

Selskaps- og konsernregnskap

2016

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793

Ryger Eiendomsinvest AS

ÅRSBERETNING FOR 2016

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 2016, samt de verdier som selskapet eier. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det er heller ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapet.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller andre pålegg av miljømessig karakter. Selskapene i konsernet har ikke satt i gang spesielle miljøtiltak. Ingen av selskapene i konsernet forurensrer det ytre miljø mer enn det som er normalt for den virksomhet som drives.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Konsernet er lite eksponert for endringer i valutakurser. Konsernet har ikke gjort tiltak for å redusere konsernets valutarisiko og den driftstilknyttede markedsrisiko.

Konsernet er vesentlig eksponert mot endringer i rentenivået, da konsernet har totalt kr 502,8 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 167,9 millioner, med negativ verdi på kr -8,2 millioner pr 31.12.2016.

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 369,3 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 1,0 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.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

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

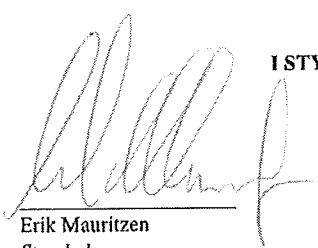
Disponering av resultat

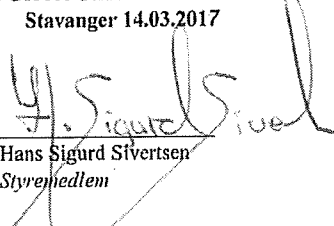
Styret foreslår at årets underskudd på kr 135 210 dekkes slik:


Overført fra annen egenkapital	kr -8 082 170
<u>Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital</u>	<u>kr 7 946 960</u>
SUM	kr -135 210

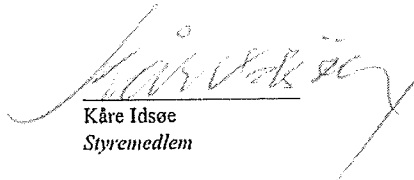
Det har ikke intruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for konsernets stilling og resultat.

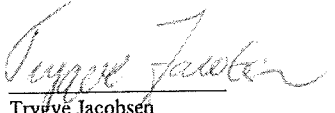
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS
Stavanger 14.03.2017


Erik Mauritzen
Styreleder


Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Rune Kenneth Nygård
Styremedlem


Kåre Idsø
Styremedlem


Trygve Jacobsen
Styremedlem

Års- og Konsernbalanse

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note	Note	Konsern	
2016	2015			2016	2015
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
19 165 901	18 797 575	5	5	0	0
19 165 901	18 797 575			0	0
Varige driftsmidler					
0	0		4, 9	659 355 931	665 489 513
0	0		4	1 168 184	1 329 684
0	0			660 524 115	666 819 197
Finansielle anleggsmidler					
239 626 103	239 626 103	6, 9		0	0
355 612 900	346 799 100	7, 9		0	0
595 239 003	586 425 203			0	0
614 404 904	605 222 778			660 524 115	666 819 197
Omløpsmidler					
Fordringer					
0	0			44 544	51 541
20 386 353	22 465 700	7		0	0
157 145	12 410			919 435	1 344 107
20 543 498	22 478 110			963 979	1 395 648
17 196	3 484 250			14 190 106	5 166 918
20 560 694	25 962 360			15 154 085	6 562 566
634 965 597	631 185 138			675 678 201	673 381 763

