

# Selskaps- og konsernregnskap

**2022**

**Ryger Eiendomsinvest AS**

Org.nr.: 989 059 793

## Ryger Eiendomsinvest AS

### ÅRSBERETNING FOR 2022

#### 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 økte fra kr 64,7 mill. i 2021 til kr 108,5 mill. i 2022. Økningen skyldes i hovedsak at konsernet har realisert tre eiendommer i 2022, alle med gevinst. Resultatet økte fra kr 43,4 mill. i 2021 til kr 86,8 mill. i 2022.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 20,8 mill. Konsernets likviditetsbeholdning var kr 13,0 mill. per 31.12.2022.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde per 31.12.2022 6 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 2 % per 31.12.2021. Denne økningen skyldes nedbetaling av langsiktig gjeld i konsernet. Konsernets finansielle stilling er god, og per 31.12.2022 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 328,5 mill., sammenlignet med 433,0 mill. året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 61,3 %, sammenlignet med 36,9 % 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 resultatprognoser for 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. 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 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 driftstilknyttede markedsrisiko.

Konsernet er vesentlig eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernet har totalt kr 98,4 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 9,4 millioner, med negativ verdi på kr -0,4 millioner pr 31.12.2022.

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 146,8 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 62,6 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.

**Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder**

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor selskapet.

**Disponering av resultat**

Styret foreslår at årets overskudd på kr 130 635 933 disponeres slik:

Overført fra annen egenkapital	kr 46 625 213
Avsatt utbytte	kr 38 599 520
Tilleggsutbytte	kr 45 411 200
<b>SUM</b>	<b>kr 130 635 933</b>

Selskapets frie egenkapital er ved utgangen av regnskapsåret kr 92 592 482.

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

**I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS  
Stavanger 14.03.2023**

\_\_\_\_\_  
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	
2021	2022				2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>						
0	0		Leieinntekter	2	32 298 042	39 908 973
0	0		Andre driftsinntekter	4	76 245 860	24 787 135
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>108 543 902</b>	<b>64 696 108</b>
844 344	844 344	3	Lønnskostnader	3	844 344	844 344
0	0		Av- og nedskrivning	4	6 506 034	1 896 639
892 493	1 360 001	3	Annen driftskostnad	3	5 652 651	7 602 267
<b>1 736 837</b>	<b>2 204 345</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 003 029</b>	<b>10 343 250</b>
<b>-1 736 837</b>	<b>-2 204 345</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>95 540 873</b>	<b>54 352 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
23 267 904	14 072 214	7	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
14 135 505	125 664 573	7	Gevinst ved salg av datterselskap		0	0
3 435 093	3 821 519		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
177 122	138 319		Renteinntekt		489 769	485 833
-711 530	-2 913 054		Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
-6 480 477	-5 719 485		Rentekostnad		-5 750 968	-6 546 347
<b>33 823 617</b>	<b>135 064 086</b>		<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 261 199</b>	<b>-6 060 514</b>
<b>32 086 780</b>	<b>132 859 741</b>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>90 279 674</b>	<b>48 292 344</b>
4 106 034	2 223 808	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 473 302	4 866 570
<b>27 980 746</b>	<b>130 635 933</b>	10	<b>Resultat før minoritetens andel</b>	10	<b>86 806 372</b>	<b>43 425 774</b>
0	0		Minoritetens andel av resultatet		0	0
<b>27 980 746</b>	<b>130 635 933</b>		<b>Årsresultat</b>		<b>86 806 372</b>	<b>43 425 774</b>
<b>Overføringer</b>						
0	38 599 520		Avsatt utbytte		38 599 520	0
31 787 840	45 411 200		Tilleggsutbytte/tilbakebet. tidl. innbet.kapital		45 411 200	31 787 840
-3 807 094	46 625 213		Til/fra annen egenkapital		2 795 652	11 637 934
<b>27 980 746</b>	<b>130 635 933</b>		<b>Sum overføringer</b>		<b>86 806 372</b>	<b>43 425 774</b>

