



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kåre Idsøe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.02.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 072 544	844 344
Annen driftskostnad	3	4 340 620	1 360 001
Sum kostnader		5 413 164	2 204 345
Driftsresultat		-5 413 164	-2 204 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7	10 461 081	14 072 214
Gevinst ved salg av datterselskap	6	4 561 792	125 664 573
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 800 731	3 821 519
Annen renteinntekt		193 947	138 319
Sum finansinntekter		19 017 551	143 696 625
Nedskrivning av finansielle eiendeler			2 913 054
Annen rentekostnad		3 722 568	5 719 485
Sum finanskostnader		3 722 568	8 632 539
Netto finans		15 294 983	135 064 086
Ordinært resultat før skattekostnad		9 881 819	132 859 741
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 800 063	2 223 808
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 081 756	130 635 933
Årsresultat	10	8 081 756	130 635 933
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	38 599 520
Tilleggsutbytte		18 164 480	45 411 200
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 082 724	46 625 213
Sum overføringer og disponeringer		8 081 756	130 635 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	324 760	0
Sum immaterielle eiendeler		324 760	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6,9	121 653 201	142 301 488
Lån til foretak i samme konsern	7,9	62 905 772	70 595 854
Sum finansielle anleggsmidler		184 558 973	212 897 342
Sum anleggsmidler		184 883 733	212 897 342
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		72 612	62 090 723
Konsernfordringer	7	10 461 081	14 072 214
Sum fordringer		10 533 693	76 162 937
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		435 307	10 419 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 307	10 419 297
Sum omløpsmidler		10 969 000	86 582 234
SUM EIENDELER		195 852 733	299 479 576
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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	83 767 136	92 592 482
Sum opptjent egenkapital		83 767 136	92 592 482
Sum egenkapital		140 531 136	149 356 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	45 350 000	98 370 000
Øvrig langsiktig gjeld	7,9	0	6 393 475
Sum annen langsiktig gjeld		45 350 000	104 763 475
Sum langsiktig gjeld		45 350 000	104 763 475
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 135 086	110 203
Leverandørgjeld		151 911	54 675
Betalbar skatt	5	1 424 944	1 872 077
Skyldige offentlige avgifter		23 982	0
Utbytte	10	0	38 599 520
Kortsiktig konserngjeld	7	1 336 043	1 598 775
Annen kortsiktig gjeld		3 899 631	3 124 370
Sum kortsiktig gjeld		9 971 597	45 359 620
Sum gjeld		55 321 597	150 123 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		195 852 733	299 479 577



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	19 742 667	32 298 042
Annen driftsinntekt	4	0	76 245 860
Sum inntekter		19 742 667	108 543 902
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 072 544	844 344
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 690 194	6 506 034
Annen driftskostnad	3	7 355 094	5 652 651
Tap ved salg av anleggsmidler	4	6 364 791	0
Sum kostnader		17 482 623	13 003 029
Driftsresultat		2 260 044	95 540 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		507 381	489 769
Sum finansinntekter		507 381	489 769
Annen rentekostnad		3 777 829	5 750 968
Sum finanskostnader		3 777 829	5 750 968
Netto finans		-3 270 448	-5 261 199
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 010 404	90 279 674
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 767 969	3 473 302
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 778 373	86 806 372
Årsresultat	10	-2 778 373	86 806 372
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	38 599 520
Tilleggsutbytte		18 164 480	45 411 200
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 942 854	2 795 652
Sum overføringer og disponeringer		-2 778 374	86 806 372



