

Selskaps- og konsernregnskap

2018

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793

Ryger Eiendomsinvest AS

ÅRSBERETNING FOR 2018

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 2018, 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 485,2 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 38,4 millioner, med negativ verdi på kr -2,7 millioner pr 31.12.2018.

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 kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 366,4 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kredittrisiko på balansedagen utgjør totalt kr 1,2 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 2 820 684 disponeres slik:

Overført fra annen egenkapital	kr -10 802 675
<u>Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital</u>	<u>kr 13 623 360</u>
SUM	kr 2 820 685

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

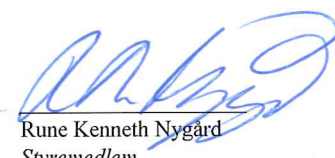
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS
Stavanger 05.03.2019



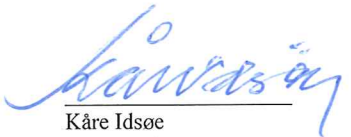
Erik Mauritzen
Styreleder




Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem



Rune Kenneth Nygård
Styremedlem



Kåre Idsø
Styremedlem



Trygve Jacobsen
Styremedlem

Års- og Konsernregnskap

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note		Note	Konsern	
2017	2018				2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader						
0	0		Leieinntekter	2	57 033 393	56 391 772
0	0		Andre driftsinntekter		140 534	180 238
0	0		Sum driftsinntekter		57 173 927	56 572 010
844 344	844 344	3	Lønnskostnader	3	844 344	844 344
0	0		Av- og nedskrivning	4	13 901 746	12 174 314
1 524 836	1 673 674	3	Annen driftskostnad	3	9 442 609	7 199 440
2 369 180	2 518 018		Sum driftskostnader		24 188 699	20 218 098
-2 369 180	-2 518 018		Driftsresultat		32 985 228	36 353 912
Finansinntekter og finanskostnader						
32 799 264	26 697 647		Inntekt på investering i datterselskap		0	0
9 405 214	10 175 965		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
748 449	46 696		Renteinntekt		205 412	859 029
-10 160 491	-12 046 822		Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
-16 974 192	-14 634 740		Rentekostnad		-15 591 378	-17 820 159
15 818 243	10 238 745		Resultat av finansposter		-15 385 965	-16 961 130
13 449 063	7 720 727		Ordinært resultat før skattekostnad		17 599 263	19 392 782
6 213 430	4 900 043	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 004 578	5 038 914
7 235 633	2 820 684	10	Resultat før minoritetens andel	10	14 594 685	14 353 868
0	0		Minoritetens andel av resultatet		0	0
7 235 633	2 820 684		Årsresultat		14 594 685	14 353 868
Overføringer						
11 352 800	13 623 360		Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital		13 623 360	11 352 800
-4 117 167	-10 802 675		Til/fra annen egenkapital		971 325	3 001 068
7 235 633	2 820 685		Sum overføringer		14 594 685	14 353 868

Års- og Konsernbalanse

Ryger Eiendomsinvest AS


Mor		Note	Konsern	
2017	2018		2018	2017
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
12 584 145	7 684 102	5	0	0
12 584 145	7 684 102		0	0
Varige driftsmidler				
0	0		651 670 520	648 587 121
0	0		697 496	858 996
0	0		652 368 016	649 446 117
Finansielle anleggsmidler				
230 407 720	226 384 556	6, 9	0	0
329 879 481	339 671 356	7, 9	0	0
560 287 201	566 055 912		0	0
572 871 346	573 740 014		652 368 016	649 446 117
Omløpsmidler				
Fordringer				
0	0		874 025	16 686
32 780 906	26 697 647	7	0	0
12 633	33 121		372 249	595 093
32 793 539	26 730 768		1 246 274	611 779
15 226 038	11 042 581		21 651 518	26 101 977
48 019 577	37 773 348		22 897 792	26 713 756
620 890 923	611 513 362		675 265 809	676 159 874
SUM EIENDELER				