Ryger Eiendomsinvest AS

# Års- og Konsernbalanse

## Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note		Konsern	
2021	2022			2022	2021
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Varige driftsmidler</b>					
0	0				
<u>0</u>	<u>0</u>				
193 688 234	142 301 488	6, 9	Tomter og bygninger	252 884 038	419 200 364
127 009 122	70 595 854	7, 9	Fordringer på selskap i samme konsern		
0	0		Andre fordringer	0	8 125 000
<u>320 697 356</u>	<u>212 897 342</u>		<b>Sum varige driftsmidler</b>	<u>252 884 038</u>	<u>419 200 364</u>
<u>320 697 356</u>	<u>212 897 342</u>		<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>252 884 038</u>	<u>427 325 364</u>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Fordringer</b>					
0	0				
23 267 904	14 072 214	7	Kundefordringer	255 891	265 701
1 793 643	62 090 723		Fordringer på selskap i samme konsern	0	0
			Andre fordringer	62 379 919	2 106 209
<u>25 061 547</u>	<u>76 162 937</u>		<b>Sum fordringer</b>	<u>62 635 810</u>	<u>2 371 910</u>
<u>819 035</u>	<u>10 419 297</u>		<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	<u>13 004 583</u>	<u>3 286 979</u>
<u>25 880 582</u>	<u>86 582 234</u>		<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>75 640 393</u>	<u>5 658 889</u>
<u>346 577 938</u>	<u>299 479 577</u>		<b>SUM EIENDELER</b>	<u>328 524 431</u>	<u>432 984 253</u>

Ryger Eiendomsinvest AS

# Års- og Konsernbalanse

## Ryger Eiendomsinvest AS

Mor			Konsern		
2021	2022	Note	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
56 764 000	56 764 000	8, 10	8, 10	56 764 000	56 764 000
<b>56 764 000</b>	<b>56 764 000</b>			<b>56 764 000</b>	<b>56 764 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
45 967 269	92 592 482	10	10	105 996 368	103 200 715
<b>45 967 269</b>	<b>92 592 482</b>			<b>105 996 368</b>	<b>103 200 715</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>					
				0	0
<b>102 731 269</b>	<b>149 356 482</b>			<b>162 760 368</b>	<b>159 964 715</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
0	0	5	5	20 601 615	33 067 698
<b>0</b>	<b>0</b>			<b>20 601 615</b>	<b>33 067 698</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
233 920 000	98 370 000	9	9	98 370 000	233 920 000
0	6 393 475	7, 9		186 769	249 024
<b>233 920 000</b>	<b>104 763 475</b>			<b>98 556 769</b>	<b>234 169 024</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
0	110 203			1 877 508	0
328 517	54 675			656 594	1 156 355
2 945 955	1 872 077	5	5	1 872 077	2 945 955
12	0			0	6 641
0	38 599 520	10	10	38 599 520	0
5 273 087	1 598 775	7		0	0
1 379 098	3 124 370			3 599 981	1 673 865
<b>9 926 669</b>	<b>45 359 620</b>			<b>46 605 680</b>	<b>5 782 816</b>
<b>243 846 669</b>	<b>150 123 095</b>			<b>165 764 064</b>	<b>273 019 538</b>
<b>346 577 938</b>	<b>299 479 577</b>			<b>328 524 431</b>	<b>432 984 253</b>

I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS

Stavanger 14.03.2023

\_\_\_\_\_  
Erik Mauritzen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kåre Idsøe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trygve Jacobsen  
Styremedlem

Ryger Eiendomsinvest AS

# Kontantstrømsanalyse

## Ryger Eiendomsinvest AS

Mor			Konsern	
2021	2022		2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
32 086 780	132 859 741	Resultat før skatt	90 279 674	48 292 344
-	-2 945 955	Betalbar skatt	-2 945 955	-
-	-	Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler	-76 245 860	-24 787 135
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger	6 506 034	1 896 639
711 530	2 913 054	Nedskrivning aksjer/ anleggsmidler	-	-
245 440	-273 842	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-489 951	1 078 571
-39 726 227	-53 646 919	Endring i andre tidsavgrensingsposter	3 720 472	20 813 181
<b>-6 682 477</b>	<b>78 906 079</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>20 824 414</b>	<b>47 293 600</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
55 763 134	175 385 310	Innbetaling ved salg aksjer i datterselskap	-	-
-14 135 505	-125 664 573	Gevinst ved salg av aksjer	-	-
-	-	Innbetaling ved salg eiendom	175 385 310	56 902 719
-	-	Utbetaling ved påkostninger/kjøp eiendom	-5 530 920	-1 139 585
76 781 874	65 608 958	Endring fordring i datterselskap	-	-
-4 037 498	-3 674 312	Endring gjeld til døtre	-	-
<b>114 372 005</b>	<b>111 655 383</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>169 854 390</b>	<b>55 763 134</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-99 200 000	-135 550 000	Nedbetaling av lån	-135 550 000	-99 200 000
-	-	Endring langsiktige fordringer	-	-
-40 870 080	-45 411 200	Utdeling til eierne	-45 411 200	-40 870 080
<b>-140 070 080</b>	<b>-180 961 200</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-180 961 200</b>	<b>-140 070 080</b>
<b>-32 380 552</b>	<b>9 600 262</b>	<b>Netto endring i likvider i året</b>	<b>9 717 604</b>	<b>-37 013 346</b>
33 199 587	819 035	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	3 286 979	40 300 325
<b>819 035</b>	<b>10 419 297</b>	<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>13 004 583</b>	<b>3 286 979</b>