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,9	206 203 747	252 884 038
Sum varige driftsmidler		206 203 747	252 884 038
Sum anleggsmidler		206 203 747	252 884 038
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		41 766	255 891
Andre fordringer		1 245 503	62 379 919
Sum fordringer		1 287 269	62 635 810
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 547 234	13 004 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 547 234	13 004 583
Sum omløpsmidler		5 834 503	75 640 393
SUM EIENDELER		212 038 250	328 524 431
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			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	10	85 053 515	105 996 368
Sum opptjent egenkapital		85 053 515	105 996 368
Sum egenkapital		141 817 515	162 760 368
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	16 413 255	20 601 615
Sum avsetninger for forpliktelser		16 413 255	20 601 615
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	45 350 000	98 370 000
Øvrig langsiktig gjeld		124 514	186 769
Sum annen langsiktig gjeld		45 474 514	98 556 769
Sum langsiktig gjeld		61 887 769	119 158 384
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 877 508
Leverandørgjeld		1 669 775	656 594
Betalbar skatt	5	1 424 944	1 872 077
Skyldige offentlige avgifter		31 941	0
Utbytte	10	0	38 599 520
Annen kortsiktig gjeld		5 206 306	3 599 981
Sum kortsiktig gjeld		8 332 966	46 605 680
Sum gjeld		70 220 735	165 764 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 038 250	328 524 432



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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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.

Adresse:

Jens Zetlitzgt. 47
4008 Stavanger

Web: erga.no
Tlf: 51 51 03 70



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 til Ryger Eiendomsinvest AS 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. 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 beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Stavanger, 09.02.2024

Erga Revisjon as

Øyvind Gjedrem-Gilje
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Gjedrem-Gilje, Øyvind
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

02/09/2024 13:49:15

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

2023

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793

Brønnøysundregistrene, Postboks 44, 2007 Kjeller, Norge. Tlf: 022 99 99 99. E-post: info@brnnoysundregistrene.no



Ryger Eiendomsinvest AS

ÅRSBERETNING FOR 2023

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.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet minket fra kr 108,5 mill. i 2022 til kr 19,7 mill. i 2023. Reduksjonen skyldes i hovedsak at konsernet realiserte tre eiendommer med gevinst i 2022, mot en eiendom med tap i 2023. Resultatet minket fra kr 86,8 mill. i 2022 til kr -2,8 mill. i 2023.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 90,2 mill. Konsernets likviditetsbeholdning var kr 4,5 mill. per 31.12.2023.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde per 31.12.2023 11,9 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 28,1 % per 31.12.2022. Denne reduksjonen skyldes nedbetaling av kortsiktig gjeld i konsernet. Konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 212,0 mill., sammenlignet med 328,5 mill. året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2023 var 66,9 %, sammenlignet med 49,5 % 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 de eiendomsverdier som er avtalt i forbindelse med salg av de gjenværende eiendommene. 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 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 45,4 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 7,1 millioner, med negativ verdi på kr 0,2 millioner pr 31.12.2023.

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 73,4 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kreditrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 1,3 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. Forfalltidspunkter for kundefordringer opprettholdes. Konsernet har betydelige leverandoravtaler. 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 tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor selskapet.

Disponering av resultat

Styret foreslår at årets overskudd på kr 8 081 756 disponeres slik:

Overført fra annen egenkapital	kr -10 082 724
Avsatt utbytte	kr 0
Tilleggsutbytte	kr 18 164 480
SUM	kr 8 081 756

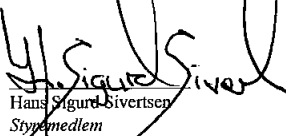
Selskapets frie egenkapital er ved utgangen av regnskapsåret kr 83 767 136.

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

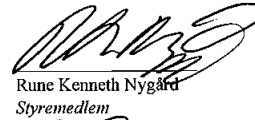
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS
Stavanger 09.01.2024



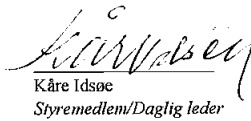
Erik Mauritzen
Styreleder



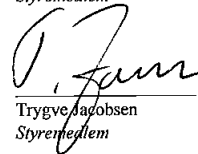
Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem



