

# Selskaps- og konsernregnskap

**2021**

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793

## Ryger Eiendomsinvest AS

### ÅRSBERETNING FOR 2021

#### **Virksomhetens art**

Ryger Eiendomsinvest AS er et selskap der virksomheten omfatter å eie aksjer i datterselskaper som driver utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Sandnes kommune. Konsernets virksomhet er å drive med utleie av fast eiendom.

#### **Økonomisk/fremtidig utvikling**

Styret er fornøyd med de oppnådde 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 2021, samt de verdier som selskapet eier. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det er heller ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapet.

#### **Ytre miljø**

Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller andre pålegg av miljømessig karakter. Selskapene i konsernet har ikke satt i gang spesielle miljøtiltak. Ingen av selskapene i konsernet 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 driftstilknnyttede markedsrisiko.

Konsernet er vesentlig eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernet har totalt kr 233,9 millioner i gjeld til kredittinstitusjoner. Konsernet har renteswapavtaler for å sikre gjeldsforpliktelsene og på den måten redusere den finansielle risikoen. Totalt sett har konsernet renteswapavtaler med kr 11,6 millioner, med negativ verdi på kr -1,1 millioner pr 31.12.2021.

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

##### *Kredittrisiko*

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

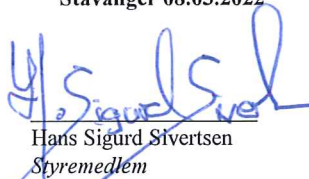
Det er 1 ansatt i selskapet og i konsernet. Arbeidsmiljøet anses som godt. Styret består av 5 menn og ingen kvinner. Konsernet er oppmerksom på gjeldende regelverk og er bevisst på ikke å diskriminere noen på bakgrunn av kjønn, alder, etnisk opprinnelse, seksuell legning og/eller politisk/religiøs oppfatning. Dette gjenspeiler seg i alle prosesser både internt og eksternt.

**Disponering av resultat**

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

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

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

**I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS****Stavanger 08.03.2022**  
Erik Mauritzen  
Styreleder  
Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem

---

  
Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem  
Kåre Idsøe  
Styremedlem  
Trygve Jacobsen  
Styremedlem

# Års- og Konsernregnskap

## Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note		Note	Konsern	
2020	2021				2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>						
0	0		Leieinntekter	2	39 908 973	53 957 524
0	0		Andre driftsinntekter	4	24 787 135	44 001 912
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>64 696 108</b>	<b>97 959 436</b>
841 410	844 344	3	Lønnskostnader	3	844 344	841 410
0	0		Av- og nedskrivning	4	1 896 639	10 552 124
1 683 146	892 493	3	Annen driftskostnad	3	7 602 267	9 349 362
<b>2 524 556</b>	<b>1 736 837</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 343 250</b>	<b>20 742 896</b>
<b>-2 524 556</b>	<b>-1 736 837</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>54 352 858</b>	<b>77 216 540</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
30 785 401	23 267 904	7	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
24 296 652	14 135 505	7	Gevinst ved salg av datterselskap		0	0
7 731 454	3 435 093		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
48 121	177 122		Renteinntekt		485 833	190 593
-395 045	-711 530		Nedskrivning finansielle anleggsmider		0	0
-13 024 132	-6 480 477		Rentekostnad		-6 546 347	-13 042 218
<b>49 442 451</b>	<b>33 823 617</b>		<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 060 514</b>	<b>-12 851 625</b>
<b>46 917 895</b>	<b>32 086 780</b>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>48 292 344</b>	<b>64 364 915</b>
5 063 584	4 106 034	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 866 570	9 908 625
<b>41 854 311</b>	<b>27 980 746</b>	10	<b>Resultat før minoritetens andel</b>	10	<b>43 425 774</b>	<b>54 456 291</b>
0	0		Minoritetens andel av resultatet		0	0
<b>41 854 311</b>	<b>27 980 746</b>		<b>Årsresultat</b>		<b>43 425 774</b>	<b>54 456 291</b>
<b>Overføringer</b>						
40 870 080	31 787 840		Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital		31 787 840	40 870 080
984 231	-3 807 094		Til/fra annen egenkapital		11 637 934	13 586 211
<b>41 854 311</b>	<b>27 980 746</b>		<b>Sum overføringer</b>		<b>43 425 774</b>	<b>54 456 291</b>

