

Selskaps- og konsernregnskap

2014

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793

Ryger Eiendomsinvest AS

ÅRSBERETNING FOR 2014

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 2014, 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.

Arbeidsmiljøet

Det er en ansatt i selskapet og i konsernet. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Likestilling

Selskapet har en ansatt. Styret består av 5 menn og ingen kvinner.

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 507,4 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 kr 482,4 millioner, med negativ verdi på kr -46,2 millioner pr 31.12.2014.

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 425,2 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 2,0 millioner.

Konsernet har ikke gjort spesielle tiltak for å minimere kredittrisikoen.

Likviditetsrisiko

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

Forskning og utvikling

Konsernet har ingen vesentlige aktiviteter knyttet til forskning og utvikling.

Diskriminering

Konsernet har ingen ansatte. 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 1 366 189 disponeres slik:

Overført til annen egenkapital

kr 1 366 189

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

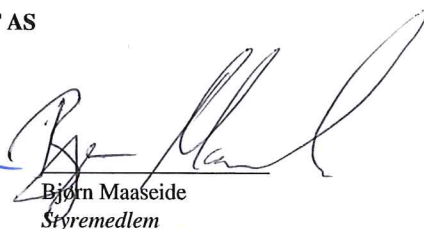
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS
Stavanger 24.03.2015



Erik Mauritzen
Styreleder



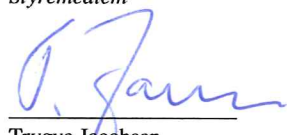
Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem



Bjørn Maaseide
Styremedlem



Kåre Idsø
Styremedlem



Trygve Jacobsen
Styremedlem

Års- og Konsernregnskap

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note		Note	Konsern	
2013	2014				2014	2013
Driftsinntekter og driftskostnader						
0	0		Leieinntekter	2	53 566 197	51 195 232
0	0		Andre driftsinntekter		6 500 000	2 925 000
0	0		Sum driftsinntekter		60 066 197	54 120 232
444 992	716 932	3	Lønnskostnader	3	716 932	444 992
0	0		Av- og nedskrivning	4	5 235 208	2 319 434
3 418 690	1 626 634	3	Annen driftskostnad	3	8 330 694	13 452 341
3 863 682	2 343 566		Sum driftskostnader		14 282 834	16 216 767
-3 863 682	-2 343 566		Driftsresultat		45 783 363	37 903 465
Finansinntekter og finanskostnader						
15 416 097	24 344 646		Inntekt på investering i datterselskap		0	0
10 104 772	9 895 376		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
202 524	81 853		Renteinntekt		481 805	510 833
-32 040 887	-30 612 120		Rentekostnad		-33 549 946	-34 897 812
-6 317 494	3 709 755		Resultat av finansposter		-33 068 141	-34 386 979
-10 181 176	1 366 189		Ordinært resultat før skattekostnad		12 715 222	3 516 486
0	0	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 692 896	461 523
-10 181 176	1 366 189	10	Resultat før minoritetens andel	10	9 022 326	3 054 963
0	0		Minoritetens andel av resultatet		0	0
-10 181 176	1 366 189		Årsresultat		9 022 326	3 054 963
Overføringer						
4 541 120	5 676 400		Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital		5 676 400	4 541 120
-4 541 120	-5 676 400		Fra Andre fond		-5 676 400	-4 541 120
-10 181 176	1 366 189		Til/fra annen egenkapital		0	0
0	0		Til fonds		9 022 326	3 054 963
-10 181 176	1 366 189		Sum overføringer		9 022 326	3 054 963

