

# Selskaps- og konsernregnskap

**2015**

**Ryger Eiendomsinvest AS**

Org.nr.: 989 059 793

## Ryger Eiendomsinvest AS

### ÅRSBERETNING FOR 2015

#### **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 2015, 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 505,1 millioner i gjeld til kredittinstitusjoner. Konsernet har renteswapavtaler for å sikre gjeldsforpliktelsene og på den måten redusere den finansielle risikoen. Totalt sett har konsernet renteswapavtaler med kr kr 482,4 millioner, med negativ verdi på kr -29,2 millioner pr 31.12.2015.

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 376,2 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kreditrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 1,4 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 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 1 ansatt. 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 underskudd på kr 2 055 823 dekkes slik:

Overført fra annen egenkapital

kr -2 055 823

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

**I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS**  
Stavanger 15.03.2016



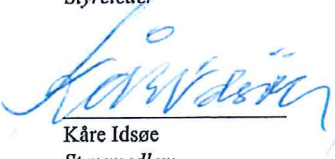
Erik Mauritzen  
Styreleder




Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem



Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem



Kåre Idsø  
Styremedlem



Trygve Jacobsen  
Styremedlem

# Års- og Konsernregnskap

## Ryger Eiendomsinvest AS

| Mor                                       |                   | Note |  | Note | Konsern            |                    |
|---|-------------------|------|--|------|--------------------|--------------------|
| 2014                                      | 2015              |      |  |      | 2015               | 2014               |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> |                   |      |  |      |                    |                    |
| 0   | 0                 |      | Leieinntekter                                  | 2    | 53 129 859         | 53 566 197         |
| 0   | 0                 |      | Andre driftsinntekter                          |      | 0                  | 6 500 000          |
| 0   | 0                 |      | <b>Sum driftsinntekter</b>                     |      | <b>53 129 859</b>  | <b>60 066 197</b>  |
| 716 932                                   | 865 262           | 3    | Lønnskostnader                                 | 3    | 865 262            | 716 932            |
| 0   | 0                 |      | Av- og nedskrivning                            | 4    | 19 810 050         | 5 235 208          |
| 1 626 634                                 | 2 186 496         | 3    | Annen driftskostnad                            | 3    | 9 815 456          | 8 330 694          |
| <b>2 343 566</b>                          | <b>3 051 758</b>  |      | <b>Sum driftskostnader</b>                     |      | <b>30 490 768</b>  | <b>14 282 834</b>  |
| <b>-2 343 566</b>                         | <b>-3 051 758</b> |      | <b>Driftsresultat</b>                          |      | <b>22 639 091</b>  | <b>45 783 363</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |                   |      |  |      |                    |                    |
| 24 344 646                                | 20 386 353        |      | Inntekt på investering i datterselskap         |      | 0                  | 0                  |
| 9 895 376                                 | 10 383 467        |      | Renteinntekt fra foretak i samme konsern       |      | 0                  | 0                  |
| 81 853                                    | 96 287            |      | Renteinntekt                                   |      | 419 489            | 481 805            |
| -30 612 120                               | -29 870 172       |      | Rentekostnad                                   |      | -33 215 220        | -33 549 946        |
| <b>3 709 755</b>                          | <b>995 935</b>    |      | <b>Resultat av finansposter</b>                |      | <b>-32 795 731</b> | <b>-33 068 141</b> |
| <b>1 366 189</b>                          | <b>-2 055 823</b> |      | <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>     |      | <b>-10 156 640</b> | <b>12 715 222</b>  |
| 0   | 0                 | 5    | Skattekostnad på ordinært resultat             | 5    | -1 680 599         | 3 692 896          |
| <b>1 366 189</b>                          | <b>-2 055 823</b> | 10   | <b>Resultat før minoritetens andel</b>         | 10   | <b>-8 476 041</b>  | <b>9 022 326</b>   |
| 0   | 0                 |      | Minoritetens andel av resultatet               |      | 0                  | 0                  |
| <b>1 366 189</b>                          | <b>-2 055 823</b> |      | <b>Årsresultat</b>                             |      | <b>-8 476 041</b>  | <b>9 022 326</b>   |
| <b>Overføringer</b>                       |                   |      |  |      |                    |                    |
| 5 676 400                                 | 0                 |      | Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital |      | 0                  | 5 676 400          |
| -5 676 400                                | 0                 |      | Fra andre fond                                 |      | 0                  | -5 676 400         |
| 1 366 189                                 | -2 055 823        |      | Til/fra annen egenkapital                      |      | 0                  | 0                  |
| 0   | 0                 |      | Til fonds                                      |      | -8 476 041         | 9 022 326          |
| <b>1 366 189</b>                          | <b>-2 055 823</b> |      | <b>Sum overføringer</b>                        |      | <b>-8 476 041</b>  | <b>9 022 326</b>   |

