

Selskaps- og konsernregnskap

2019

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793

Ryger Eiendomsinvest AS

ÅRSBERETNING FOR 2019

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 2019, 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 driftstilknnyttede markedsrisiko.

Konsernet er vesentlig eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernet har totalt kr 465,1 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 16,1 millioner, med negativ verdi på kr -1,9 millioner pr 31.12.2019.

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

Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Selskapets brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 349,5 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 2,0 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 13 177 988~~ disponeres slik:

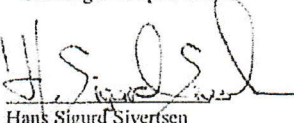
Overført fra annen egenkapital	kr 4 242 622
Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital	kr 11 352 800
SUM	kr 15 595 422


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

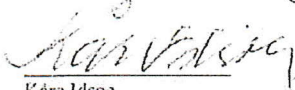
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS

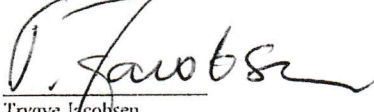
Stavanger 6. april 2020


Erik Maudritzen
Styreleder


Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Rune Kenneth Nygård
Styremedlem


Kåre Idsøe
Styremedlem


Trygve Jacobsen
Styremedlem

Års- og Konsernregnskap

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note	Note	Konsern	
2018	2019			2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader					
0	0	Leieinntekter	2	54 838 432	57 033 393
0	0	Andre driftsinntekter		40 534	140 534
0	0	Sum driftsinntekter		54 878 966	57 173 927
844 344	844 344	3 Lønnskostnader	3	844 344	844 344
0	0	Av- og nedskrivning	4	13 768 429	13 901 746
1 673 674	1 670 892	3 Annen driftskostnad	3	19 261 296	9 442 609
2 518 018	2 515 236	Sum driftskostnader		33 874 069	24 188 699
-2 518 018	-2 515 236	Driftsresultat		21 004 897	32 985 228
Finansinntekter og finanskostnader					
26 697 647	28 937 301	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
10 175 965	11 255 898	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
46 696	37 618	Renteinntekt		286 407	205 412
-12 046 822	-957 764	Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
-14 634 740	-16 493 548	Rentekostnad		-16 561 883	-15 591 378
10 238 745	22 779 505	Resultat av finansposter		-16 275 476	-15 385 965
7 720 727	20 264 269	Ordinært resultat før skattekostnad		4 729 421	17 599 263
4 900 043	4 668 847	5 Skattekostnad på ordinært resultat	5	999 315	3 004 578
2 820 684	15 595 422	10 Resultat før minoritetens andel	10	3 730 106	14 594 685
0	0	Minoritetens andel av resultatet		0	0
2 820 684	15 595 422	Årsresultat		3 730 106	14 594 685
Overføringer					
13 623 360	11 352 800	Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital		11 352 800	13 623 360
-10 802 674	4 242 622	Til/fra annen egenkapital		-7 622 694	971 325
2 820 684	15 595 422	Sum overføringer		3 730 106	14 594 685

Års- og Konsernbalanse

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note	Note	Konsern	
2018	2019			2019	2018
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
7 684 102	3 015 255	5	Utsatt skattefordel	5	0
<u>7 684 102</u>	<u>3 015 255</u>		Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>
Varige driftsmidler					
0	0		Tomter og bygninger	4, 9	647 324 508
0	0		Driftsløsøre og lignende	4	535 999
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum varige driftsmidler		<u>647 860 507</u>
Finansielle anleggsmidler					
226 384 556	226 283 979	6, 9	Investeringer i datterselskap		0
339 671 356	320 183 045	7, 9	Fordringer på selskap i samme konsern		0
<u>566 055 912</u>	<u>546 467 024</u>		Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>
<u>573 740 014</u>	<u>549 482 279</u>		Sum anleggsmidler		<u>647 860 507</u>
Omløpsmidler					
Fordringer					
0	0		Kundefordringer		974 212
26 697 647	28 937 301	7	Fordringer på selskap i samme konsern		0
33 121	373 326		Andre fordringer		1 041 603
<u>26 730 768</u>	<u>29 310 627</u>		Sum fordringer		<u>2 015 815</u>
<u>11 042 581</u>	<u>9 203 613</u>		Bankinnskudd og kontanter		<u>13 475 450</u>
<u>37 773 348</u>	<u>38 514 239</u>		Sum omløpsmidler		<u>15 491 265</u>
<u>611 513 362</u>	<u>587 996 518</u>		SUM EIENDELER		<u>663 351 772</u>
					<u>675 265 809</u>