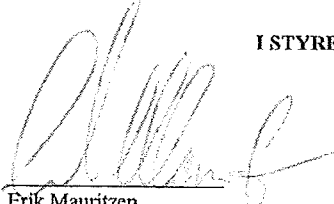
Års- og Konsernbalanse

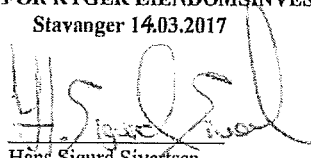
Ryger Eiendomsinvest AS

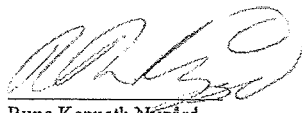
Mor		Note	Konsern	
2015	2016		2016	2015
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
56 764 000	56 764 000	8	56 764 000	56 764 000
11 465 806	11 465 806		11 465 806	11 465 806
28 359 627	20 412 667		20 412 667	28 359 627
<u>96 589 433</u>	<u>88 642 473</u>	10	<u>88 642 473</u>	<u>96 589 433</u>
Opptjent egenkapital				
27 724 089	27 588 879	10	49 748 408	43 885 345
<u>27 724 089</u>	<u>27 588 879</u>		<u>49 748 408</u>	<u>43 885 345</u>
Minoritetsinteresser			0	0
<u>124 313 522</u>	<u>116 231 352</u>		<u>138 390 881</u>	<u>140 474 778</u>
Gjeld				
Avsetning for forpliktelses				
0	0	5	18 857 899	18 493 444
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>18 857 899</u>	<u>18 493 444</u>
Annen langsiktig gjeld				
505 115 550	502 815 550	9	502 815 550	505 115 550
0	0		925 106	1 027 896
<u>505 115 550</u>	<u>502 815 550</u>		<u>503 740 656</u>	<u>506 143 446</u>
Kortsiktig gjeld				
2 188	0		711 055	1 502 927
0	0	5	0	0
32 340	33 440		34 529	68 157
0	7 946 960		7 946 960	0
5 501 997	4 157 836	10	5 996 222	6 699 011
<u>5 536 525</u>	<u>12 138 236</u>		<u>14 688 766</u>	<u>8 270 095</u>
<u>510 652 075</u>	<u>514 953 786</u>		<u>537 287 321</u>	<u>532 906 985</u>
<u>634 965 597</u>	<u>631 185 138</u>		<u>675 678 201</u>	<u>673 381 763</u>

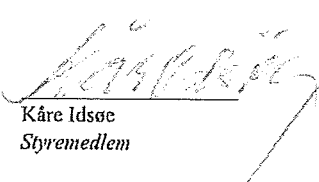
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS

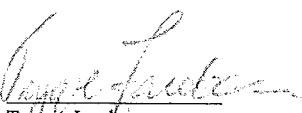
Stavanger 14.03.2017


Erik Mauritzen
Styreleder


Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Rune Kenneth Nygård
Styremedlem


Kåre Idsø
Styremedlem


Trygve Jacobsen
Styremedlem

Kontantstrømsanalyse

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Konsern	
2015	2016	2016	2015
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
-2 055 823	233 115	6 227 518	-10 156 640
0	0	0	-270 245
0	0	8 135 583	19 810 050
-38 688	-2 189	-784 875	774 805
781 355	-1 198 325	-352 282	1 212 158
-1 313 156	-967 399	13 225 944	11 370 128
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0	0	-1 902 756	-24 216 640
-5 385 645	6 734 453	0	0
-5 385 645	6 734 453	-1 902 756	-24 216 640
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
-2 300 000	-2 300 000	-2 300 000	-2 300 000
-5 676 400	0	0	-5 676 400
-7 976 400	-2 300 000	-2 300 000	-7 976 400
-14 675 201	3 467 054	9 023 188	-20 822 912
14 692 397	17 196	5 166 918	25 989 830
17 196	3 484 250	14 190 106	5 166 918

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2016

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 31.12.2016 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 2016

Skatter

Morselskapet

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % 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 2016

Note 2 - Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2016	2015	2016	2015
Leieinntekter	0	0	55 362 484	53 129 859
Andre driftsinntekter	0	0	160 647	0
Sum	0	0	55 523 131	53 129 859

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	<i>Morselskap/ konsern</i>	
	2016	2015
Lønn	440 004	458 337
Godtgjørelse til styremedlemmer	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	104 340	106 925
Sum	844 344	865 262

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2016	2015	2016	2015
Revisor	20 000	20 000	160 000	160 000
Revisjonshonorar	78 300	80 125	197 150	205 370
Andre tjenester				

Note 4 - Varige driftsmidler

Konsern

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.	825 279 894	1 789 771	827 069 665
Tilgang i året	1 902 756	0	1 902 756
Anskaffelseskost 31.12.	827 182 650	1 789 771	828 972 421
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	159 628 880	621 587	160 250 467
Årets ordinære avskrivninger	15 350 128	0	15 350 128
Årets tilbakeføring investeringstilskudd	62 254	0	62 254
Årets nedskrivninger / reversering (-)	-7 214 545	0	-7 214 545
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	167 826 718	621 587	168 448 305
Bokført verdi 31.12.	659 355 932	1 168 184	660 524 116