Rune Kenneth Nygård
Styremedlem



Kåre Idsøe
Styremedlem/Daglig leder



Trygve Jacobsen
Styremedlem



Års- og Konsernregnskap						
Ryger Eiendomsinvest AS						
Mor					Konsern	
2022	2023	Note	Note	2023	2022	
Driftsinntekter og driftskostnader						
0	0			19 742 667	32 298 042	Leieinntekter 2
0	0			0	76 245 860	Andre driftsinntekter 4
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>19 742 667</u>	<u>108 543 902</u>	Sum driftsinntekter
844 344	1 072 544	3		1 072 544	844 344	Lønnskostnader 3
0	0			2 690 194	6 506 034	Av- og nedskrivning 4
1 360 001	4 340 620	3		7 355 094	5 652 651	Annen driftskostnad 3
0	0			6 364 791	0	Tap ved salg av anleggsmidler 4
<u>2 204 345</u>	<u>5 413 164</u>			<u>17 482 623</u>	<u>13 003 029</u>	Sum driftskostnader
<u>-2 204 345</u>	<u>-5 413 164</u>			<u>2 260 044</u>	<u>95 540 873</u>	Driftsresultat
Finansinntekter og finanskostnader						
14 072 214	10 461 081	7		0	0	Inntekt på investering i datterselskap 7
125 664 573	4 561 792	6		0	0	Gevinst ved salg av datterselskap 6
3 821 519	3 800 731			0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern
138 319	193 947			507 381	489 769	Renteinntekt
-2 913 054	0			0	0	Nedskrivning finansielle anleggsmidler
-5 719 485	-3 722 568			-3 777 829	-5 750 968	Rentekostnad
<u>135 064 086</u>	<u>15 294 983</u>			<u>-3 270 448</u>	<u>-5 261 199</u>	Resultat av finansposter
<u>132 859 741</u>	<u>9 881 819</u>			<u>-1 010 404</u>	<u>90 279 674</u>	Ordinært resultat før skattekostnad
2 223 808	1 800 063	5		1 767 969	3 473 302	Skattekostnad på ordinært resultat 5
<u>130 635 933</u>	<u>8 081 756</u>	10		<u>-2 778 374</u>	<u>86 806 372</u>	Resultat før minoritetens andel 10
0	0			0	0	Minoritetens andel av resultatet
<u>130 635 933</u>	<u>8 081 756</u>			<u>-2 778 374</u>	<u>86 806 372</u>	Årsresultat
Overføringer						
38 599 520	0			0	38 599 520	Avsatt utbytte
45 411 200	18 164 480			18 164 480	45 411 200	Tilleggsutbytte/tilbakebet. tidl. innbet.kapital
46 625 213	-10 082 724			-20 942 854	2 795 652	Til/fra annen egenkapital
<u>130 635 933</u>	<u>8 081 756</u>			<u>-2 778 374</u>	<u>86 806 372</u>	Sum overføringer

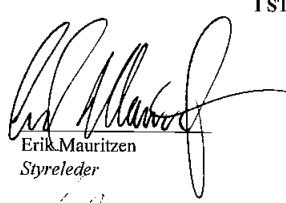
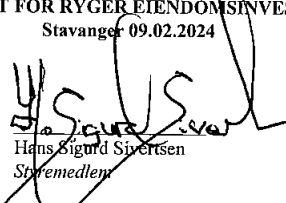
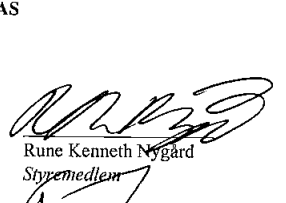
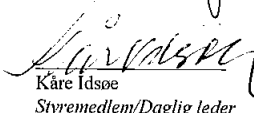
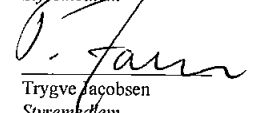
Ryger Eiendomsinvest AS