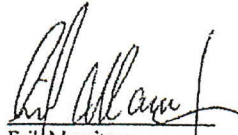
Års- og Konsernbalanse

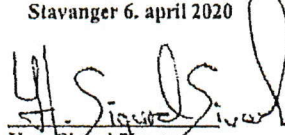
Ryger Eiendomsinvest AS

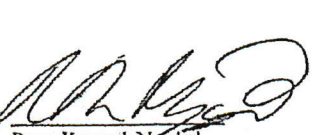
Mor		Note	Konsern	
2018	2019		2019	2018
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
56 764 000	56 764 000	8	56 764 000	56 764 000
6 902 313	0		0	6 902 313
<u>63 666 313</u>	<u>56 764 000</u>	10	<u>56 764 000</u>	<u>63 666 313</u>
Opptjent egenkapital				
37 645 197	48 790 132	10	77 976 570	78 696 954
<u>37 645 197</u>	<u>48 790 132</u>		<u>77 976 570</u>	<u>78 696 954</u>
Minoritetsinteresser				
			0	0
<u>101 311 511</u>	<u>105 554 132</u>		<u>134 740 570</u>	<u>142 363 267</u>
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	0	5	27 900 704	26 901 391
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>27 900 704</u>	<u>26 901 391</u>
Annen langsiktig gjeld				
485 215 550	465 120 000	9	465 120 000	485 215 550
0	0	11	17 140 740	719 528
<u>485 215 550</u>	<u>465 120 000</u>		<u>482 260 740</u>	<u>485 935 078</u>
Kortsiktig gjeld				
0	361 974		1 049 156	1 698 879
0	0	5	0	0
10	0		0	10
13 623 360	11 352 800	10	11 352 800	13 623 360
8 125 158	857 187	7	0	0
3 237 773	4 750 425		6 047 801	4 743 824
<u>24 986 301</u>	<u>17 322 386</u>		<u>18 449 757</u>	<u>20 066 073</u>
<u>510 201 851</u>	<u>482 442 386</u>		<u>528 611 201</u>	<u>532 902 542</u>
<u>611 513 362</u>	<u>587 996 518</u>		<u>663 351 772</u>	<u>675 265 809</u>

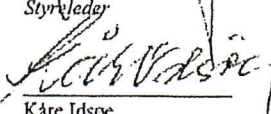
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS

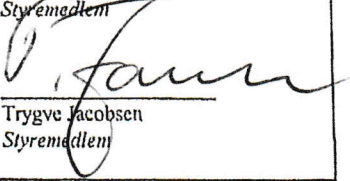
Stavanger 6. april 2020


Erik Mauritzen
Styremedlem


Hans Sjurd Sivertsen
Styremedlem


Rune Kenneth Nygård
Styremedlem


Kåre Idsøe
Styremedlem


Trygve Jacobsen
Styremedlem

Ryger Eiendomsinvest AS

Kontantstrømsanalyse

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor			Konsern	
2018	2019		2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
7 720 727	20 264 269	Resultat før skatt	4 729 421	17 599 263
-	-	Betalbar skatt	-	-
-	-	Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger	13 768 429	13 901 746
12 046 822	957 764	Nedskrivning aksjer/ anleggsmidler	-	-
-1 101	361 974	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-749 910	322 470
335 261	1 172 437	Endring i andre tidsavgrensningsposter	17 118 076	88 713
20 101 709	22 756 444	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	34 866 016	31 912 192
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-	-	Innbetaling ved salg eiendom	-	-
-	-	Utbetaling ved påkostninger/kjøp eiendom	-9 323 174	-16 709 850
-3 708 616	17 248 657	Endring fordring i datterselskap	-	-
-923 750	-8 125 159	Endring gjeld til døtre	-	-
-4 632 366	9 123 498	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-9 323 174	-16 709 850
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-8 300 000	-20 095 550	Nedbetaling av lån	-20 095 550	-8 300 000
-11 352 800	-13 623 360	Utdeling til eierne	-13 623 360	-11 352 800
-19 652 800	-33 718 910	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-33 718 910	-19 652 800
-4 183 457	-1 838 968	Netto endring i likvider i året	-8 176 068	-4 450 458
15 226 038	11 042 581	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	21 651 518	26 101 977
11 042 581	9 203 613	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	13 475 450	21 651 518