Års- og Konsernbalanse

Ryger Eiendomsinvest AS

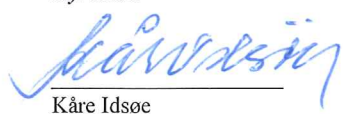
Mor			Konsern		
2017	2018	Note	Note	2018	2017
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
56 764 000	56 764 000	8	8	56 764 000	56 764 000
11 465 806	6 902 313			6 902 313	11 465 806
9 059 867	0			0	9 059 867
<u>77 289 673</u>	<u>63 666 313</u>	10	10	<u>63 666 313</u>	<u>77 289 673</u>
Opptjent egenkapital					
34 824 512	37 645 197	10	10	78 696 954	64 102 275
<u>34 824 512</u>	<u>37 645 197</u>			<u>78 696 954</u>	<u>64 102 275</u>
Minoritetsinteresser					
				0	0
<u>112 114 185</u>	<u>101 311 511</u>			<u>142 363 267</u>	<u>141 391 948</u>
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	5	5	26 901 391	23 896 812
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>26 901 391</u>	<u>23 896 812</u>
Annen langsiktig gjeld					
493 515 550	485 215 550	9	9	485 215 550	493 515 550
0	0			719 528	822 317
<u>493 515 550</u>	<u>485 215 550</u>			<u>485 935 078</u>	<u>494 337 867</u>
Kortsiktig gjeld					
1 101	0			1 698 879	519 070
0	0	5	5	0	0
0	10			10	0
11 352 800	13 623 360		10	13 623 360	11 352 800
923 750	8 125 158	7		0	0
2 983 537	3 237 773			4 743 824	4 661 376
<u>15 261 188</u>	<u>24 986 301</u>			<u>20 066 073</u>	<u>16 533 246</u>
<u>508 776 738</u>	<u>510 201 851</u>			<u>532 902 542</u>	<u>534 767 925</u>
<u>620 890 923</u>	<u>611 513 362</u>			<u>675 265 809</u>	<u>676 159 874</u>

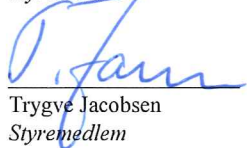
I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS
Stavanger 05.03.2019


Erik Mauritzen
Styreleder


Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Rune Kenneth Nygård
Styremedlem


Kåre Idsøe
Styremedlem


Trygve Jacobsen
Styremedlem

Kontantstrømsanalyse

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Konsern	
2017	2018	2018	2017
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	
13 449 063	7 720 727	17 599 263	19 392 782
-	-	-	-
-	-	-	277 474
-	-	13 901 746	12 174 314
10 160 491	12 046 822	-	-
1 101	-1 101	322 470	-164 127
-1 226 320	335 261	88 713	-1 085 569
22 384 335	20 101 709	31 912 192	30 594 874
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter	
-	-	-	7 215 762
-	-	-16 709 850	-8 651 805
6 604 413	-3 708 616	-	-
-	-923 750	-	-
6 604 413	-4 632 366	-16 709 850	-1 436 043
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
-9 300 000	-8 300 000	-8 300 000	-9 300 000
-7 946 960	-11 352 800	-11 352 800	-7 946 960
-17 246 960	-19 652 800	-19 652 800	-17 246 960
11 741 788	-4 183 457	-4 450 458	11 911 871
3 484 250	15 226 038	26 101 977	14 190 106
15 226 038	11 042 581	21 651 518	26 101 977

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2018

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 31.12.2018 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 2018

Skatter

Morselskapet

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Konsernet

Utsatt skatt knyttet til merverdi på eiendom ved oppkjøp er beregnet etter en nåverdi betraktning, der er vurdert at 10 % utsatt skatt gjenspeiler den relle utsatte skatten.

Inntekter

Tjenester 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 2018

Note 2 - Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Leieinntekter	0	0	57 033 393	56 391 772
Andre driftsinntekter	0	0	140 534	180 238
Sum	0	0	57 173 927	56 572 010

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	Morselskap/ konsern	
	2018	2017
Lønn	440 004	440 004
Godtgjørelse til styremedlemmer	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	104 340	104 340
Sum	844 344	844 344

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	Morselskap		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Revisor				
Revisjonshonorar	23 700	20 000	163 700	160 000
Andre tjenester	89 650	70 000	191 800	172 600

Note 4 - Varige driftsmidler

Konsern

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.	830 887 777	1 789 771	832 677 548
Tilgang i året	22 464 900	0	22 464 900
Avgang til kostpris	-5 579 000	0	-5 579 000
Anskaffelseskost 31.12.	847 773 677	1 789 771	849 563 448
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	182 300 655	930 775	183 231 430
Årets ordinære avskrivninger	21 373 586	161 499	21 535 085
Avgang	0	0	0
Årets tilbakeføring investeringstilskudd	62 254	0	62 254
Årets nedskrivninger / reversering (-)	-7 633 339	0	-7 633 339
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	196 103 156	1 092 274	197 195 430
Bokført verdi 31.12.	651 670 520	697 496	652 368 016

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

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2018

Note 5 - Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2018	2017	
Endring i utsatt skattefordel	4 900 043	6 213 430	
Skattekostnad i resultatregnskapet	4 900 043	6 213 430	
Betalbar skatt fremkommer slik	2018	2017	
Resultat før skattekostnad	7 720 727	13 449 063	
Andre permanente forskjeller	12 065 211	10 160 491	
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-19 785 939	-23 609 554	
Årets skattepliktig inntekt	0	0	
Betalbar skatt på årets resultat 23 % / 24 %	0	0	
Midlertidige forskjeller knyttet til:	2018	2017	Endring
Underskudd til framføring	-34 927 736	-54 713 676	-19 785 940
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-34 927 736	-54 713 676	-19 785 940
Utsatt skattefordel 22 % / 23 %	-7 684 102	-12 584 145	-4 900 044
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Balanseført utsatt skattefordel	-7 684 102	-12 584 145	-4 900 044
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 23 % / 24 % av resultat før skatt:	2018	2017	
23 % skatt av resultat før skatt	1 775 767	3 227 775	
Utsatt skatt - endring skattesats fra 23 % til 22 %	349 277	547 137	
Permanente forskjeller 23 %	2 774 999	2 438 518	
Årets skattekostnad	4 900 043	6 213 430	