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

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2016

Note 5 - Skatt

Morselskapet

	2016	2015
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Endring i utsatt skattefordel	368 326	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	368 326	0

	2016	2015
Betalbar skatt fremkommer slik		
Resultat før skattekostnad	233 115	-2 055 823
Andre permanente forskjeller	147 116	616 995
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-380 231	0
Årets skattepliktig inntekt	0	-1 438 828

Betalbar skatt på årets resultat 25 % / 27 %	0	0
---	----------	----------

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2016	2015	Endring
Underskudd til framføring	-78 323 230	-78 703 461	-380 231
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-78 323 230	-78 703 461	-380 231

Utsatt skattefordel 24 % / 25 %	-18 797 575	-19 675 865	-878 290
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	509 964	509 964
Balanseført utsatt skattefordel	-18 797 575	-19 165 901	-368 326

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

	2016	2015
25 % / 27 % av resultat før skatt:		
25 % skatt av resultat før skatt	58 279	-555 072
Utsatt skatt - endring skattesats fra 25 % til 24 % / 27 % til 25	783 232	1 574 069
Permanente forskjeller 25 % / 27 %	36 779	166 589
- endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-509 964	-1 185 586
Årets skattekostnad	368 326	0

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2016

Konsernet

	2016	2015
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Korrigerings av feil skatt tidligere år	0	7 150
Endring i utsatt skatt 24 % / 25 %	-104 420	-465 389
Endring utsatt skatt 10 %	468 874	-1 222 360
Skattekostnad i resultatregnskapet	364 455	-1 680 599

	2016	2015
Betalbar skatt fremkommer slik		
Resultat før skattekostnad	6 227 518	-10 156 640
Andre permanente forskjeller	146 242	618 466
Endring i midlertidige forskjeller	-6 190 875	4 769 967
Fradragsført tidligere beregnet korreksjonsinntekt	-26 481	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 299 469	1 538 342
Avgitt konsernbidrag		
Årets skattepliktig inntekt	-1 143 065	-3 229 865

	0	0
Betalbar skatt på årets resultat 25 % / 27 %	0	0

	2016	2015	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til:			
Varige driftsmidler	88 137 169	86 601 517	-1 535 652
Fordringer	-125 000	-65 000	60 000
Andre forskjeller	0	-26 481	-26 481
Sum midlertidige forskjeller	88 012 169	86 510 036	-1 502 133
Underskudd til framføring	-86 441 225	-88 062 936	-1 621 711
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 24 % / 25 %	1 570 944	-1 552 900	-3 123 844
Merverdier i konsernet knyttet til eendom 10 %	184 808 719	180 119 978	-4 688 742
Utsatt skattefordel (-) 24 % / 25 %	377 027	-388 225	-765 252
Utsatt skatt 10 %	18 480 872	18 011 998	-468 874
Sum netto utsatt skatt	18 857 899	17 623 773	-1 234 126
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	869 671	869 671
Balanseført utsatt skatt	18 857 899	18 493 444	-364 454

	2016	2015
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør		
25 % / 27 % av resultat før skatt:		
25 % / 27 % skatt av resultat før skatt	1 556 879	-2 742 292
Utsatt skatt - endring skattesats fra 25 % til 24 % / 27 % til 25	-15 709	2 282
Endring utsatt skatt merverdier - effekt av neddisk. (10 %)	-703 311	2 078 011
Permanente forskjeller 25 % / 27 %	36 561	166 986
- endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-509 964	-1 185 587
Årets skattekostnad	364 455	-1 680 599