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2019

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 31.12.2019 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 2019

Skatter

Morselskapet

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

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

Konsernet

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

Inntekter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2019

Note 2 - Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Leieinntekter	0	0	54 838 432	57 033 393
Andre driftsinntekter	0	0	40 534	140 534
Sum	0	0	54 878 966	57 173 927

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	Morselskap/ konsern	
	2019	2018
Lønn	440 004	440 004
Godtgjørelse til styremedlemmer	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	104 340	104 340
Sum	844 344	844 344

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	Morselskap		Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Revisor				
Revisjonshonorar	20 000	23 700	150 000	163 700
Andre tjenester	83 175	89 650	173 005	191 800

Note 4 - Varige driftsmidler

Konsern

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.	847 773 677	1 789 771	849 563 448
Tilgang i året	9 323 174	0	9 323 174
Avgang til kostpris	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	857 096 851	1 789 771	858 886 622
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	196 103 159	1 092 274	197 195 430
Årets ordinære avskrivninger	16 450 316	161 499	16 611 815
Årets nedskrivninger / reversering (-)	-2 843 386	0	-2 843 386
Årets tilbakeføring investeringstilskudd	62 254	0	62 254
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	209 772 343	1 253 773	211 026 116
Bokført verdi 31.12.	647 324 508	535 999	647 860 507

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

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2019

Note 5 - Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	4 668 847	4 900 043
Skattekostnad i resultatregnskapet	4 668 847	4 900 043

Betalbar skatt fremkommer slik	2019	2018
Resultat før skattekostnad	20 264 269	7 720 727
Permanente forskjeller	0	18 389
Tilbakeført nedskrivning finansielle anleggsmidler	957 764	12 046 822
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-21 222 033	-19 785 939
Årets skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt på årets resultat 22 %	0	0
--	----------	----------

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2019	2018	Endring
Underskudd til framføring	-13 705 703	-34 927 736	-21 222 033
Grunnlag utsatt skattefordel	-13 705 703	-34 927 736	-21 222 033

Utsatt skattefordel 22 %	-3 015 255	-7 684 102	-4 668 847
--------------------------	------------	------------	------------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

22 % av resultat før skatt:	2019	2018
22 % skatt av resultat før skatt	4 458 139	1 775 767
Utsatt skatt - endring skattesats fra 23 % til 22 %	0	349 277
Permanente forskjeller 22 %	210 708	2 774 999
Årets skattekostnad	4 668 847	4 900 043

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2019

Konsernet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2019	2018
Endring i utsatt skatt 22 %	965 018	2 491 286
Endring utsatt skatt 10 %	34 297	513 292
Skattekostnad i resultatregnskapet	999 315	3 004 578

	2019	2018
Betalbar skatt på årets resultat 22 % / 23 %	0	0

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	82 164 553	83 745 189	1 580 636
Fordringer	-19 515	-19 515	0
Gevinst- og tapskonto	-146 912	-183 639	-36 727
Sum midlertidige forskjeller	81 998 126	83 542 035	1 543 909
Underskudd til framføring	-39 591 829	-45 522 184	-5 930 355
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 22 %	42 406 297	38 019 851	-4 386 446
Merverdier i konsernet knyttet til eiendom 10 %	185 713 205	185 370 236	-342 969
Utsatt skattefordel (-) 22 %	9 329 385	8 364 367	-965 018
Utsatt skatt 10 %	18 571 318	18 537 024	-34 295
Sum netto utsatt skatt	27 900 704	26 901 391	-999 313
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Balanseført utsatt skatt	27 900 704	26 901 391	-999 313

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2019

Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings- Kontor	Eierandel	Stemme- Andel	Egenkapital 31.12.2019	Resultat 2019
Luramyerveien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	21 195 782	4 756 819
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	5 292 083	806 819
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 483 351	1 812 887
Maskinveien 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	21 724 355	3 501 965
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	5 190 279	2 419 727
Hinnakrossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	900 498	523 526
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	2 499 740	-957 765
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 080 696	2 263 576
Kammerherreløkka Næring B1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 416 345	2 104 497
Sørhauggt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	-14 798 582	-14 908 942
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	10 741 574	1 692 747
Rennesøygata 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 611 923	3 089 251
Karmsundgt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	8 990 489	2 334 230

Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer/ kortsiktig gjeld		Langsiktige fordringer/ langsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Luramyerveien 12 Eiendom AS	5 060 090	4 831 003	30 944 582	32 850 952
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	2 090 668	467 397	27 803 480	30 184 495
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	1 913 729	1 597 857	13 977 855	15 171 984
Maskinveien 1 AS	4 061 574	3 911 845	25 852 631	27 241 773
Tastagaten 30 - 32 B AS	3 501 327	3 200 329	-1 257 271	-751 489
Hinna Krossen AS	0	0	13 296 850	12 831 481
Langgaten 64 AS	-857 187	689 966	9 867 328	9 351 532
Hillevågsveien 8 AS	2 894 680	2 827 582	6 978 234	8 187 762
Kammerherreløkka Næring B1 AS	1 701 389	2 076 800	78 341 940	79 319 421
Sørhauggt. 150 AS	0	-8 125 158	47 893 862	53 901 126
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	1 579 828	1 631 424	30 143 550	31 677 567
Rennesøygata 8 AS	3 580 763	3 029 402	15 569 559	17 278 080
Karmsundgt. 192 AS	2 553 253	2 434 042	20 770 439	22 426 666
Sum	28 080 114	18 572 489	320 183 045	339 671 356

Kortsiktig gjeld er nettet mot kortsiktige fordringer. Kortsiktige fordringer/gjeld per 31.12.19 med kr 28 080 114 består av årets konsernbidrag.

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2019

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 ANS	v/styremedlem Trygve Jacobsen	492 290	21,7 %	0
Bjørn Dahle		237 299	10,5 %	0
Idsø Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsø	234 220	10,3 %	0
Maaseide Eiendomsinvest AS		113 062	5,0 %	0
Maaseide Holding AS		98 150	4,3 %	0
Toralv Langenes		28 890	1,3 %	0
Harald Fjelde		24 075	1,1 %	0
Norlink Invest AS		23 300	1,0 %	0
Øvrige aksjonærer med eierandel mindre enn 1,0 %		1 019 274	44,9 %	0
Sum		2 270 560	100,0 %	0

Note 9 Fordringer, gjeld og renteswapavtaler

	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2019	2018	2019	2018
Fordring med forfall senere enn 1 år	320 183 045	339 671 356	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	417 120 000	473 715 550	417 120 000	473 715 550
Pantsikret gjeld	465 120 000	485 215 550	465 120 000	485 215 550

Pantstillelser

I morselskapet er selskapets aksjer i datterselskap stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld. Bokført verdi kr 226 283 979.

I tillegg har banken direkte pant i de eiendommene som datterselskapene eier. Bokført verdi i konsernregnskapet kr 647 860 507.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har en renteswapavtale på kr 16 125 000. Denne har forfall 15.02.2027. Selskapet har i 2019 innfridd renteswapavtaler på totalt kr 2 250 000. Pr 31.12.2019 har selskapet en forpliktelse knyttet til renteswapavtalen. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2019 kr - 1 866 225.

I tillegg hadde Fabrikkveien 25 Eiendom AS en renteswapavtale på kr 20 000 000 som utløpte den 01.02.2019.

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2019

Note 10 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	6 902 313	37 645 197	101 311 511
Årets resultat	0	0	15 595 422	15 595 422
Utdeling til aksjonærer	0	-6 902 313	-4 450 487	-11 352 800
Egenkapital 31.12.	56 764 000	0	48 790 133	105 554 133

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	6 902 313	78 696 951	142 363 267
Årets resultat	0	0	3 730 106	3 730 106
Utdeling til aksjonærer	0	-6 902 313	-4 450 487	-11 352 800
Egenkapital 31.12.	56 764 000	0	77 976 570	134 740 570

Note 11 - Utsatt inntektsføring

Konsernets øvrige gjeld inkluderer utsatt inntektsføring med kr 16 524 002. Beløpet knytter seg til leietakers vedlikehold og påkostning av eiendom og skal inntektsføres over leieperioden på 13 år.