langsiktige fordringer	-8 125 000	-
-13 623 360	-11 352 800	Utdeling til eierne	-11 352 800	-13 623 360
<b>-33 718 910</b>	<b>-143 352 800</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-151 477 800</b>	<b>-33 718 910</b>
<b>-1 838 968</b>	<b>23 995 974</b>	<b>Netto endring i likvider i året</b>	<b>26 824 875</b>	<b>-8 176 068</b>
11 042 581	9 203 613	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	13 475 450	21 651 518
<b>9 203 613</b>	<b>33 199 587</b>	<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>40 300 325</b>	<b>13 475 450</b>

Ryger Eiendomsinvest AS



## Ryger Eiendomsinvest AS

### Noter til regnskapet 2020

---

#### 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 31.12.2020 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 regnskapskikk. 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 2020

---

#### **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. Konsebidrag 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 2020

## Note 2 - Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Leieinntekter	0	0	53 957 524	54 838 432
Andre driftsinntekter	0	0	44 001 912	40 534
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97 959 436</b>	<b>54 878 966</b>

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

## Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	Morselskap/ konsern	
	2020	2019
Lønn	440 004	440 004
Godtgjørelse til styremedlemmer	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	101 406	104 340
<b>Sum</b>	<b>841 410</b>	<b>844 344</b>

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Revisor	20 000	20 000	150 000	150 000
Revisjonshonorar	115 770	83 175	268 845	173 005
Andre tjenester				

## Note 4 - Varige driftsmidler

## Konsern

	Tomter og bygninger		Driftsløsøre	Totalt
	2020	2019		
Anskaffelseskost 1.1.	857 096 851	1 789 771	858 886 622	
Tilgang i året	6 352 997	0	6 352 997	
Avgang til kostpris	-181 723 033	0	-181 723 033	
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>681 726 815</b>	<b>1 789 771</b>	<b>683 516 586</b>	
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	209 772 343	1 253 773	211 026 116	
Årets ordinære avskrivninger	10 202 019	535 999	10 738 018	
Årets nedskrivninger / reversering (-)	-185 895	0	-185 895	
Avgang	-51 519 328	0	-51 519 328	
Årets tilbakeføring investeringstilskudd	62 254	0	62 254	
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.</b>	<b>168 331 394</b>	<b>1 789 772</b>	<b>170 121 166</b>	
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>513 395 421</b>	<b>0</b>	<b>513 395 421</b>	

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

Av annen driftsinntekt vedrører kr 27 477 910 gevinst ved salg av eiendom.



## Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2020

## Note 5 - Skatt

## Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2020	2019	
Betalbar skatt	0	0	
Skatt på avgitt konsernbidrag	2 048 329		
Endring i utsatt skattefordel	3 015 255	4 668 847	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>5 063 584</b>	<b>4 668 847</b>	

Betalbar skatt fremkommer slik	2020	2019	
Resultat før skattekostnad	46 917 895	20 264 269	
Permanente forskjeller	0	0	
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-24 296 652	0	
Tilbakeført nedskrivning finansielle anleggsmidler	395 045	957 764	
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	
Avgitt konsernbidrag	-9 310 585	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 705 703	-21 222 033	
<b>Årets skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

<b>Betalbar skatt på årets resultat 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
--	----------	----------	--

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2020	2019	Endring
Underskudd til framføring	0	-13 705 703	-13 705 703
Grunnlag utsatt skattefordel	0	-13 705 703	-13 705 703

Utsatt skattefordel 22 %	0	-3 015 255	-3 015 255
--------------------------	---	------------	------------

## Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

22 % av resultat før skatt:	2020	2019	
22 % skatt av resultat før skatt	10 321 937	4 458 139	
Permanente forskjeller 22 %	-5 258 353	210 708	
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>5 063 584</b>	<b>4 668 847</b>	



## Ryger Eiendomsinvest AS

### Noter til regnskapet 2020

#### Konsernet

	2020	2019
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Utsatt skatt avgang konsern	1 023 456	0
Endring i utsatt skatt 22 %	9 165 988	965 018
Endring utsatt skatt 10 %	-280 820	34 297
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>9 908 624</b>	<b>999 315</b>

	2020	2019
<b>Betalbar skatt på årets resultat 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	90 744 921	82 164 553	-8 580 368
Fordringer	-19 515	-19 515	0
Gevinst- og tapskonto	-2 883 165	-146 912	2 736 253
Sum midlertidige forskjeller	87 842 241	81 998 126	-5 844 115
Underskudd til framføring	-3 772 361	-39 591 829	-35 819 468
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 22 %	84 069 880	42 406 297	-41 663 583
Merverdier i konsernet knyttet til eendom 10 %	182 904 987	185 713 205	2 808 218
Utsatt skattefordel (-) 22 %	18 495 374	9 329 385	-9 165 988
Utsatt skatt 10 %	18 290 499	18 571 318	280 820
Sum netto utsatt skatt	36 785 872	27 900 704	-8 885 168
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>36 785 872</b>	<b>27 900 704</b>	<b>-8 885 168</b>



## Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2020

## Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings- Kontor	Eierandel	Stemme- Andel	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 2020
Luramyrvеien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	21 915 909	5 159 224
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 355 952	1 103 268
Fabrikkvеien 25 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 768 392	2 185 707
Maskinvеien 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	22 017 130	3 783 594
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 899 255	2 180 056
Hinnakrossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 618 840	538 058
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	2 104 695	-395 045
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 068 913	2 520 798
Kammerherreløkka Næring B1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	0	961 915
Sørhauggt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	5 143 391	15 860 000
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	11 141 871	2 503 975
Rennesøygata 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 873 207	3 116 832
Karmsundgt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 290 714	2 479 970

## Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

## Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Luramyrvеien 12 Eiendom AS	5 691 150	5 060 090	28 750 323	30 944 582
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	2 614 614	2 090 668	26 650 535	27 803 480
Fabrikkvеien 25 Eiendom AS	2 436 751	1 913 729	13 120 921	13 977 855
Maskinvеien 1 AS	4 475 410	4 061 574	25 015 528	25 852 631
Tastagaten 30 - 32 B AS	3 168 051	3 501 327	-473 935	-1 257 271
Hinna Krossen AS	0	0	13 665 061	13 296 850
Langgaten 64 AS	0	0	9 226 159	9 867 328
Hillevågsveien 8 AS	3 246 899	2 894 680	7 191 804	6 978 234
Kammerherreløkka Næring B1 AS	0	1 701 389	0	78 341 940
Sørhauggt. 150 AS	0	0	10 000 843	47 893 862
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	2 697 023	1 579 828	28 034 294	30 143 550
Rennesøygata 8 AS	3 660 959	3 580 763	15 211 107	15 569 559
Karmsundgt. 192 AS	2 794 544	2 553 253	19 880 849	20 770 439
<b>Sum</b>	<b>30 785 401</b>	<b>28 937 301</b>	<b>196 273 499</b>	<b>320 183 045</b>

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Langgaten 64 AS	0	857 187	0	0
Sørhauggt. 150 AS	5 233 299	0	0	0
Hinna Krossen AS	4 077 286	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>9 310 585</b>	<b>857 187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 2020 solgt aksjene i et datterselskap. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på kr 24 296 652.



## Ryger Eiendomsinvest AS

### Noter til regnskapet 2020

#### 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	539 616	23,8 %	0
Idsøe Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsøe	246 350	10,8 %	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		85 268	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 %		874 550	38,5 %	0
<b>Sum</b>		<b>2 270 560</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0</b>

#### Note 9 Fordringer, gjeld og renteswapavtaler

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Fordring med forfall senere enn 1 år	196 273 499	320 183 045	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	417 120 000	0	417 120 000
<b>Pantsikret gjeld</b>	<b>333 120 000</b>	<b>465 120 000</b>	<b>333 120 000</b>	<b>465 120 000</b>

#### Pantstillelser

I morselskapet er selskapets aksjer i datterselskap stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld. Bokført verdi kr 231 914 385. I tillegg har banken direkte pant i de eiendommene som datterselskapene eier. Bokført verdi i konsernregnskapet kr 513 395 421.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har en renteswapavtale på kr 13 875 000. Denne har forfall 15.02.2027. Selskapet har i 2020 innfridd renteswapavtaler på totalt kr 2 250 000. Pr 31.12.2020 har selskapet en forpliktelse knyttet til renteswapavtalen. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2020 kr - 1 920 896.



## Ryger Eiendomsinvest AS

### Noter til regnskapet 2020

#### Note 10 - Egenkapital

<i>Morselskap</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen	
			egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	0	48 790 132	105 554 132
Årets resultat	0	0	41 854 311	41 854 311
Utdeling til aksjonærer	0	0	-40 870 080	-40 870 080
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>56 764 000</b>	<b>0</b>	<b>49 774 362</b>	<b>106 538 364</b>

<i>Konsern</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annen	
			egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	0	77 976 570	134 740 570
Årets resultat	0	0	54 456 291	54 456 291
Utdeling til aksjonærer	0	0	-40 870 080	-40 870 080
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>56 764 000</b>	<b>0</b>	<b>91 562 781</b>	<b>148 326 781</b>

#### Note 11 - Utsatt inntektsføring

Konsernets øvrige gjeld inkluderte per 31.12.2019 en utsatt inntektsføring med kr 16 524 002. Beløpet knyttet seg til leietakers vedlikehold og påkostning av eiendom og skulle inntektsføres over leieperioden på 13 år. Eiendommen er solgt i 2020 og følgelig er hele beløpet på kr 16 524 002 inntektsført i 2020 under annen driftsinntekt.