Års- og Konsernbalanse

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor			Konsern		
2013	2014	Note	Note	2014	2013
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
19 165 901	19 165 901	5	5	0	0
19 165 901	19 165 901			0	0
Varige driftsmidler					
0	0		4, 9	661 069 111	666 134 321
0	0		4	1 343 496	228 251
0	0			662 412 606	666 362 571
Finansielle anleggsmidler					
239 626 103	239 626 103	6, 9		0	0
433 974 187	346 268 962	7, 9		0	0
673 600 290	585 895 065			0	0
692 766 191	605 060 966			662 412 607	666 362 572
Omløpsmidler					
Fordringer					
0	0			89 857	1 224 473
15 416 097	24 344 646			0	0
1 416 269	1 213 268			1 920 207	1 740 906
16 832 366	25 557 914			2 010 064	2 965 379
3 904 773	14 692 397			25 989 830	15 075 385
20 737 139	40 250 311			27 999 894	18 040 764
713 503 330	645 311 277			690 412 501	684 403 336

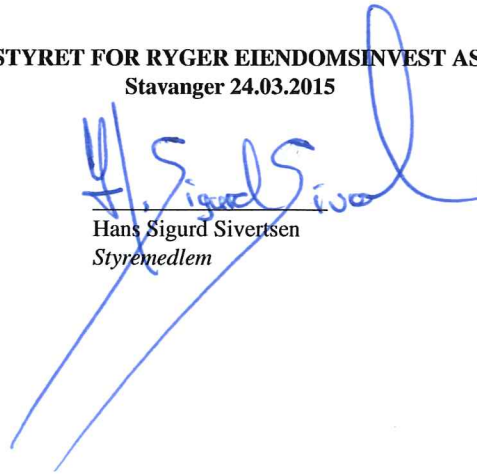
Års- og Konsernbalanse

Ryger Eiendomsinvest AS


Mor			Konsern		
2013	2014	Note	Note	2014	2013
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
56 764 000	56 764 000	8	8	56 764 000	56 764 000
11 465 806	11 465 806			11 465 806	11 465 806
34 036 027	28 359 627			28 359 627	34 036 027
102 265 833	96 589 433	10	10	96 589 433	102 265 833
Opptjent egenkapital					
28 413 723	29 779 912	10		0	0
0	0		10	52 361 387	43 339 060
28 413 723	29 779 912			52 361 387	43 339 060
Minoritetsinteresser					
				0	0
130 679 556	126 369 345			148 950 820	145 604 893
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	5	5	20 181 194	16 751 391
0	0			20 181 194	16 751 391
Annen langsiktig gjeld					
509 715 550	507 415 550	9	9	507 415 550	509 715 550
509 715 550	507 415 550			507 415 550	509 715 550
Kortsiktig gjeld					
43 200	40 875			766 438	407 531
0	0			263 095	2 990
72 021	32 340			69 714	178 080
4 541 120	5 676 400			5 676 400	4 541 120
62 600 000	0	10	10	0	0
5 851 882	5 776 766			7 089 289	7 201 779
73 108 223	11 526 381			13 864 936	12 331 500
582 823 773	518 941 931			541 461 680	538 798 441
713 503 330	645 311 277			690 412 501	684 403 336


I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS
Stavanger 24.03.2015


Erik Mauritzen
Styreleder


Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Bjørn Maaseide
Styremedlem


Kåre Idsøe
Styremedlem


Trygve Jacobsen
Styremedlem

Kontantstrømsanalyse

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor			Konsern	
2013	2014		2014	2013
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-10 181 176	1 366 189	Resultat før skatt	12 715 222	3 516 486
-	-	Betalbar skatt	-2 990	-336 401
-	-	Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger	5 235 208	2 319 434
-2 051 789	-2 325	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	1 493 523	-3 019 211
-5 489 468	88 205	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-400 159	931 726
-17 722 433	1 452 069	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	19 040 806	3 412 034
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-	-	Utbetaling ved påkostning bygg	-1 285 244	-
3 245 571	78 776 676	Endring fordring i datterselskap	-	-
19 200 000	-62 600 000	Endring gjeld til døtre	-	-
22 445 571	16 176 676	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 285 244	-
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-10 928 500	-2 300 000	Nedbetaling av lån	-2 300 000	-10 928 500
-29 517 280	-4 541 120	Utdeling til eierne	-4 541 120	-29 517 280
-40 445 780	-6 841 120	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-6 841 119	-40 445 780
-35 722 642	10 787 625	Netto endring i likvider i året	10 914 443	-37 033 746
39 627 415	3 904 773	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	15 075 385	52 109 129
3 904 773	14 692 397	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	25 989 830	15 075 385

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2014

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 31.12.2014 ingen tilknyttede selskaper.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan.

Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler i datterselskap og tilknyttet selskap

Aksjer i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført i samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte/konsernbidraget andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi i balansen i morselskapet.

Bruk av estimater

Ledelsen har benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de framtidige kontantstrømmer som eiendelen vil generere.

Forskning og utvikling

Konsernet har ikke kostnader knytte til forskning og utvikling.

Aksjer i andre selskaper (anleggsaksjer)

Anleggsaksjer er vurdert til historisk kostpris, nedskrevet til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Konsernbidrag fra morselskapet til datterselskapet er tillagt kostpris for aksjene i selskapsregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet. Andre fordringer både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er oppført til pålydende.

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2014

Skatter

Morselskapet

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27 % 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. Konsebidrag 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 2014

Note 2 - Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Leieinntekter	0	0	53 566 197	51 195 232
Andre driftsinntekter	0	0	6 500 000	2 925 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0	0	0
Sum	0	0	60 066 197	54 120 232

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	Morselskap/ konsern	
	2014	2013
Lønn	403 337	165 002
Godtgjørelse til styremedlemmer	225 000	225 000
Arbeidsgiveravgift	88 595	54 990
Sum	716 932	444 992

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	Morselskap		Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Revisor				
Revisjonshonorar	20 000	25 900	160 000	176 500
Andre tjenester	92 400	22 500	191 200	46 634

Note 4 - Varige driftsmidler

Konsern

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.	801 063 254	504 527	801 567 781
Tilgang i året	0	1 285 244	1 285 244
Anskaffelseskost 31.12.	801 063 254	1 789 771	802 853 025
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	134 928 933	276 276	135 205 209
Årets ordinære avskrivninger	3 892 681	170 000	4 062 681
Årets nedskrivninger / reversering (-)	1 172 527	0	1 172 527
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	139 994 139	446 276	140 440 415
Bokført verdi 31.12.	661 069 111	1 343 496	662 412 606

Økonomisk levetid	25 - 100	10
Avskrivningsplan: lineær	1 - 4 %	10 %

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2014

Note 5 - Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2014	2013	
Endring i utsatt skatt	0	0	
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0	
Betalbar skatt fremkommer slik	2014	2013	
Resultat før skattekostnad	1 366 189	-10 181 176	
Andre permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 366 189	0	
Årets skattepliktig inntekt	0	-10 181 176	
Betalbar skatt på årets resultat 27 %	0	0	
Midlertidige forskjeller knyttet til:	2014	2013	Endring
Underskudd til framføring	-77 264 633	-78 630 822	-1 366 189
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-77 264 633	-78 630 822	-1 366 189
Utsatt skattefordel 27 %	-20 861 451	-21 230 322	-368 871
- ikke balanseført utsatt skattefordel	1 695 550	2 064 421	368 871
Balanseført utsatt skattefordel	-19 165 901	-19 165 901	0

Fra og med 2013 er utsatt skattefordel på fremførbart underskudd inneværende år ikke balanseført.

