

# Selskaps- og konsernregnskap

**2023**

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793

## Ryger Eiendomsinvest AS

### ÅRSBERETNING FOR 2023

#### **Virksomhetens art**

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

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

Styret er fornøyd med de oppnådde resultater og vurderer selskapets og konsernets samlede økonomiske situasjon som tilfredsstillende. Fremtidsutsiktene for konsernet anses som gode.

#### **Redegjørelse for årsregnskapet**

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

Resultatet minket fra kr 86,8 mill. i 2022 til kr -2,8 mill. i 2023.

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

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

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 212,0 mill., sammenlignet med 328,5 mill. året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2023 var 66,9 %, sammenlignet med 49,5 % året før.

#### **Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Til grunn for antagelsen ligger de eiendomsverdier som er avtalt i forbindelse med salg av de gjenværende eiendommene. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

#### **Ytre miljø**

Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller andre pålegg av miljømessig karakter. Selskapene i konsernet har ikke satt i gang spesielle miljøtiltak. Ingen av selskapene i konsernet 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 45,4 millioner i gjeld til kredittinstitusjoner. Konsernet har renteswapavtaler for å sikre gjeldsforpliktelsene og på den måten redusere den finansielle risikoen. Totalt sett har konsernet renteswapavtaler med kr 7,1 millioner, med negativ verdi på kr 0,2 millioner pr 31.12.2023.

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

##### *Kreditrisiko*

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Selskapets brutto kreditrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 73,4 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kreditrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 1,3 millioner.

Konsernet har ikke gjort spesielle tiltak for å minimere kreditrisikoen.

##### *Likviditetsrisiko*

Konsernets likviditet er god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes. Konsernet har betydelige leverandoravtaler. Konsernet anser likviditetsrisikoen for å være lav, da konsernet har god arbeidskapital.

#### **Forskning og utvikling**

Konsernet har ingen vesentlige aktiviteter knyttet til forskning og utvikling.

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

### Disponering av resultat


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

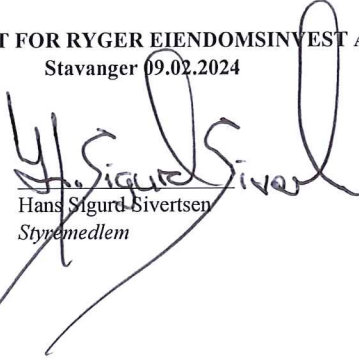
Overført fra annen egenkapital	kr -10 082 724
Avsatt utbytte	kr 0
Tilleggsutbytte	kr 18 164 480
<u>SUM</u>	<u>kr 8 081 756</u>


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

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

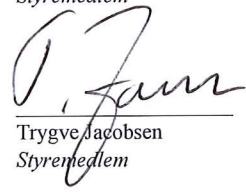
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS  
Stavanger 09.02.2024

  
Erik Mauritzen  
Styreleder

  
Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem

  
Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem

  
Kåre Idsøe  
Styremedlem/Daglig leder

  
Trygve Jacobsen  
Styremedlem

# Års- og Konsernregnskap

## Ryger Eiendomsinvest AS

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

# Års- og Konsernbalanse

## Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note	Konsern	
2022	2023		2023	2022
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Varige driftsmidler</b>				
0	0		206 203 747	252 884 038
0	0		<b>206 203 747</b>	<b>252 884 038</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
142 301 488	121 653 201	6, 9	0	0
70 595 854	62 905 772	7, 9	0	0
0	0		0	0
<b>212 897 342</b>	<b>184 558 973</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>212 897 342</b>	<b>184 883 733</b>		<b>206 203 747</b>	<b>252 884 038</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Fordringer</b>				
0	0		41 766	255 891
14 072 214	10 461 081	7	0	0
62 090 723	72 612		1 245 503	62 379 919
<b>76 162 937</b>	<b>10 533 693</b>		<b>1 287 269</b>	<b>62 635 810</b>
<b>10 419 297</b>	<b>435 307</b>		<b>4 547 234</b>	<b>13 004 583</b>
<b>86 582 234</b>	<b>10 969 000</b>		<b>5 834 503</b>	<b>75 640 393</b>
<b>299 479 577</b>	<b>195 852 733</b>		<b>212 038 250</b>	<b>328 524 431</b>