Års- og Konsernbalanse						
Ryger Eiendomsinvest AS						
Mor					Konsern	
2022	2023	Note		Note	2023	2022
EIENDELER						
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
0	324 760	5	Utsatt skattefordel	5	0	0
0	324 760		Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler						
0	0		Tomter og bygninger	4, 9	206 203 747	252 884 038
0	0		Sum varige driftsmidler		206 203 747	252 884 038
Finansielle anleggsmidler						
142 301 488	121 653 201	6, 9	Investeringer i datterselskap		0	0
70 595 854	62 905 772	7, 9	Fordringer på selskap i samme konsern		0	0
0	0		Andre fordringer		0	0
212 897 342	184 558 973		Sum finansielle anleggsmidler		0	0
212 897 342	184 883 733		Sum anleggsmidler		206 203 747	252 884 038
Omløpsmidler						
Fordringer						
0	0		Kundefordringer		41 766	255 891
14 072 214	10 461 081	7	Fordringer på selskap i samme konsern		0	0
62 090 723	72 612		Andre fordringer		1 245 503	62 379 919
76 162 937	10 533 693		Sum fordringer		1 287 269	62 635 810
10 419 297	435 307		Bankinnskudd og kontanter		4 547 234	13 004 583
86 582 234	10 969 000		Sum omløpsmidler		5 834 503	75 640 393
299 479 577	195 852 733		SUM EIENDELER		212 038 250	328 524 431

Ryger Eiendomsinvest AS



Års- og Konsernbalanse						
Ryger Eiendomsinvest AS						
Mor			Konsern			
2022	2023	Note	Note	2023	2022	
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						
92 592 482	83 767 136	10	10	85 053 515	105 996 368	
92 592 482	83 767 136			85 053 515	105 996 368	
Minoritetsinteresser						
				0	0	
149 356 482	140 531 136			141 817 515	162 760 368	
Gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
0	0	5	5	16 413 255	20 601 615	
0	0			16 413 255	20 601 615	
Annen langsiktig gjeld						
98 370 000	45 350 000	9	9	45 350 000	98 370 000	
6 393 475	0	7, 9		124 514	186 769	
104 763 475	45 350 000			45 474 514	98 556 769	
Kortsiktig gjeld						
110 203	3 135 086			0	1 877 508	
54 675	151 911			1 669 775	656 594	
1 872 077	1 424 944	5	5	1 424 944	1 872 077	
0	23 982			31 941	0	
38 599 520	0	10	10	0	38 599 520	
1 598 775	1 336 043	7		0	0	
3 124 370	3 899 631			5 206 306	3 599 981	
45 359 620	9 971 597			8 332 966	46 605 680	
150 123 095	55 321 597			70 220 735	165 764 064	
299 479 577	195 852 733			212 038 250	328 524 431	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD						
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS						
Stavanger 09.02.2024						
						
Erik Mauritzen Styreleder	Hans Sigurd Sivertsen Styremedlem	Rune Kenneth Nygard Styremedlem				
						
Kåre Idsøe Styremedlem/Daglig leder	Trygve Jacobsen Styremedlem					
Ryger Eiendomsinvest AS						



Kontantstrømsanalyse				
Ryger Eiendomsinvest AS				
Mor		Konsern		
2022	2023	2023	2022	
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
132 859 741	9 881 819	-1 010 404	90 279 674	Resultat før skatt
-2 945 955	-1 872 077	-1 872 077	-2 945 955	Betalbar skatt
-	-	6 364 791	-76 245 860	Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler
-	-	2 690 194	6 506 034	Ordinære av- og nedskrivninger
2 913 054	-	-	-	Nedskrivning aksjer/ anleggsmidler
-273 842	97 236	1 227 306	-489 951	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld
-53 646 919	61 751 811	82 790 806	3 720 472	Endring i andre tidsavgrensningsposter
78 906 079	69 858 789	90 190 616	20 824 414	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
175 385 310	19 953 846	-	-	Innbetaling ved salg aksjer i datterselskap
-125 664 573	-4 561 792	-	-	Gevinst ved salg av aksjer
-	-	19 953 846	175 385 310	Innbetaling ved salg eiendom
-	-	-6 940 303	-5 530 920	Utbetaling ved påkostninger/kjøp eiendom
65 608 958	11 301 215	-	-	Endring fordring i datterselskap
-3 674 312	-262 732	-	-	Endring gjeld til døtre
111 655 383	26 430 537	13 013 543	169 854 390	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-135 550 000	-49 995 117	-54 897 508	-135 550 000	Nedbetaling av lån
-	-	-	-	Endring langsiktige fordringer
-45 411 200	-56 764 000	-56 764 000	-45 411 200	Utdeling til eierne
-180 961 200	-106 759 117	-111 661 508	-180 961 200	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter
9 600 262	-10 469 791	-8 457 349	9 717 604	Netto endring i likvider i året
819 035	10 419 297	13 004 583	3 286 979	Kontanter og bankinnskudd per 01.01
-	485 801	-	-	Kontanter og bankinnskudd tilført ved fusjon
10 419 297	435 307	4 547 234	13 004 583	Kontanter og bankinnskudd per 31.12