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

27 % av resultat før skatt:	2014	2013	
27 % skatt av resultat før skatt	368 871	-2 850 729	
Utsatt skatt - endring skattesats fra 28 % til 27 %	0	786 308	
Permanente forskjeller 27 %	0	0	
- endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-368 871	2 064 421	
Årets skattekostnad	0	0	

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2014

Konsernet

	2014	2013
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	263 095	2 990
Korrigerings av feil skatt tidligere år	0	101 401
Endring i utsatt skatt 27 %	3 799 631	-1 237 809
Endring utsatt skatt 10 %	-369 833	1 594 941
Skattekostnad i resultatregnskapet	3 692 896	461 523

	2014	2013
Betalbar skatt fremkommer slik		
Resultat før skattekostnad	12 715 222	3 516 486
Andre permanente forskjeller	-221	-510
Endring i midlertidige forskjeller	-10 373 147	-3 505 299
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 367 426	0
Årets skattepliktige inntekt	974 428	10 677

	2014	2013
Betalbar skatt på årets resultat 27 %	263 095	2 990

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2014	2013	Endring
Varige driftsmidler	79 121 407	65 311 411	-13 809 996
Fordringer	-65 000	-326 481	-261 481
Sum midlertidige forskjeller	79 056 407	64 984 930	-14 071 477
Underskudd til framføring	-81 829 427	-83 196 853	-1 367 426
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 27 %	-2 773 020	-18 211 923	-15 438 903
Merverdier i konsernet knyttet til eendom 10 %	192 343 573	196 041 904	3 698 330
Utsatt skattefordel (-) 27 %	-748 715	-4 917 216	-4 168 501
Utsatt skatt 10 %	19 234 357	19 604 190	369 833
Sum netto utsatt skatt	18 485 642	14 686 970	-3 798 672
- ikke balanseført utsatt skattefordel	1 695 551	2 064 421	368 870
Balanseført utsatt skatt	20 181 194	16 751 391	-3 429 803

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

27 % av resultat før skatt:	2014	2013
27 % skatt av resultat før skatt	3 433 110	984 616
Utsatt skatt - endring skattesats fra 28 % til 27 %	0	182 119
Endring utsatt skatt merverdier - effekt av neddisk. (10 %)	628 716	-2 870 894
Permanente forskjeller 27 % / 28 %	-60	-143
Korrigerings av feil skatt tidligere år	0	101 401
- endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-368 870	2 064 421
Årets skattekostnad	3 692 896	461 523

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2014

Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings- Kontor	Eierandel	Stemme- Andel	Egenkapital 31.12.2014	Resultat 2014
Luramyerveien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	15 075 687	3 390 484
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 904 152	787 562
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	7 081 264	1 739 688
Maskinveien 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	19 170 037	2 560 978
Brol Invest AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	1 127 003	422 130
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 399 763	2 291 799
Hinnakrossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 454 434	5 303 368
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 343 932	629 260
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 724 743	1 937 537
Kammerherreløkka Næring B1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 107 202	5 081 853
Sørhauggt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	2 418 148	-1 157 299
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 506 784	1 425 991
Rennesøygata 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	7 410 289	2 506 119
Karmsundgt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 385 308	1 836 757

Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2014	2013	2014	2013
Luramyerveien 12 Eiendom AS	2 855 419	2 520 066	42 064 305	45 000 246
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	617 232	762 835	14 662 263	15 099 298
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	1 674 763	1 548 895	18 213 487	18 908 480
Maskinveien 1 AS	2 732 550	2 600 194	22 972 732	23 952 366
Brol Invest AS	212 152	193 972	3 760 186	3 784 249
Tastagaten 30 - 32 B AS	3 353 082	2 644 026	-516 667	-1 668 306
Hinna Krossen AS	6 681 257	223 263	5 273 359	13 090 492
Langgaten 64 AS	667 919	551 593	10 720 821	11 700 236
Hillevågsveien 8 AS	2 477 446	1 698 292	9 609 055	11 235 459
Kammerherreløkka Næring B1 AS	0	0	93 893 826	101 065 606
Sørhauggt. 192 AS	0	0	37 100 437	36 167 204
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	0	0	39 336 789	41 402 667
Rennesøygata 8 AS	2 750 988	2 672 961	20 566 341	21 000 861
Karmsundgt. 192 AS	321 838	0	28 612 029	30 635 329
Sum	24 344 646	15 416 097	346 268 962	371 374 187

Fra og med regnskapsåret 2014 er langsiktig gjeld nettet mot langsiktige fordringer.