## Års- og Konsernbalanse

### Ryger Eiendomsinvest AS

| Mor                              |                    | Note | Note | Konsern            |                    |
|----------------------------------|--------------------|------|------|--------------------|--------------------|
| 2014                             | 2015               |      |      | 2015               | 2014               |
| <b>EIENDELER</b>                 |                    |      |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>             |                    |      |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>    |                    |      |      |                    |                    |
| 19 165 901                       | 19 165 901         | 5    | 5    | 0                  | 0                  |
| <u>19 165 901</u>                | <u>19 165 901</u>  |      |      | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |                    |      |      |                    |                    |
| 0                                | 0                  |      | 4, 9 | 665 489 513        | 661 069 111        |
| 0                                | 0                  |      | 4    | 1 329 684          | 1 343 496          |
| <u>0</u>                         | <u>0</u>           |      |      | <u>666 819 197</u> | <u>662 412 607</u> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |                    |      |      |                    |                    |
| 239 626 103                      | 239 626 103        | 6, 9 |      | 0                  | 0                  |
| 346 268 962                      | 355 612 900        | 7, 9 |      | 0                  | 0                  |
| <u>585 895 065</u>               | <u>595 239 003</u> |      |      | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
| <u>605 060 966</u>               | <u>614 404 904</u> |      |      | <u>666 819 197</u> | <u>662 412 607</u> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |                    |      |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |                    |      |      |                    |                    |
| 0                                | 0                  |      |      | 51 541             | 89 857             |
| 24 344 646                       | 20 386 353         | 7    |      | 0                  | 0                  |
| 1 213 268                        | 157 145            |      |      | 1 344 107          | 1 920 207          |
| <u>25 557 914</u>                | <u>20 543 498</u>  |      |      | <u>1 395 648</u>   | <u>2 010 064</u>   |
| <u>14 692 397</u>                | <u>17 196</u>      |      |      | <u>5 166 918</u>   | <u>25 989 830</u>  |
| <u>40 250 311</u>                | <u>20 560 694</u>  |      |      | <u>6 562 566</u>   | <u>27 999 894</u>  |
| <u>645 311 277</u>               | <u>634 965 597</u> |      |      | <u>673 381 763</u> | <u>690 412 501</u> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |                    |      |      |                    |                    |