Ryger Eiendomsinvest AS



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2023

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 31.12.2023 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 datterselskaper og tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskaper 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 benyttet 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 2023

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 ullignet. 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 2023

Note 2 - Salgsinntekter

	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2023	2022	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde				
Leieinntekter	0	0	19 742 667	32 298 042
Andre driftsinntekter	0	0	0	76 245 860
Sum	0	0	19 742 667	108 543 902

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	<i>Morselskap/ konsern</i>	
	2023	2022
Lønn	440 004	440 004
Godtgjørelse til styremedlemmer	500 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	132 540	104 340
Sum	1 072 544	844 344

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2023	2022	2023	2022
Revisor				
Revisjonshonorar	76 525	85 000	126 525	185 000
Andre tjenester	138 350	82 225	173 350	152 225

Note 4 - Varige driftsmidler

<i>Konsern</i>	<i>Tomter og bygninger</i>		<i>Driftsløsøre</i>	<i>Totalt</i>
Anskaffelseskost 1.1.	428 770 726		1 789 772	430 560 498
Tilgang i året	6 940 303		0	6 940 303
Avgang til kostpris	-50 930 399		0	-50 930 399
Anskaffelseskost 31.12.	384 780 630		1 789 772	386 570 402
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	175 886 688		1 789 772	177 676 460
Årets ordinære avskrivninger	3 813 454		0	3 813 454
Årets nedskrivninger / reversering (-)	-1 185 514		0	-1 185 514
Årets tilbakeføring investeringstilskudd	62 254		0	62 254
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	178 576 883		1 789 772	180 366 655
Bolført verdi 31.12.	206 203 748		0	206 203 748

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

I 2023 er eiendommen i Karmsundgaten 192 solgt med et regnskapsmessig tap for konsernet på kr 6 364 791.



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2023

Note 5 - Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2023	2022
Betalbar skatt	1 424 944	1 872 077
Skatt på avgitt konsernbidrag	293 929	351 731
Endring i utsatt skattefordel	81 190	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 800 063	2 223 808

Betalbar skatt fremkommer slik	2023	2022
Resultat før skattekostnad	9 881 819	132 859 741
Permanente forskjeller	2 862 077	0
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-4 561 792	-125 664 573
Tilbakeført nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	2 913 054
Endring i midlertidige forskjeller	-369 045	0
Avgitt konsernbidrag	-1 336 043	-1 598 775
Årets skattepliktig inntekt	6 477 017	8 509 447

Betalbar skatt på årets resultat 22 %	1 424 944	1 872 077
--	------------------	------------------

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2023	2022	Endring
Gevinst- og tapskonto	-1 476 182	-1 845 227	-369 045
Grunnlag utsatt skattefordel	-1 476 182	-1 845 227	-369 045

Utsatt skattefordel 22 %	-324 760	-405 950	-81 190
--------------------------	----------	----------	---------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

22 % av resultat før skatt:	2023	2022
22 % skatt av resultat før skatt	2 174 000	29 229 143
Permanente forskjeller 22 %	-373 937	-27 005 334
Årets skattekostnad	1 800 063	2 223 808



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2023

Konsernet

	2023	2022
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	1 424 944	1 872 077
Utsatt skatt avgang konsern	4 352 739	12 441 403
Skattekostnad på innskolidert resultat solgt datter ikke i balansen	178 647	1 625 905
Endring i utsatt skatt 22 %	-2 305 023	-6 600 281
Endring utsatt skatt 10 %	-1 883 336	-5 865 802
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 767 970	3 473 303