Ryger Eiendomsinvest AS

# Års- og Konsernbalanse

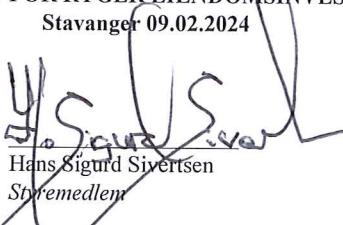
## Ryger Eiendomsinvest AS

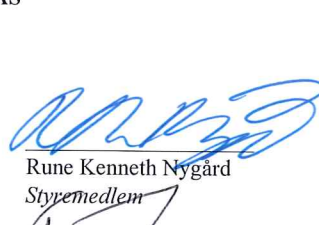
Mor		Note	Konsern	
2022	2023		2023	2022
<b>Egenkapital</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
56 764 000	56 764 000	8, 10	56 764 000	56 764 000
<u>56 764 000</u>	<u>56 764 000</u>		<u>56 764 000</u>	<u>56 764 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
92 592 482	83 767 136	10	85 053 515	105 996 368
<u>92 592 482</u>	<u>83 767 136</u>		<u>85 053 515</u>	<u>105 996 368</u>
<b>Minoritetsinteresser</b>				
			0	0
<u>149 356 482</u>	<u>140 531 136</u>		<u>141 817 515</u>	<u>162 760 368</u>
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
0	0	5	16 413 255	20 601 615
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>16 413 255</u>	<u>20 601 615</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
98 370 000	45 350 000	9	45 350 000	98 370 000
6 393 475	0	7, 9	124 514	186 769
<u>104 763 475</u>	<u>45 350 000</u>		<u>45 474 514</u>	<u>98 556 769</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
110 203	3 135 086		0	1 877 508
54 675	151 911		1 669 775	656 594
1 872 077	1 424 944	5	1 424 944	1 872 077
0	23 982		31 941	0
38 599 520	0	10	0	38 599 520
1 598 775	1 336 043	7	0	0
3 124 370	3 899 631		5 206 306	3 599 981
<u>45 359 620</u>	<u>9 971 597</u>		<u>8 332 966</u>	<u>46 605 680</u>
<u>150 123 095</u>	<u>55 321 597</u>		<u>70 220 735</u>	<u>165 764 064</u>
<u>299 479 577</u>	<u>195 852 733</u>		<u>212 038 250</u>	<u>328 524 431</u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>				

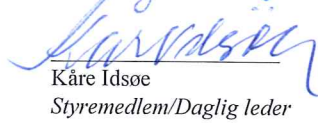
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS

Stavanger 09.02.2024

  
Erik Mauritzen  
Styreleder

  
Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem

  
Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem

  
Kåre Idsø  
Styremedlem/Daglig leder

  
Trygve Jacobsen  
Styremedlem

# Kontantstrømsanalyse

## Ryger Eiendomsinvest AS

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2023

---

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Konsolidering

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

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

Konsernet har pr 31.12.2023 ingen tilknyttede selskaper.

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

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

#### Aksjer og andeler i 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 2023

---

### **Skatter**

#### ***Morselskapet***

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er 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 inntekstføres i takt med utførelsen. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntektene inntekstføres det år de oppjenes. Utbytte fra datterselskap inntekstføres samme året som det er avsatt/det året det utbetales. Konsebidrag inntekstføres samme året som det er avsatt.

#### ***Kontantstrømoppstilling***

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2023

### Note 2 - Salgsinntekter

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

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

### Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	Morselskap/ konsern	
	2023	2022
Lønn	440 004	440 004
Godtgjørelse til styremedlemmer	500 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	132 540	104 340
<b>Sum</b>	<b>1 072 544</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	
	2023	2022	2023	2022
Revisor				
Revisjonshonorar	76 525	85 000	126 525	185 000
Andre tjenester	138 350	82 225	173 350	152 225

### Note 4 - Varige driftsmidler

Konsern	Tomter og bygninger		Driftsløsere	Totalt
	2023	2022		
Anskaffelseskost 1.1.	428 770 726		1 789 772	430 560 498
Tilgang i året	6 940 303		0	6 940 303
Avgang til kostpris	-50 930 399		0	-50 930 399
Anskaffelseskost 31.12.	384 780 630		1 789 772	386 570 402
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	175 886 688		1 789 772	177 676 460
Årets ordinære avskrivninger	3 813 454		0	3 813 454
Årets nedskrivninger / reversering (-)	-1 185 514		0	-1 185 514
Årets tilbakeføring investeringsstilskudd	62 254		0	62 254
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	178 576 883		1 789 772	180 366 655
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>206 203 748</b>		<b>0</b>	<b>206 203 748</b>

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

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2023

### Note 5 - Skatt

#### Morselskapet

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

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

<b>Betalbar skatt på årets resultat 22 %</b>	<b>1 424 944</b>	<b>1 872 077</b>
--	------------------	------------------

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

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

#### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2023

### Konsernet

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

	2023	2022
<b>Betalbar skatt på årets resultat 22 %</b>	<b>1 424 944</b>	<b>1 872 077</b>

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2023

### Note 6 - Investering i datterselskap

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

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

### Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

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

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

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

Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld består av årets konsernbidrag.

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2023

### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

#### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel	Antall opsjoner
Westco Eiendom AS	v/styremedlem Trygve Jacobsen	775 215	34,1 %	0
Idsøe Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsøe	321 254	14,1 %	0
Bjørn Dahle		237 299	10,5 %	0
Avanto Opportunities III AS		100 546	4,4 %	0
Stolen AS		70 404	3,1 %	0
Toralv Langenes		28 890	1,3 %	0
Harald Fjelde		24 075	1,1 %	0
Norlink Eiendom AS		23 300	1,0 %	0
Øvrige aksjonærer med eierandel mindre enn 1,0 %		689 577	30,4 %	0
<b>Sum</b>		<b>2 270 560</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0</b>

### Note 9 Fordringer, gjeld og renteswapavtaler

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

#### Pantstillelser

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

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

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2023

### Note 10 - Egenkapital

#### *Morselskap*

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

#### *Konsern*

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