Ryger Eiendomsinvest AS

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2022

---

### 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 31.12.2022 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 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 2022

---

### 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 2022

### Note 2 - Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2022	2021	2022	2021
Leieinntekter	0	0	32 298 042	39 908 973
Andre driftsinntekter	0	0	76 245 860	24 787 135
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 543 902</b>	<b>64 696 108</b>

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

### Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	<i>Morselskap/ konsern</i>	
	2022	2021
Lønn	440 004	440 004
Godtgjørelse til styremedlemmer	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	104 340	104 340
<b>Sum</b>	<b>844 344</b>	<b>844 344</b>

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2022	2021	2022	2021
Revisor				
Revisjonshonorar	85 000	95 000	185 000	228 675
Andre tjenester	82 225	154 430	152 225	277 125

### Note 4 - Varige driftsmidler

#### *Konsern*

	<b>Tomter og bygninger</b>	<b>Driftsløsøre</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 1.1.	588 518 766	1 789 772	590 308 538
Tilgang i året	5 530 920	0	5 530 920
Avgang til kostpris	-165 278 960	0	-165 278 960
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>428 770 726</b>	<b>1 789 772</b>	<b>430 560 498</b>
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	169 318 400	1 789 772	171 108 172
Årets ordinære avskrivninger	4 778 494	0	4 778 494
Årets nedskrivninger / reversering (-)	1 727 540	0	1 727 540
Årets tilbakeføring investeringstilskudd	62 254	0	62 254
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.</b>	<b>175 886 688</b>	<b>1 789 772</b>	<b>177 676 460</b>
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>252 884 038</b>	<b>0</b>	<b>252 884 038</b>

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

Av annen driftsinntekt vedrører kr 76 245 860 gevinst ved salg av eiendom.

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 5 - Skatt

#### Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2022	2021
Betalbar skatt	1 872 077	2 945 955
Skatt på avgitt konsernbidrag	351 731	1 160 079
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>2 223 808</b>	<b>4 106 034</b>

Betalbar skatt fremkommer slik	2022	2021
Resultat før skattekostnad	132 859 741	32 086 780
Permanente forskjeller	0	989
Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer	-125 664 573	-14 135 505
Tilbakeført nedskrivning finansielle anleggsmidler	2 913 054	711 530
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	-1 598 775	-5 273 087
<b>Årets skattepliktig inntekt</b>	<b>8 509 447</b>	<b>13 390 707</b>

<b>Betalbar skatt på årets resultat 22 %</b>	<b>1 872 077</b>	<b>2 945 955</b>
--	------------------	------------------

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2022	2021	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:	2022	2021
22 % skatt av resultat før skatt	29 229 143	7 059 092
Permanente forskjeller 22 %	-27 005 334	-2 953 057
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2 223 808</b>	<b>4 106 034</b>

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2022

### Konsernet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat	1 872 077	2 945 955
Utsatt skatt avgang konsern	12 441 403	4 805 909
Skattekostnad på innkonsolidert resultat solgt datter ikke i balanse	1 625 905	832 880
Endring i utsatt skatt 22 %	-6 600 281	-2 364 601
Endring utsatt skatt 10 %	-5 865 802	-1 353 573
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>3 473 303</b>	<b>4 866 569</b>

	2022	2021
<b>Betalbar skatt på årets resultat 22 %</b>	<b>1 872 077</b>	<b>2 945 955</b>

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	45 185 157	78 161 537	32 976 380
Fordringer	-19 515	-19 515	0
Gevinst- og tapskonto	-1 845 227	-4 820 328	-2 975 101
Sum midlertidige forskjeller	43 320 415	73 321 694	30 001 279
Underskudd til framføring	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 22 %	43 320 415	73 321 694	30 001 279
Merverdier i konsernet knyttet til eiendom 10 %	110 711 237	169 369 254	58 658 018
Utsatt skattefordel (-) 22 %	9 530 491	16 130 773	6 600 281
Utsatt skatt 10 %	11 071 124	16 936 925	5 865 802
Sum netto utsatt skatt	20 601 615	33 067 698	12 466 083
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>20 601 615</b>	<b>33 067 698</b>	<b>12 466 083</b>