# Års- og Konsernbalanse

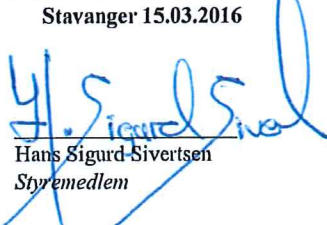
## Ryger Eiendomsinvest AS

| Mor                                |                    |      | Konsern |                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|------|---------|--------------------|--------------------|
| 2014                               | 2015               | Note | Note    | 2015               | 2014               |
| <b>Egenkapital</b>                 |                    |      |         |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>        |                    |      |         |                    |                    |
| 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         |
| 28 359 627                         | 28 359 627         |      |         | 28 359 627         | 28 359 627         |
| <b>96 589 433</b>                  | <b>96 589 433</b>  | 10   | 10      | <b>96 589 433</b>  | <b>96 589 433</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>        |                    |      |         |                    |                    |
| 29 779 912                         | 27 724 089         | 10   |         | 0                  | 0                  |
| 0                                  | 0                  |      | 10      | 43 885 345         | 52 361 387         |
| <b>29 779 912</b>                  | <b>27 724 089</b>  |      |         | <b>43 885 345</b>  | <b>52 361 387</b>  |
| <b>Minoritetsinteresser</b>        |                    |      |         |                    |                    |
|                                    |                    |      |         | 0                  | 0                  |
| <b>126 369 345</b>                 | <b>124 313 522</b> |      |         | <b>140 474 778</b> | <b>148 950 820</b> |
| <b>Gjeld</b>                       |                    |      |         |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b> |                    |      |         |                    |                    |
| 0                                  | 0                  | 5    | 5       | 18 493 444         | 20 181 194         |
| <b>0</b>                           | <b>0</b>           |      |         | <b>18 493 444</b>  | <b>20 181 194</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>      |                    |      |         |                    |                    |
| 507 415 550                        | 505 115 550        | 9    | 9       | 505 115 550        | 507 415 550        |
| 0                                  | 0                  |      |         | 1 027 896          | 0                  |
| <b>507 415 550</b>                 | <b>505 115 550</b> |      |         | <b>506 143 446</b> | <b>507 415 550</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>            |                    |      |         |                    |                    |
| 40 875                             | 2 188              |      |         | 1 502 927          | 766 438            |
| 0                                  | 0                  |      |         | 0                  | 263 095            |
| 32 340                             | 32 340             |      |         | 68 157             | 69 714             |
| 5 676 400                          | 0                  |      |         | 0                  | 5 676 400          |
| 0                                  | 0                  | 10   | 10      | 0                  | 0                  |
| 5 776 766                          | 5 501 997          |      |         | 6 699 011          | 7 089 289          |
| <b>11 526 381</b>                  | <b>5 536 525</b>   |      |         | <b>8 270 095</b>   | <b>13 864 936</b>  |
| <b>518 941 931</b>                 | <b>510 652 075</b> |      |         | <b>532 906 985</b> | <b>541 461 680</b> |
| <b>645 311 277</b>                 | <b>634 965 597</b> |      |         | <b>673 381 763</b> | <b>690 412 501</b> |


I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS


Stavanger 15.03.2016

  
Erik Mauritzen  
Styreleder

  
Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem

  
Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem

  
Kåre Idsø  
Styremedlem

  
Trygve Jacobsen  
Styremedlem

## Kontantstrømsanalyse

### Ryger Eiendomsinvest AS

| Mor  |                    | Konsern            |                   |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|
| 2014   | 2015               | 2015               | 2014              |
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b> |                    |                    |                   |
| 1 366 189  | -2 055 823         | -10 156 640        | 12 715 222        |
| -  | -                  | -270 245           | -2 990            |
| -  | -                  | -                  | -                 |
| -  | -                  | 19 810 050         | 5 235 208         |
| -2 325   | -38 688            | 774 805            | 1 493 523         |
| 88 205   | 781 355            | 1 212 158          | -400 159          |
| <b>1 452 069</b>                                     | <b>-1 313 156</b>  | <b>11 370 128</b>  | <b>19 040 806</b> |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>   |                    |                    |                   |
| -  | -                  | -24 216 640        | -1 285 244        |
| 78 776 676   | -5 385 645         | -                  | -                 |
| -62 600 000  | -                  | -                  | -                 |
| <b>16 176 676</b>                                    | <b>-5 385 645</b>  | <b>-24 216 640</b> | <b>-1 285 244</b> |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>  |                    |                    |                   |
| -2 300 000   | -2 300 000         | -2 300 000         | -2 300 000        |
| -4 541 120   | -5 676 400         | -5 676 400         | -4 541 120        |
| <b>-6 841 120</b>                                    | <b>-7 976 400</b>  | <b>-7 976 400</b>  | <b>-6 841 119</b> |
| <b>10 787 625</b>                                    | <b>-14 675 201</b> | <b>-20 822 912</b> | <b>10 914 443</b> |
| 3 904 773  | 14 692 397         | 25 989 830         | 15 075 385        |
| <b>14 692 397</b>                                    | <b>17 196</b>      | <b>5 166 918</b>   | <b>25 989 830</b> |

