

# Selskaps- og konsernregnskap

**2017**

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793

## Ryger Eiendomsinvest AS

### ÅRSBERETNING FOR 2017

#### **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 2017, 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 forurenser 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 493,5 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 40,6 millioner, med negativ verdi på kr -4,5 millioner pr 31.12.2017.

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 362,7 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 0,6 millioner.

Konsernet har ikke gjort spesielle tiltak for å minimere kredittrisikoen.

##### *Likviditetsrisiko*

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

#### **Forskning og utvikling**

Konsernet har ingen vesentlige aktiviteter knyttet til forskning og utvikling.

#### **Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering**

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

**Disponering av resultat**

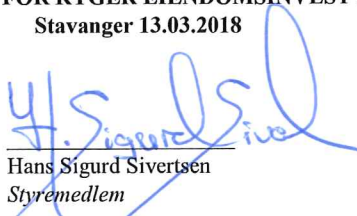
Styret foreslår at årets overskudd på kr 7 235 633 disponeres slik:

Overført fra annen egenkapital	kr -4 117 167
Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital	kr 11 352 800
<u>SUM</u>	<u>kr 7 235 633</u>

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

**I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS****Stavanger 13.03.2018**

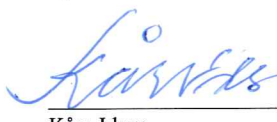
Erik Mauritzen  
Styreleder



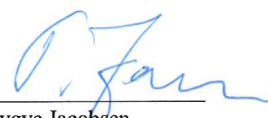
Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem



Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem



Kåre Idsø  
Styremedlem



Trygve Jacobsen  
Styremedlem

# Års- og Konsernregnskap

## Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note		Note	Konsern	
2016	2017				2017	2016
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>						
0	0		Leieinntekter	2	56 391 772	55 362 484
0	0		Andre driftsinntekter		180 238	160 647
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>56 572 010</b>	<b>55 523 131</b>
844 344	844 344	3	Lønnskostnader	3	844 344	844 344
0	0		Av- og nedskrivning	4	12 174 314	8 135 583
1 679 612	1 524 836	3	Annen driftskostnad	3	7 199 440	7 176 962
<b>2 523 956</b>	<b>2 369 180</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>20 218 098</b>	<b>16 156 889</b>
<b>-2 523 956</b>	<b>-2 369 180</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>36 353 912</b>	<b>39 366 242</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
22 465 700	32 799 264		Inntekt på investering i datterselskap		0	0
10 490 317	9 405 214		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
1 091 129	748 449		Renteinntekt		859 029	1 272 746
0	-10 160 491		Nedskrivning finansielle anleggsmider		0	0
-31 290 075	-16 974 192		Rentekostnad		-17 820 159	-34 411 470
<b>2 757 071</b>	<b>15 818 243</b>		<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-16 961 130</b>	<b>-33 138 724</b>
<b>233 115</b>	<b>13 449 063</b>		<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 392 782</b>	<b>6 227 518</b>
368 326	6 213 430	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 038 914	364 455
<b>-135 210</b>	<b>7 235 633</b>	10	<b>Resultat før minoritetens andel</b>	10	<b>14 353 868</b>	<b>5 863 062</b>
0	0		Minoritetens andel av resultatet		0	0
<b>-135 210</b>	<b>7 235 633</b>		<b>Årsresultat</b>		<b>14 353 868</b>	<b>5 863 062</b>
<b>Overføringer</b>						
7 946 960	11 352 800		Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital		11 352 800	7 946 960
-8 082 170	-4 117 167		Til/fra annen egenkapital		3 001 068	-2 083 898
<b>-135 210</b>	<b>7 235 633</b>		<b>Sum overføringer</b>		<b>14 353 868</b>	<b>5 863 062</b>

# Års- og Konsernbalanse

## Ryger Eiendomsinvest AS


Mor		Note	Konsern	
2016	2017		2017	2016
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
18 797 575	12 584 145	5	0	0
18 797 575	12 584 145		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>				
0	0		648 587 121	659 355 931
0	0		858 996	1 168 184
0	0		649 446 117	660 524 115
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
239 626 103	230 407 720	6, 9	0	0
346 799 100	329 879 481	7, 9	0	0
586 425 203	560 287 201		0	0
605 222 778	572 871 346		649 446 117	660 524 115
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Fordringer</b>				
0	0		16 686	44 544
22 465 700	32 780 906	7	0	0
12 410	12 633		595 093	919 435
22 478 110	32 793 539		611 779	963 979
3 484 250	15 226 038		26 101 977	14 190 106
25 962 360	48 019 577		26 713 756	15 154 085
631 185 138	620 890 923		676 159 874	675 678 201
<b>SUM EIENDELER</b>				