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2014

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel	Antall opsjoner
Westco Eiendom ANS	v/styremedlem Trygve Jakobsen	194 097	8,5 %	0
Idsøe Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsøe	119 083	5,2 %	0
Bjørn Dahle		113 395	5,0 %	0
Maaseide Promotion AS	v/styremedlem Bjørn Maaseide	113 062	5,0 %	0
Maaseide Holding AS	v/styremedlem Bjørn Maaseide	98 150	4,3 %	0
Rigmaas Holding AS	v/styremedlem Bjørn Maaseide	44 075	1,9 %	0
Martin Ølberg		29 260	1,3 %	0
Rolv Austvoll		28 890	1,3 %	0
Toralv Langenes		28 890	1,3 %	0
A.B.P. Eiendom AS		27 960	1,2 %	0
Harald Fjelde		24 075	1,1 %	0
Norlink AS		23 300	1,0 %	0
Øvrige aksjonærer med eierandel mindre enn 1,0 %		1 426 323	62,8 %	0
Sum		2 270 560	37,2 %	0

Note 9 Fordringer, gjeld og renteswapavtaler

	Morselskap		Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Fordring med forfall senere enn 1 år	346 268 962	433 974 187	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	495 915 550	498 215 550	495 915 550	498 215 550
Pantsikret gjeld	507 415 550	509 715 550	507 415 550	509 715 550

Pantstillelser

I morselskapet er selskapets aksjer i datterselskap stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld. Bokført verdi kr 239 626 103.

I tillegg har banken direkte pant i de eiendommene som datterselskapene eier.

Bokført verdi i konsernregnskapet kr 662 412 606.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har 7 renteswapavtaler på totalt kr 385 375 000 .

Disse har ulik løpetid, med forfall fra 01.11.2016 til 19.04.2027.

Pr 31.12.2014 har selskapet en forpliktelse knyttet til disse 7 renteswapavtalene. Forpliktelsen er ikke balanseført, da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2014 kr - 37 658 017.

I tillegg har Luramyrveien 12 Eiendom AS en renteswapavtale på kr 60 000 000 som løper til 01.11.2016.

Denne har en negativ verdi på kr - 4 096 375.

Sakkestad Næringspark Eiendom AS har en renteswapavtale på kr 17 000 000 som løper til 01.11.2016, denne har en negativ verdi på kr - 1 167 353. Fabrikkveien 25 Eiendom AS har en renteswapavtale på kr 20 000 000 som løper til 01.02.2019, denne har en negativ verdi på kr - 3 252 047.

Totalt sett har konsernet renteswapavtaler med kr 482 375 000, med negativ verdi på kr -46 173 792.

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

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2014

Note 10 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annet fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	11 465 806	34 036 027	28 413 723	130 679 556
Kapitaløkning				0	0
Utdeling til aksjonærer	0	0	-5 676 400	0	-5 676 400
Egenkapital 31.12.	56 764 000	11 465 806	28 359 627	29 779 912	126 369 345

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annet fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	11 465 806	34 036 027	43 339 061	145 604 894
Kapitaløkning				0	0
Utdeling til aksjonærer	0	0	-5 676 400	0	-5 676 400
Egenkapital 31.12.	56 764 000	11 465 806	28 359 627	52 361 387	148 950 820



Til generalforsamlingen i Ryger Eiendomsinvest AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Ryger Eiendomsinvest AS, som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 1 366 189, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 9 022 326. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Ryger Eiendomsinvest AS' finansielle stilling per 31. desember 2014 og av resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stavanger, den 24. mars 2015

Sven Erga
Statsautorisert revisor