# Års- og Konsernbalanse

## Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note	Konsern	
2020	2021		2021	2020
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Varige driftsmidler</b>				
0	0			
0	0			
<b>Tomter og bygninger</b>				
			4, 9	
			419 200 364	513 395 421
			<b>419 200 364</b>	<b>513 395 421</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
231 914 385	193 688 234	6, 9	0	0
196 273 499	127 009 122	7, 9	0	0
0	0		8 125 000	8 125 000
<b>428 187 884</b>	<b>320 697 356</b>		<b>8 125 000</b>	<b>8 125 000</b>
<b>428 187 884</b>	<b>320 697 356</b>		<b>427 325 364</b>	<b>521 520 421</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Fordringer</b>				
0	0		265 701	1 057 568
30 785 401	23 267 904	7	0	0
61 012	1 793 643		2 106 209	2 855 929
<b>30 846 413</b>	<b>25 061 547</b>		<b>2 371 910</b>	<b>3 913 497</b>
<b>33 199 587</b>	<b>819 035</b>		<b>3 286 979</b>	<b>40 300 325</b>
<b>64 046 000</b>	<b>25 880 582</b>		<b>5 658 889</b>	<b>44 213 822</b>
<b>492 233 884</b>	<b>346 577 938</b>		<b>432 984 253</b>	<b>565 734 243</b>


# Års- og Konsernbalanse


## Ryger Eiendomsinvest AS

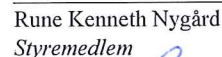
Mor			Konsern		
2020	2021	Note	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
56 764 000	56 764 000	8	8	56 764 000	56 764 000
<b>56 764 000</b>	<b>56 764 000</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>56 764 000</b>	<b>56 764 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
49 774 364	45 967 269	10	10	103 200 715	91 562 781
<b>49 774 364</b>	<b>45 967 269</b>			<b>103 200 715</b>	<b>91 562 781</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>					
				0	0
<b>106 538 364</b>	<b>102 731 269</b>			<b>159 964 715</b>	<b>148 326 781</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
0	0	5	5	33 067 698	36 785 872
<b>0</b>	<b>0</b>			<b>33 067 698</b>	<b>36 785 872</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
333 120 000	233 920 000	9	9	233 920 000	333 120 000
0	0			249 024	513 949
<b>333 120 000</b>	<b>233 920 000</b>			<b>234 169 024</b>	<b>333 633 949</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
0	0			0	438 501
83 077	328 517			1 156 355	869 651
0	2 945 955	5	5	2 945 955	0
0	12			6 641	12 753
40 870 080	0		10	0	40 870 080
9 310 585	5 273 087	7		0	0
2 311 778	1 379 098			1 673 865	4 796 656
<b>52 575 520</b>	<b>9 926 669</b>			<b>5 782 816</b>	<b>46 987 641</b>
<b>385 695 520</b>	<b>243 846 669</b>			<b>273 019 538</b>	<b>417 407 462</b>
<b>492 233 884</b>	<b>346 577 938</b>			<b>432 984 253</b>	<b>565 734 243</b>

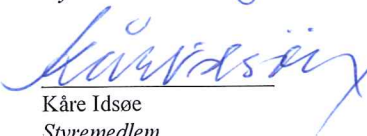
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS


Stavanger 08.03.2022

  
Erik Mauritzen  
Styreleder

  
Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem

  
Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem

  
Kåre Idsø  
Styremedlem

  
Trygve Jacobsen  
Styremedlem

# Kontantstrømsanalyse

## Ryger Eiendomsinvest AS

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2021

---

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### Konsolidering

Konsernet inkluderer Ryger Eiendomsinvest AS og selskapet som Ryger Eiendomsinvest AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital som egen post og er trukket ut som egen post i resultatregnskapet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskaper følger de samme prinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Konsernet har pr 31.12.2021 ingen tilknyttede selskaper.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god 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 2021