# Års- og Konsernbalanse

## Ryger Eiendomsinvest AS

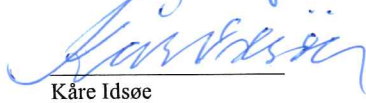
Mor			Konsern		
2016	2017	Note	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
56 764 000	56 764 000	8	8	56 764 000	56 764 000
11 465 806	11 465 806			11 465 806	11 465 806
20 412 667	9 059 867			9 059 867	20 412 667
<b>88 642 473</b>	<b>77 289 673</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>77 289 673</b>	<b>88 642 473</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
27 588 879	34 824 512	10	10	64 102 275	49 748 408
<b>27 588 879</b>	<b>34 824 512</b>			<b>64 102 275</b>	<b>49 748 408</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>					
				0	0
<b>116 231 352</b>	<b>112 114 185</b>			<b>141 391 948</b>	<b>138 390 881</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
0	0	5	5	23 896 812	18 857 899
<b>0</b>	<b>0</b>			<b>23 896 812</b>	<b>18 857 899</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
502 815 550	493 515 550	9	9	493 515 550	502 815 550
0	0			822 317	925 106
<b>502 815 550</b>	<b>493 515 550</b>			<b>494 337 867</b>	<b>503 740 656</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
0	1 101			519 070	711 055
0	0	5	5	0	0
33 440	0			0	34 529
7 946 960	11 352 800	10	10	11 352 800	7 946 960
0	923 750	7		0	0
4 157 836	2 983 537			4 661 376	5 996 222
<b>12 138 236</b>	<b>15 261 188</b>			<b>16 533 246</b>	<b>14 688 766</b>
<b>514 953 786</b>	<b>508 776 738</b>			<b>534 767 925</b>	<b>537 287 321</b>
<b>631 185 138</b>	<b>620 890 923</b>			<b>676 159 874</b>	<b>675 678 201</b>

I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS  
Stavanger 13.03.2018

  
Erik Mauritzen  
Styreleder

  
Hans Sigurd Sivertsen  
Styremedlem

  
Rune Kenneth Nygård  
Styremedlem

  
Kåre Idsø  
Styremedlem

  
Trygve Jacobsen  
Styremedlem

# Kontantstrømsanalyse

## Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Konsern	
2016	2017	2017	2016
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	
233 115	13 449 063	19 392 782	6 227 518
-	-	-	-
-	-	277 474	-
-	-	12 174 314	8 135 583
-	10 160 491	-	-
-2 189	1 101	-164 127	-784 875
-1 198 325	-1 226 320	-1 085 569	-352 282
<b>-967 399</b>	<b>22 384 335</b>	<b>30 594 874</b>	<b>13 225 944</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	
-	-	7 215 762	-
-	-	-8 651 805	-1 902 756
6 734 453	6 604 413	-	-
<b>6 734 453</b>	<b>6 604 413</b>	<b>-1 436 043</b>	<b>-1 902 756</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
-2 300 000	-9 300 000	-9 300 000	-2 300 000
-	-7 946 960	-7 946 960	-
<b>-2 300 000</b>	<b>-17 246 960</b>	<b>-17 246 960</b>	<b>-2 300 000</b>
<b>3 467 054</b>	<b>11 741 788</b>	<b>11 911 871</b>	<b>9 023 188</b>
17 196	3 484 250	14 190 106	5 166 918
<b>3 484 250</b>	<b>15 226 038</b>	<b>26 101 977</b>	<b>14 190 106</b>

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2017

---

### 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 31.12.2017 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 2017

---

### **Skatter**

#### *Morselskapet*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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 2017

### Note 2 - Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Leieinntekter	0	0	56 391 772	55 362 484
Andre driftsinntekter	0	0	180 238	160 647
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56 572 010</b>	<b>55 523 131</b>

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

### Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	Morselskap/ konsern	
	2017	2016
Lønn	440 004	440 004
Godtgjørelse til styremedlemmer	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	104 340	104 340
<b>Sum</b>	<b>844 344</b>	<b>844 344</b>