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2015

---

### 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 31.12.2015 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 2015

---

### Skatter

#### *Morselskapet*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25 % 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 2015

### Note 2 - Salgsinntekter

| Pr. Virksomhetsområde             | Morselskap |          | Konsern           |                   |
|-----------------------------------|------------|----------|-------------------|-------------------|
|                                   | 2015       | 2014     | 2015              | 2014              |
| Leieinntekter                     | 0          | 0        | 53 129 859        | 53 566 197        |
| Andre driftsinntekter             | 0          | 0        | 0                 | 6 500 000         |
| Gevinst ved salg av anleggsmidler | 0          | 0        | 0                 | 0                 |
| <b>Sum</b>                        | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>53 129 859</b> | <b>60 066 197</b> |

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

### Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

|                                 | Morselskap/ konsern |                |
|---------------------------------|---------------------|----------------|
|                                 | 2015                | 2014           |
| Lønn                            | 458 337             | 403 337        |
| Godtgjørelse til styremedlemmer | 300 000             | 225 000        |
| Arbeidsgiveravgift              | 106 925             | 88 595         |
| <b>Sum</b>                      | <b>865 262</b>      | <b>716 932</b> |

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

|                  | Morselskap |        | Konsern |         |
|------------------|------------|--------|---------|---------|
|                  | 2015       | 2014   | 2015    | 2014    |
| Revisor          |            |        |         |         |
| Revisjonshonorar | 20 000     | 20 000 | 160 000 | 160 000 |
| Andre tjenester  | 80 125     | 92 400 | 205 370 | 191 200 |

### Note 4 - Varige driftsmidler

#### Konsern

|  | Tomter og bygninger | Driftsløsøre     | Totalt             |
|--|---------------------|------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 1.1.                    | 801 063 254         | 1 789 771        | 802 853 025        |
| Tilgang i året                           | 24 216 640          | 0                | 24 216 640         |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>           | <b>825 279 894</b>  | <b>1 789 771</b> | <b>827 069 665</b> |
| Akk. av- og nedskrivninger 1.1.          | 139 980 334         | 460 087          | 140 440 415        |
| Årets ordinære avskrivninger             | 10 112 257          | 0                | 10 112 257         |
| Årets nedskrivninger / reversering (-)   | 9 697 792           | 0                | 9 697 792          |
| <b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.</b> | <b>159 790 380</b>  | <b>460 087</b>   | <b>160 250 467</b> |
| <b>Bokført verdi 31.12.</b>              | <b>665 489 513</b>  | <b>1 329 684</b> | <b>666 819 197</b> |

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2015

### Note 5 - Skatt

#### Morselskapet

|   |                    |                    |            |
|---|--------------------|--------------------|------------|
| Årets skattekostnad fremkommer slik       | 2015               | 2014               |            |
| Endring i utsatt skatt                    | 0                  | 0                  |            |
| <b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |            |
| <br>                                      |                    |                    |            |
| Betalbar skatt fremkommer slik            | 2015               | 2014               |            |
| Resultat før skattekostnad                | -2 055 823         | 1 366 189          |            |
| Andre permanente forskjeller              | 616 995            | 0                  |            |
| Endring i midlertidige forskjeller        | 0                  | 0                  |            |
| Anvendelse av fremførbart underskudd      | 0                  | -1 366 189         |            |
| <b>Årets skattepliktig inntekt</b>        | <b>-1 438 828</b>  | <b>0</b>           |            |
| <br>                                      |                    |                    |            |
| Betalbar skatt på årets resultat 27 %     | 0                  | 0                  |            |
| <br>                                      |                    |                    |            |
| Midlertidige forskjeller knyttet til:     | 2015               | 2014               | Endring    |
| Underskudd til framføring                 | -78 703 461        | -77 264 633        | 1 438 828  |
| Grunnlag utsatt skatt/skattefordel        | -78 703 461        | -77 264 633        | 1 438 828  |
| <br>                                      |                    |                    |            |
| Utsatt skattefordel 25 % / 27 %           | -19 675 865        | -20 861 451        | -1 185 586 |
| - ikke balanseført utsatt skattefordel    | 509 964            | 1 695 550          | 1 185 586  |
| <b>Balanseført utsatt skattefordel</b>    | <b>-19 165 901</b> | <b>-19 165 901</b> | <b>0</b>   |

