

# 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 forurensrer det ytre miljø mer enn det som er normalt for den virksomhet som drives.

#### **Finansiell risiko**

##### *Markedsrisiko*

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

##### *Kredittrisiko*

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**

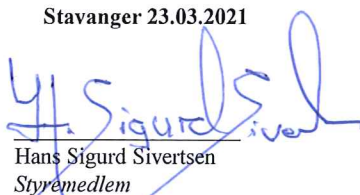
Det er 1 ansatt i selskapet og i konsernet. Arbeidsmiljøet anses som godt. Styret består av 5 menn og ingen kvinner. Konsernet er oppmerksom på gjeldende regelverk og er bevisst på ikke å diskriminere noen på bakgrunn av kjønn, alder, etnisk opprinnelse, seksuell legning og/eller politisk/religiøs oppfatning. 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
<u>Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital</u>	<u>kr 40 870 080</u>
SUM	kr 41 854 311

Det har ikke inntruffet 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 Idsø  
Styremedlem  
Trygve Jacobsen  
Styremedlem

# Års- og Konsernregnskap

## Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note		Note	Konsern	
2019	2020				2020	2019
<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
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>97 959 436</b>	<b>54 878 966</b>
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
<b>2 515 236</b>	<b>2 524 556</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>20 742 896</b>	<b>33 874 069</b>
<b>-2 515 236</b>	<b>-2 524 556</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>77 216 540</b>	<b>21 004 897</b>
<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
<b>22 779 505</b>	<b>49 442 451</b>		<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-12 851 625</b>	<b>-16 275 476</b>
<b>20 264 269</b>	<b>46 917 895</b>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>64 364 915</b>	<b>4 729 421</b>
4 668 847	5 063 584	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	9 908 625	999 315
<b>15 595 422</b>	<b>41 854 311</b>	10	<b>Resultat før minoritetens andel</b>	10	<b>54 456 291</b>	<b>3 730 106</b>
0	0		Minoritetens andel av resultatet		0	0
<b>15 595 422</b>	<b>41 854 311</b>		<b>Årsresultat</b>		<b>54 456 291</b>	<b>3 730 106</b>
<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
<b>15 595 422</b>	<b>41 854 311</b>		<b>Sum overføringer</b>		<b>54 456 291</b>	<b>3 730 106</b>

# Års- og Konsernbalanse

## Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note	Konsern		
2019	2020		Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
3 015 255	0	5	5	0	0
Utsatt skattefordel					
<b>3 015 255</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>					
<b>Varige driftsmidler</b>					
0	0		4, 9	513 395 421	647 324 508
Tomter og bygninger					
0	0		4	0	535 999
Driftsløsøre og lignende					
<b>0</b>	<b>0</b>			<b>513 395 421</b>	<b>647 860 507</b>
<b>Sum varige driftsmidler</b>					
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
226 283 979	231 914 385	6, 9		0	0
Investeringer i datterselskap					
320 183 045	196 273 499	7, 9		0	0
Fordringer på selskap i samme konsern					
0	0			8 125 000	0
Andre fordringer					
<b>546 467 024</b>	<b>428 187 884</b>			<b>8 125 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>					
<b>549 482 279</b>	<b>428 187 884</b>			<b>521 520 421</b>	<b>647 860 507</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>					
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Fordringer</b>					
0	0			1 057 568	974 212
Kundefordringer					
28 937 301	30 785 401	7		0	0
Fordringer på selskap i samme konsern					
373 326	61 012			2 855 929	1 041 603
Andre fordringer					
<b>29 310 627</b>	<b>30 846 413</b>			<b>3 913 497</b>	<b>2 015 815</b>
<b>Sum fordringer</b>					
<b>9 203 613</b>	<b>33 199 587</b>			<b>40 300 325</b>	<b>13 475 450</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>					
<b>38 514 239</b>	<b>64 046 000</b>			<b>44 213 822</b>	<b>15 491 265</b>
<b>Sum omløpsmidler</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>					

# Års- og Konsernbalanse

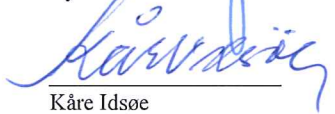
## Ryger Eiendomsinvest AS

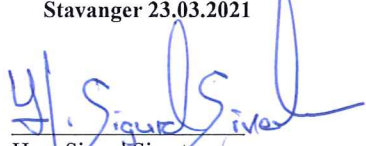
Mor			Konsern		
2019	2020	Note	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
56 764 000	56 764 000	8	8	56 764 000	56 764 000
0	0			0	0
<b>56 764 000</b>	<b>56 764 000</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>56 764 000</b>	<b>56 764 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
48 790 132	49 774 364	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>

I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS

Stavanger 23.03.2021

  
Erik Mauritzen  
Styreleder

  
Kåre Idsø  
Styremedlem

  
Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem

  
Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem

  
Trygve Jacobsen  
Styremedlem

# 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 opptjenes. Utbytte fra datterselskap inntektsføres samme året som det er avsatt/det året det utbetales. Konsemsbidrag 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				
Revisjonshonorar	20 000	20 000	150 000	150 000
Andre tjenester	115 770	83 175	268 845	173 005

### Note 4 - Varige driftsmidler

#### Konsern

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost i.l.	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 i.l.	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

Årets skattekostnad fremkommer slik	2020	2019
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
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 768 392	2 185 707
Maskinveien 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
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	2 436 751	1 913 729	13 120 921	13 977 855
Maskinveien 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
Idsø Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsø	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

	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	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
Pantsikret gjeld	333 120 000	465 120 000	333 120 000	465 120 000

#### *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

#### *Morselskap*

	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>

#### *Konsern*

	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.