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2016

Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings- Kontor	Eierandel	Stemme- Andel	Egenkapital 31.12.2016	Resultat 2016
Luramyrvеien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	18 002 267	3 524 346
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	7 331 450	339 093
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	8 225 777	1 965 875
Maskinveien 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	20 401 032	2 797 460
Brol Invest AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	1 301 770	190 242
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 021 614	2 250 441
Hinnakrossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	2 504 931	-533 458
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 607 402	704 533
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 956 469	2 125 685
Kammerherreløkka Næring B1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 083 453	3 974 119
Sørhauggt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	-4 003 685	-5 050 736
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	8 925 237	1 690 013
Rennesøygata 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	8 462 970	2 577 379
Karmsundgt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	7 637 097	2 072 686

Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2016	2015	2016	2015
Luramyrvеien 12 Eiendom AS	2 942 385	2 941 653	38 017 535	39 865 146
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	86 257	0	33 357 892	34 095 485
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	1 931 156	1 642 158	16 243 945	17 235 682
Maskinveien 1 AS	2 984 321	2 852 232	23 693 863	21 842 473
Brol Invest AS	136 901	256 669	3 728 424	3 512 417
Tastagaten 30 - 32 B AS	3 276 652	3 482 663	-909 635	-1 617 572
Hinna Krossen AS	0	0	12 904 757	12 424 889
Langgaten 64 AS	793 772	723 692	9 414 684	10 025 391
Hillevågsveien 8 AS	2 708 493	2 606 176	8 370 524	8 888 430
Kammerherreløkka Næring B1 AS	1 606 298	1 386 549	84 981 897	88 248 650
Sørhauggt. 150 AS	0	0	40 045 492	39 680 343
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	1 192 005	0	33 945 375	36 811 503
Rennesøygata 8 AS	2 799 295	2 511 389	18 890 917	19 706 077
Karmsundgt. 192 AS	2 008 165	1 983 172	24 113 431	24 893 992
Sum	22 465 700	20 386 353	346 799 100	355 612 900

Fra og med regnskapsåret 2016 er kortsiktig gjeld nettet mot kortsiktige fordringer. Kortsiktige fordringer per 31.12.16 med kr 22 465 består av årets konsernbidrag.

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2016

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 Jacobsen	257 257	11,3 %	0
Bjørn Dahle		144 044	6,3 %	0
Idsø Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsø	143 343	6,3 %	0
Tri Pluss AS		124 595	5,5 %	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
Rolv Austvoll dødsbo		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 %		1 212 919	53,4 %	0
Sum		2 270 560	100,0 %	0

Note 9 Fordringer, gjeld og renteswapavtaler

	Morselskap		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
Fordring med forfall senere enn 1 år	346 799 100	355 612 900	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	491 315 550	493 615 550	491 315 550	493 615 550
Pantsikret gjeld	502 815 550	505 115 550	502 815 550	505 115 550

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 660 524 115.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har 3 renteswapavtaler på totalt kr 147 875 000.

Disse har ulik løpetid, med forfall fra 07.03.2017 til 15.02.2027. Selskapet har i 2016 innfridd 4 renteswapavtaler på totalt kr 237 500 000. Pr 31.12.2016 har selskapet en forpliktelse knyttet til de 3 renteswapavtalene. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2016 kr - 6 408 985.

I tillegg har Fabrikkveien 25 Eiendom AS en renteswapavtale på kr 20 000 000 som løper til 01.02.2019. Denne har en negativ verdi på kr - 1 791 083.

Sakkestad Næringspark Eiendom AS og Luramyrveien 12 Eiendom AS har i 2016 innfridd sine renteswapavtaler på henholdsvis kr 17 000 000 og kr 60 000 000.

Totalt sett har konsernet renteswapavtaler med kr 167 875 000, med negativ verdi på kr - 8 200 068. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring.

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2016

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	27 724 089	124 313 522
Årets resultat	0	0	0	-135 210	-135 210
Utdeling til aksjonærer	0	0	-7 946 960	0	-7 946 960
Egenkapital 31.12.	56 764 000	11 465 806	20 412 667	27 588 879	116 231 352

<i>Konsern</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annet fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	11 465 806	28 359 627	43 885 345	140 474 778
Kapitaløkning				0	0
Årets resultat	0	0	0	5 863 062	5 863 062
Utdeling til aksjonærer	0	0	-7 946 960	0	-7 946 960
Egenkapital 31.12.	56 764 000	11 465 806	20 412 667	49 748 408	138 390 881