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:                         | 2015       | 2014     |  |
| 27 % skatt av resultat før skatt                    | -555 072   | 368 871  |  |
| Utsatt skatt - endring skattesats fra 27 % til 25 % | 1 574 069  | 0        |  |
| Permanente forskjeller 27 %                         | 166 589    | 0        |  |
| - endring ikke balanseført utsatt skattefordel      | -1 185 586 | -368 871 |  |
| <b>Årets skattekostnad</b>                          | <b>0</b>   | <b>0</b> |  |

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2015

### Konsernet

|   | 2015              | 2014             |
|---|-------------------|------------------|
| Årets skattekostnad fremkommer slik       |                   |                  |
| Betalbar skatt på årets resultat          | 0                 | 263 095          |
| Korrigerings av feil skatt tidligere år   | 7 150             | 0                |
| Endring i utsatt skatt 27 %               | -465 389          | 3 799 631        |
| Endring utsatt skatt 10 %                 | -1 222 360        | -369 833         |
| <b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b> | <b>-1 680 599</b> | <b>3 692 896</b> |

|                                      | 2015              | 2014           |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| Betalbar skatt fremkommer slik       |                   |                |
| Resultat før skattekostnad           | -10 156 640       | 12 715 222     |
| Andre permanente forskjeller         | 618 466           | -221           |
| Endring i midlertidige forskjeller   | 4 769 967         | -10 373 147    |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 1 538 342         | -1 367 426     |
| <b>Årets skattepliktig inntekt</b>   | <b>-3 229 865</b> | <b>974 428</b> |

|  |          |                |
|--|----------|----------------|
| <b>Betalbar skatt på årets resultat 27 %</b> | <b>0</b> | <b>263 095</b> |
|--|----------|----------------|

|  | 2015              | 2014              | Endring          |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Midlertidige forskjeller knyttet til:          |                   |                   |                  |
| Varige driftsmidler                            | 86 601 517        | 79 121 407        | -7 480 110       |
| Fordringer                                     | -65 000           | -65 000           | 0                |
| Andre forskjeller                              | -26 481           | 0                 | 26 481           |
| Sum midlertidige forskjeller                   | 86 510 036        | 79 056 407        | -7 453 629       |
| Underskudd til framføring                      | -86 624 108       | -81 829 427       | 4 794 681        |
| Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 25 % / 27 % | -114 072          | -2 773 020        | -2 658 948       |
| Merverdier i konsernet knyttet til eendom 10 % | 180 119 978       | 192 343 573       | 12 223 596       |
| Utsatt skattefordel (-) 25 % / 27 %            | -28 518           | -748 715          | -720 197         |
| Utsatt skatt 10 %                              | 18 011 998        | 19 234 357        | 1 222 360        |
| Sum netto utsatt skatt                         | 17 983 480        | 18 485 642        | 502 162          |
| - ikke balanseført utsatt skattefordel         | 509 964           | 1 695 551         | 1 185 587        |
| <b>Balanseført utsatt skatt</b>                | <b>18 493 444</b> | <b>20 181 194</b> | <b>1 687 750</b> |

### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

|   | 2015              | 2014             |
|---|-------------------|------------------|
| 27 % av resultat før skatt:                                 |                   |                  |
| 27 % skatt av resultat før skatt                            | -2 742 292        | 3 433 110        |
| Utsatt skatt - endring skattesats fra 27 % til 25 %         | 2 282             | 0                |
| Endring utsatt skatt merverdier - effekt av neddisk. (10 %) | 2 078 011         | 628 716          |
| Permanente forskjeller 27 % / 28 %                          | 166 986           | -60              |
| - endring ikke balanseført utsatt skattefordel              | -1 185 587        | -368 870         |
| <b>Årets skattekostnad</b>                                  | <b>-1 680 599</b> | <b>3 692 896</b> |

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2015

### Note 6 - Investering i datterselskap

| Datterselskap                    | Forretnings-<br>Kontor | Eierandel | Stemme-<br>Andel | Egenkapital<br>31.12.2015 | Resultat<br>2015 |
|----------------------------------|------------------------|-----------|------------------|---------------------------|------------------|
| Luramyrvеien 12 Eiendom AS       | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 16 684 710                | 3 756 429        |
| Sakkestad Næringspark Eiendom AS | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 7 057 050                 | 152 898          |
| Fabrikkveien 25 Eiendom AS       | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 7 708 268                 | 1 825 780        |
| Maskinveien 1 AS                 | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 19 841 812                | 2 753 905        |
| Brol Invest AS                   | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 1 214 204                 | 274 569          |
| Tastagaten 30 - 32 B AS          | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 6 228 662                 | 2 371 244        |
| Hinnakrossen AS                  | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 3 038 389                 | -416 045         |
| Langgaten 64 AS                  | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 3 498 198                 | 682 561          |
| Hillevågsveien 8 AS              | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 3 862 154                 | 2 039 919        |
| Kammerherreløkka Næring B1 AS    | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 4 324 442                 | 5 239 807        |
| Sørhauggt. 192 AS                | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 1 047 051                 | -1 371 097       |
| Mauritz Kartevoldsplass 1 AS     | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 8 129 228                 | 1 622 444        |
| Rennesøygata 8 AS                | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 7 985 061                 | 2 408 086        |
| Karmsundgt. 192 AS               | Sandnes                | 100,00 %  | 100,00 %         | 7 070 536                 | 2 132 943        |

### Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

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

|                                  | Kortsiktige fordringer |                   | Langsiktige fordringer |                    |
|----------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|
|                                  | 2015                   | 2014              | 2015                   | 2014               |
| Luramyrvеien 12 Eiendom AS       | 2 941 653              | 2 855 419         | 39 865 146             | 42 064 305         |
| Sakkestad Næringspark Eiendom AS | 0                      | 617 232           | 34 095 485             | 14 662 263         |
| Fabrikkveien 25 Eiendom AS       | 1 642 158              | 1 674 763         | 17 235 682             | 18 213 487         |
| Maskinveien 1 AS                 | 2 852 232              | 2 732 550         | 21 842 473             | 22 972 732         |
| Brol Invest AS                   | 256 669                | 212 152           | 3 512 417              | 3 760 186          |
| Tastagaten 30 - 32 B AS          | 3 482 663              | 3 353 082         | -1 617 572             | -516 667           |
| Hinna Krossen AS                 | 0                      | 6 681 257         | 12 424 889             | 5 273 359          |
| Langgaten 64 AS                  | 723 692                | 667 919           | 10 025 391             | 10 720 821         |
| Hillevågsveien 8 AS              | 2 606 176              | 2 477 446         | 8 888 430              | 9 609 055          |
| Kammerherreløkka Næring B1 AS    | 1 386 549              | 0                 | 88 248 650             | 93 893 826         |
| Sørhauggt. 150 AS                | 0                      | 0                 | 39 680 343             | 37 100 437         |
| Mauritz Kartevoldsplass 1 AS     | 0                      | 0                 | 36 811 503             | 39 336 789         |
| Rennesøygata 8 AS                | 2 511 389              | 2 750 988         | 19 706 077             | 20 566 341         |
| Karmsundgt. 192 AS               | 1 983 172              | 321 838           | 24 893 992             | 28 612 029         |
| <b>Sum</b>                       | <b>20 386 353</b>      | <b>24 344 646</b> | <b>355 612 900</b>     | <b>346 268 962</b> |

Fra og med regnskapsåret 2015 er kortsiktig gjeld nettet mot kortsiktige fordringer. Kortsiktige fordringer per 31.12.15 med kr 20 386 består av årets konsernbidrag.