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 6 - Investering i datterselskap

<b>Datterselskap</b>	<b>Forretnings- Kontor</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemme- Andel</b>	<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>Resultat 2022</b>
Luramyrveien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	23 137 817	5 020 068
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 153 730	1 453 879
Hinnakrossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	5 129 347	-67 793
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 394 020	-747 915
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 002 810	2 636 045
Sørhauggt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	7 555 725	141 516
Karmsundgt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 791 365	2 255 278

### Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

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

	<b>Kortsiktige fordringer</b>		<b>Langsiktige fordringer</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Luramyrveien 12 Eiendom AS	5 701 367	6 040 800	25 410 518	26 356 097
Fabrikkeveien 25 Eiendom AS	0	2 589 674	0	12 236 208
Maskinveien 1 AS	0	4 548 686	0	23 761 234
Tastagaten 30 - 32 B AS	2 346 034	3 173 970	3 967 949	759 277
Hinna Krossen AS	0	0	8 930 389	8 825 176
Langgaten 64 AS	0	0	7 589 263	9 939 385
Hillevågsveien 8 AS	3 432 341	576 720	5 675 612	8 336 661
Sørhauggt. 150 AS	0	0	0	4 017 385
Rennesøygata 8 AS	0	3 533 377	0	13 947 397
Karmsundgt. 192 AS	2 592 472	2 804 677	19 022 122	18 830 302
<b>Sum</b>	<b>14 072 214</b>	<b>23 267 904</b>	<b>70 595 854</b>	<b>127 009 122</b>

	<b>Kortsiktig gjeld</b>		<b>Langsiktig gjeld</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Langgaten 64 AS	916 061	2 608 003	0	0
Sørhauggt. 150 AS	279 876	2 420 142	6 393 475	0
Hinna Krossen AS	402 838	244 942	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 598 775</b>	<b>5 273 087</b>	<b>6 393 475</b>	<b>0</b>

Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld består av årets konsernbidrag.

Selskapet har i 2022 solgt aksjene i tre datterselskaper. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på kr 125 664 573.

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2022

### 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	543 116	23,9 %	0
Idsø Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsø	248 850	11,0 %	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 %		867 587	38,2 %	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>	
	2022	2021	2022	2021
Fordring med forfall senere enn 1 år	70 595 854	127 009 122	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	6 393 475	0	0	0
Pantsikret gjeld	98 370 000	233 920 000	98 370 000	233 920 000

#### *Pantstillelser*

I morselskapet er selskapets aksjer i datterselskap stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld. Bokført verdi kr 142 301 488.

I tillegg har banken direkte pant i de eiendommene som datterselskapene eier. Bokført verdi i konsernregnskapet kr 252 884 038.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har en renteswapavtale på kr 9 375 000. Denne har forfall 15.02.2027. Selskapet har i 2022 innfridd renteswapavtaler på totalt kr 2 250 000. Pr 31.12.2022 har selskapet en forpliktelse knyttet til renteswapavtalen. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2022 kr -394 876.

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2022

### Note 10 - Egenkapital

#### *Morselskap*

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 1.1.	56 764 000	45 967 269	102 731 269
Årets resultat	0	130 635 933	130 635 933
Avsatt utbytte		-38 599 520	-38 599 520
Tilleggsutbytte	0	-45 411 200	-45 411 200
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>56 764 000</b>	<b>92 592 482</b>	<b>149 356 482</b>

#### *Konsern*

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 1.1.	56 764 000	103 200 715	159 964 715
Årets resultat	0	86 806 372	86 806 372
Avsatt utbytte	0	-38 599 520	-38 599 520
Tilleggsutbytte	0	-45 411 200	-45 411 200
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>56 764 000</b>	<b>105 996 368</b>	<b>162 760 368</b>

# Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
<b>Jacobsen, Trygve</b> Norwegian BankID	15.03.2023 12.04.14
<b>Idsøe, Kåre</b> Norwegian BankID	15.03.2023 12.29.32
<b>Sivertsen, Hans Sigurd</b> Norwegian BankID	15.03.2023 14.18.42
<b>Nygård, Rune Kenneth</b> Norwegian BankID	16.03.2023 09.31.39
<b>Mauritzen, Erik</b> Norwegian BankID	16.03.2023 15.19.17

---

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.