---

### **Skatter**

#### ***Morselskapet***

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

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

#### ***Konsernet***

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

### **Inntekter**

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

### **Kontantstrømoppstilling**

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2021

### Note 2 - Salgsinntekter

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

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

### Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

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

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

#### Konsern

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

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

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2021

### Note 5 - Skatt

#### Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2021	2020
Betalbar skatt	2 945 955	0
Skatt på avgitt konsernbidrag	1 160 079	2 048 329
Endring i utsatt skattefordel	0	3 015 255
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>4 106 034</b>	<b>5 063 584</b>

Betalbar skatt fremkommer slik	2021	2020
Resultat før skattekostnad	32 086 780	46 917 895
Permanente forskjeller	989	0
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-14 135 505	-24 296 652
Tilbakeført nedskrivning finansielle anleggsmidler	711 530	395 045
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	-5 273 087	-9 310 585
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-13 705 703
<b>Årets skattepliktig inntekt</b>	<b>13 390 707</b>	<b>0</b>

<b>Betalbar skatt på årets resultat 22 %</b>	<b>2 945 955</b>	<b>0</b>
--	------------------	----------

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2021	2020	Endring
Underskudd til framføring	0	0	0
Grunnlag utsatt skattefordel	0	0	0

Utsatt skattefordel 22 %	0	0	0
--------------------------	---	---	---

#### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

22 % av resultat før skatt:	2021	2020
22 % skatt av resultat før skatt	7 059 092	10 321 937
Permanente forskjeller 22 %	-2 953 057	-5 258 353
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>4 106 034</b>	<b>5 063 584</b>

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2021

### Konsernet

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

	2021	2020
<b>Betalbar skatt på årets resultat 22 %</b>	<b>2 945 955</b>	<b>0</b>

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2021

### Note 6 - Investering i datterselskap

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

### Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

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

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

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Langgaten 64 AS	2 608 003	0	0	0
Sørhauggt. 150 AS	2 420 142	5 233 299	0	0
Hinna Krossen AS	244 942	4 077 286	0	0
<b>Sum</b>	<b>5 273 087</b>	<b>9 310 585</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 2021 solgt aksjene i to datterselskaper. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på kr 14 135 505.

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2021

### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 56 764 000 består av 2 270 560 aksjer a kr 25. Alle aksjer har like rettigheter.

#### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel	Antall opsjoner
Westco Eiendom AS	v/styremedlem Trygve Jacobsen	542 616	23,9 %	0
Idsø Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsø	248 350	10,9 %	0
Bjørn Dahle		237 299	10,5 %	0
Maaseide Eiendomsinvest AS		113 062	5,0 %	0
Maaseide Holding AS		98 150	4,3 %	0
Avanto Opportunities III AS		86 231	3,8 %	0
Toralv Langenes		28 890	1,3 %	0
Harald Fjelde		24 075	1,1 %	0
Norlink Eiendom AS		23 300	1,0 %	0
Øvrige aksjonærer med eierandel mindre enn 1,0 %		868 587	38,3 %	0
<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>	
	2021	2020	2021	2020
Fordring med forfall senere enn 1 år	127 009 122	196 273 499	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0	0	0
<b>Pantsikret gjeld</b>	<b>233 920 000</b>	<b>333 120 000</b>	<b>233 920 000</b>	<b>333 120 000</b>

#### *Pantstillelser*

I morselskapet er selskapets aksjer i datterselskap stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld. Bokført verdi kr 193 688 234.

I tillegg har banken direkte pant i de eiendommene som datterselskapene eier. Bokført verdi i konsernregnskapet kr 419 200 364.

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2021

---

### Note 10 - Egenkapital

#### *Morselskap*

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

#### *Konsern*

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