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	Morselskap		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Revisor				
Revisjonshonorar	20 000	20 000	160 000	160 000
Andre tjenester	70 000	78 300	172 600	197 150

### Note 4 - Varige driftsmidler

#### Konsern

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.	827 182 650	1 789 771	828 972 421
Tilgang i året	8 651 805	0	8 651 805
Avgang til kostpris	-4 946 678	0	-4 946 678
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>830 887 777</b>	<b>1 789 771</b>	<b>832 677 548</b>
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	167 826 718	621 587	168 448 305
Årets ordinære avskrivninger	11 651 381	309 188	11 960 569
Avgang	2 546 558	0	2 546 558
Årets tilbakeføring investeringstilskudd	62 254	0	62 254
Årets nedskrivninger / reversering (-)	213 745	0	213 745
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.</b>	<b>182 300 655</b>	<b>930 775</b>	<b>183 231 430</b>
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>648 587 121</b>	<b>858 996</b>	<b>649 446 117</b>

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

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2017

### Note 5 - Skatt

#### Morselskapet

<b>Årets skattekostnad fremkommer slik</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Endring i utsatt skattefordel	6 213 430	368 326	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>6 213 430</b>	<b>368 326</b>	
<b>Betalbar skatt fremkommer slik</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Resultat før skattekostnad	13 449 063	233 115	
Andre permanente forskjeller	10 160 491	147 116	
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-23 609 554	-380 231	
<b>Årets skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Betalbar skatt på årets resultat 24 % / 25 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Endring</b>
Underskudd til framføring	-54 713 676	-78 323 230	-23 609 554
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-54 713 676	-78 323 230	-23 609 554
Utsatt skattefordel 23 % / 24 %	-12 584 145	-18 797 575	-6 213 430
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>-12 584 145</b>	<b>-18 797 575</b>	<b>-6 213 430</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 24 % / 25 % av resultat før skatt:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
24 % skatt av resultat før skatt	3 227 775	58 279	
Utsatt skatt - endring skattesats fra 24 % til 23 %	547 137	783 232	
Permanente forskjeller 24 %	2 438 518	36 779	
- endring ikke balanseført utsatt skattefordel	0	-509 964	
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>6 213 430</b>	<b>368 326</b>	

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2017

### Konsernet

<b>Årets skattekostnad fremkommer slik</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Endring i utsatt skatt 23 % / 24 %	5 496 054	-104 420	
Endring utsatt skatt 10 %	-457 140	468 874	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>5 038 915</b>	<b>364 455</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
<b>Betalbar skatt på årets resultat 24 % / 25 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	89 889 354	88 137 169	-1 752 185
Fordringer	0	-125 000	-125 000
Gevinst- og tapskonto	-229 548	0	229 548
Sum midlertidige forskjeller	89 659 806	88 012 169	-1 647 637
Underskudd til framføring	-64 124 676	-86 441 225	-22 316 549
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 23 % / 24 %	25 535 130	1 570 944	-23 964 186
Merverdier i konsernet knyttet til eiendom 10 %	180 237 314	184 808 719	4 571 406
Utsatt skattefordel (-) 23 % / 24 %	5 873 081	377 027	-5 496 054
Utsatt skatt 10 %	18 023 732	18 480 872	457 140
Sum netto utsatt skatt	23 896 813	18 857 899	-5 038 915
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>23 896 813</b>	<b>18 857 899</b>	<b>-5 038 915</b>

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2017

### Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings- Kontor	Eierandel	Stemme- Andel	Egenkapital 31.12.2017	Resultat 2017
Luramyurveien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	19 234 232	4 681 999
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 777 358	889 165
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	8 709 944	1 989 572
Maskinveien 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	20 915 144	3 244 915
Brol Invest AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	101 500	1 859 526
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	5 777 508	2 479 321
Hinnakrossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	100 000	-3 328 681
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 692 864	774 464
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 026 941	2 223 494
Kammerherreløkka Næring B1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	1 433 264	122 987
Sørhauggt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 638	4 007 323
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 631 981	1 806 232
Rennesøygata 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	8 905 666	2 907 847
Karmsundgt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	8 161 861	2 341 285

### Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

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

	Kortsiktige fordringer/ kortsiktig gjeld		Langsiktige fordringer/ langsiktig gjeld	
	2017	2016	2017	2016
Luramyurveien 12 Eiendom AS	4 539 519	2 942 385	34 894 674	38 017 535
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	1 899 024	86 257	30 439 976	33 357 892
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	1 980 796	1 931 156	16 752 354	16 243 945
Maskinveien 1 AS	3 593 161	2 984 321	28 367 565	23 693 863
Brol Invest AS	4 031 844	136 901	-3 429 645	3 728 424
Tastagaten 30 - 32 B AS	3 583 457	3 276 652	-1 764 452	-909 635
Hinna Krossen AS	-923 750	0	13 362 212	12 904 757
Langgaten 64 AS	906 580	793 772	9 675 056	9 414 684
Hillevågsveien 8 AS	2 832 924	2 708 493	7 919 343	8 370 524
Kammerherreløkka Næring B1 AS	2 333 125	1 606 298	81 444 181	84 981 897
Sørhauggt. 150 AS	0	0	39 320 471	40 045 492
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	1 446 695	1 192 005	32 558 209	33 945 375
Rennesøygata 8 AS	3 243 621	2 799 295	17 584 070	18 890 917
Karmsundgt. 192 AS	2 390 160	2 008 165	22 755 467	24 113 431
<b>Sum</b>	<b>31 857 156</b>	<b>22 465 700</b>	<b>329 879 481</b>	<b>346 799 100</b>

Kortsiktig gjeld er nettet mot kortsiktige fordringer. Kortsiktige fordringer per 31.12.17 med kr 31 857 156 består av årets konsernbidrag.

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2017

### 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	279 517	12,3 %	0
Idsø Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsø	163 084	7,2 %	0
Bjørn Dahle		147 044	6,5 %	0
Tri Pluss AS		138 410	6,1 %	0
Maaseide Eiendomsinvest AS		113 062	5,0 %	0
Maaseide Holding AS		98 150	4,3 %	0
Bonorum AS		95 035	4,2 %	0
Rolv Austvoll dødsbo c/o Rolf Ilseng		28 890	1,3 %	0
Toralv Langenes		28 890	1,3 %	0
Harald Fjelde		24 075	1,1 %	0
Norlink Invest AS		23 300	1,0 %	0
Øvrige aksjonærer med eierandel mindre enn 1,0 %		1 131 103	49,8 %	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>	
	2017	2016	2017	2016
Fordring med forfall senere enn 1 år	329 879 481	346 799 100	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	482 015 550	491 315 550	482 015 550	491 315 550
Pantsikret gjeld	493 515 550	502 815 550	493 515 550	502 815 550

#### *Pantstillelser*

I morselskapet er selskapets aksjer i datterselskap stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld. Bokført verdi kr 230 407 720. I tillegg har banken direkte pant i de eiendommene som datterselskapene eier. Bokført verdi i konsernregnskapet kr 649 446 117.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har 1 renteswapavtale på kr 20 625 000. Denne har forfall 15.02.2027. Selskapet har i 2017 innfridd renteswapavtaler på totalt kr 127 250 000. Pr 31.12.2017 har selskapet en forpliktelse knyttet til renteswapavtalen. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2017 kr - 3 427 921.

I tillegg har Fabrikkeveien 25 Eiendom AS en renteswapavtale på kr 20 000 000 som løper til 01.02.2019. Denne har per 31.12.2017 en negativ verdi på kr - 1 064 050.

Totalt sett har konsernet renteswapavtaler på kr 40 625 000, med negativ verdi på kr - 4 491 971. Forpliktelsene er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring.

# Ryger Eiendomsinvest AS

## Noter til regnskapet 2017

### Note 10 - Egenkapital

<i>Morselskap</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annet fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	11 465 806	20 412 667	27 588 879	116 231 352
Årets resultat	0	0	0	7 235 633	7 235 633
Utdeling til aksjonærer	0	0	-11 352 800	0	-11 352 800
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>56 764 000</b>	<b>11 465 806</b>	<b>9 059 867</b>	<b>34 824 512</b>	<b>112 114 185</b>

<i>Konsern</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annet fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	11 465 806	20 412 667	49 748 408	138 390 881
Årets resultat	0	0	0	14 353 868	14 353 868
Utdeling til aksjonærer	0	0	-11 352 800	0	-11 352 800
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>56 764 000</b>	<b>11 465 806</b>	<b>9 059 867</b>	<b>64 102 276</b>	<b>141 391 949</b>