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2015

### 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 | 244 294          | 10,8 %         | 0               |
| Idsø Eiendom AS                                  | v/styremedlem Kåre Idsøe      | 143 343          | 6,3 %          | 0               |
| Bjørn Dahle                                      |                               | 142 118          | 6,3 %          | 0               |
| Maaseide Eiendomsinvest AS                       |                               | 113 062          | 5,0 %          | 0               |
| Maaseide Holding AS                              |                               | 98 150           | 4,3 %          | 0               |
| Rigmaas Holding AS                               |                               | 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 % |                               | 1 323 143        | 58,3 %         | 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>     |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | 2015               | 2014               | 2015               | 2014               |
| Fordring med forfall senere enn 1 år         | 355 612 900        | 346 268 962        | 0                  | 0                  |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 493 615 550        | 495 915 550        | 493 615 550        | 495 915 550        |
| <b>Pantsikret gjeld</b>                      | <b>505 115 550</b> | <b>507 415 550</b> | <b>505 115 550</b> | <b>507 415 550</b> |

#### *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 666 819 197.

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 31.12.2015 har selskapet en forpliktelse knyttet til disse 7 renteswapavtalene. Forpliktelsen er ikke balanseført, da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2015 kr - 23 659 975.

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 - 2 200 123.

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 - 626 753. Fabrikkeveien 25 Eiendom AS har en renteswapavtale på kr 20 000 000 som løper til 01.02.2019, denne har en negativ verdi på kr - 2 713 921.

Totalt sett har konsernet renteswapavtaler med kr 482 375 000, med negativ verdi på kr - 29 200 772. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring.

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2015

### Note 10 - Egenkapital

| <i>Morselskap</i>         | Aksjekapital      | Overkurs          | Annet fond        | Annen egenkapital | Sum                |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Egenkapital 1.1.          | 56 764 000        | 11 465 806        | 28 359 627        | 29 779 912        | 126 369 345        |
| Kapitaløkning             |                   |                   |                   | 0                 | 0                  |
| Årets resultat            | 0                 | 0                 | 0                 | -2 055 823        | -2 055 823         |
| Utdeling til aksjonærer   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  |
| <u>Egenkapital 31.12.</u> | <u>56 764 000</u> | <u>11 465 806</u> | <u>28 359 627</u> | <u>27 724 089</u> | <u>124 313 522</u> |

| <i>Konsern</i>            | Aksjekapital      | Overkurs          | Annet fond        | Annen egenkapital | Sum                |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Egenkapital 1.1.          | 56 764 000        | 11 465 806        | 28 359 627        | 52 361 387        | 149 147 273        |
| Kapitaløkning             |                   |                   |                   | 0                 | 0                  |
| Årets resultat            | 0                 | 0                 | 0                 | -8 476 041        | -8 476 041         |
| Utdeling til aksjonærer   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                  |
| <u>Egenkapital 31.12.</u> | <u>56 764 000</u> | <u>11 465 806</u> | <u>28 359 627</u> | <u>43 885 345</u> | <u>140 474 778</u> |

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 underskudd på kr 2 055 823, og konsernregnskap, som viser et underskudd på kr 8 476 041. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 regnskapskikk 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 regnskapsestimaterne 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 2015 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*

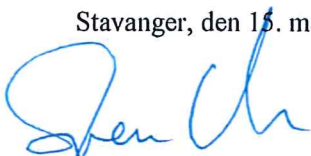
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *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 bokføringskikk i Norge.

Stavanger, den 15. mars 2016



Sven Erga  
Statsautorisert revisor