	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat 22 %	1 424 944	1 872 077

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	34 343 704	45 185 157	10 841 453
Fordringer	-24 486	-19 515	4 971
Gevinst- og tapskonto	-1 476 182	-1 845 227	-369 045
Sum midlertidige forskjeller	32 843 036	43 320 415	10 477 379
Underskudd til framføring	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 22 %	32 843 036	43 320 415	10 477 379
Merverdier i konsernet knyttet til eiendom 10 %	91 877 873	110 711 237	18 833 363
Utsatt skattefordel (-) 22 %	7 225 468	9 530 491	2 305 023
Utsatt skatt 10 %	9 187 787	11 071 124	1 883 336
Sum netto utsatt skatt	16 413 255	20 601 615	4 188 360
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Balanseført utsatt skatt	16 413 255	20 601 615	4 188 360



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2023

Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings- Kontor	Eierandel	Stemme- Andel	Egenkapital 31.12.2023	Resultat 2023
Luramyrveien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	23 640 946	5 048 528
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 993 377	739 070
Hinna Krossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	5 355 816	-1 017
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 345 684	-862 962
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 913 671	2 625 681

Selskapet har i 2023 solgt aksjene i Karmsundgaten 192 AS. Salget ga en regnskapsmessig gevinst for selskapet på kr 4 561 792. Sørhauggaten 150 AS er innfusjonert i selskapet med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra og med 01.01.2023.

Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Luramyrveien 12 Eiendom AS	5 827 434	5 701 367	29 838 973	25 410 518
Tastagaten 30 - 32 B AS	1 153 108	2 346 034	7 340 424	3 967 949
Hinna Krossen AS	0	0	9 061 370	8 930 389
Langgaten 64 AS	0	0	7 046 946	7 589 263
Hillevågsveien 8 AS	3 480 539	3 432 341	9 618 059	5 675 612
Karmsundgt. 192 AS	0	2 592 472	0	19 022 122
Sum	10 461 081	14 072 214	62 905 772	70 595 854

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Langgaten 64 AS	1 044 393	916 061	0	0
Sørhauggt. 150 AS	0	279 876	0	6 393 475
Hinna Krossen AS	291 650	402 838	0	0
Sum	1 336 043	1 598 775	0	6 393 475

Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld består av årets konsernbidrag.



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2023

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	775 215	34,1 %	0
Idsøe Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsøe	321 254	14,1 %	0
Bjørn Dahle		237 299	10,5 %	0
Avanto Opportunities III AS		100 546	4,4 %	0
Stolen AS		70 404	3,1 %	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 %		689 577	30,4 %	0
Sum		2 270 560	100,0 %	0

Note 9 Fordringer, gjeld og renteswapavtaler

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Fordring med forfall senere enn 1 år	62 905 772	70 595 854	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	6 393 475	0	0
Pantsikret gjeld	45 350 000	98 370 000	45 350 000	98 370 000

Pantsstillelser

I morselskapet er selskapets aksjer i datterselskap stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld. Bokført verdi kr 121 653 201.

I tillegg har banken direkte pant i de eiendommene som datterselskapene eier. Bokført verdi i konsernregnskapet kr 206 203 747.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har en renteswapavtale på kr 7 125 000. Denne har forfall 15.02.2027. Selskapet har i 2023 innfridd renteswapavtaler på totalt kr 2 250 000. Pr 31.12.2023 har selskapet en forpliktelse knyttet til renteswapavtalen. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2023 kr -159 488.



Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2023

Note 10 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	92 592 482	149 356 482
Årets resultat	0	8 081 756	8 081 756
Effekt av innfusjonert selskap	0	1 257 378	1 257 378
Tilleggsutbytte	0	-18 164 480	-18 164 480
Egenkapital 31.12.	56 764 000	83 767 136	140 531 136

Konsern

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	105 996 368	162 760 368
Årets resultat	0	-2 778 374	-2 778 374
Avsatt utbytte	0	0	0
Tilleggsutbytte	0	-18 164 480	-18 164 480
Egenkapital 31.12.	56 764 000	85 053 515	141 817 515



1.1
1.2

BRØNNØYSUNDREGISTRERNE
ÅRSREGNSKAP
REGNSKAPSÅRET 2023 FOR 989059793