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2018

Konsernet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2018	2017	
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	
Endring i utsatt skatt 22 % / 23 %	2 491 286	5 496 054	
Endring utsatt skatt 10 %	513 292	-457 140	
Skattekostnad i resultatregnskapet	3 004 578	5 038 914	
	2018	2017	
Betalbar skatt på årets resultat 23 % / 24 %	0	0	
Midlertidige forskjeller knyttet til:	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	83 745 189	89 889 354	6 144 165
Fordringer	-19 515	0	19 515
Gevinst- og tapskonto	-183 639	-229 548	-45 909
Sum midlertidige forskjeller	83 542 035	89 659 806	6 117 771
Underskudd til framføring	-45 522 184	-64 124 676	-18 602 492
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 22 % / 23 %	38 019 851	25 535 130	-12 484 721
Merverdier i konsernet knyttet til eiendom 10 %	185 370 236	180 237 314	-5 132 922
Utsatt skattefordel (-) 22 % / 23 %	8 364 367	5 873 081	-2 491 286
Utsatt skatt 10 %	18 537 024	18 023 732	-513 292
Sum netto utsatt skatt	26 901 391	23 896 812	-3 004 579
- ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Balanseført utsatt skatt	26 901 391	23 896 812	-3 004 579

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2018

Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings- Kontor	Eierandel	Stemme- Andel	Egenkapital 31.12.2018	Resultat 2018
Luramyerveien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	20 385 833	4 871 473
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 115 984	-301 477
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 163 174	1 683 579
Maskinveien 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	21 390 418	3 487 395
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	5 501 586	2 188 332
Hinnakrossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	376 972	276 972
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	2 600 317	-561 273
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 074 971	2 225 268
Kammerherreløkka Næring B1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	2 638 931	2 804 803
Sørhauggt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	110 360	-8 018 437
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	10 281 092	1 905 307
Rennesøygata 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	9 315 667	2 742 641
Karmsundgt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	8 647 796	2 360 147

Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer/ kortsiktig gjeld		Langsiktige fordringer/ langsiktig gjeld	
	2018	2017	2018	2017
Luramyerveien 12 Eiendom AS	4 831 003	4 539 519	32 850 952	34 894 674
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	467 397	1 899 024	30 184 495	30 439 976
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	1 597 857	1 980 796	15 171 984	16 752 354
Maskinveien 1 AS	3 911 845	3 593 161	27 241 773	28 367 565
Brol Invest AS	0	4 031 844	0	-3 429 645
Tastagaten 30 - 32 B AS	3 200 329	3 583 457	-751 489	-1 764 452
Hinna Krossen AS	0	-923 750	12 831 481	13 362 212
Langgaten 64 AS	689 966	906 580	9 351 532	9 675 056
Hillevågsveien 8 AS	2 827 582	2 832 924	8 187 762	7 919 343
Kammerherreløkka Næring B1 AS	2 076 800	2 333 125	79 319 421	81 444 181
Sørhauggt. 150 AS	-8 125 158	0	53 901 126	39 320 471
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	1 631 424	1 446 695	31 677 567	32 558 209
Rennesøygata 8 AS	3 029 402	3 243 621	17 278 080	17 584 070
Karmsundgt. 192 AS	2 434 042	2 390 160	22 426 666	22 755 467
Sum	18 572 489	31 857 156	339 671 356	329 879 481

Kortsiktig gjeld er nettet mot kortsiktige fordringer. Kortsiktige fordringer per 31.12.18 med kr 26 697 647 består av årets konsernbidrag.

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2018

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	389 182	17,1 %	0
Tri Pluss AS		239 585	10,6 %	0
Idsøe Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsøe	165 973	7,3 %	0
Bjørn Dahle		150 007	6,6 %	0
Maaseide Eiendomsinvest AS		113 062	5,0 %	0
Maaseide Holding AS		98 150	4,3 %	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 %		1 009 446	44,5 %	0
Sum		2 270 560	100,0 %	0

Note 9 Fordringer, gjeld og renteswapavtaler

	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2018	2017	2018	2017
Fordring med forfall senere enn 1 år	339 671 356	329 879 481	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	473 715 550	482 015 550	473 715 550	482 015 550
Pantsikret gjeld	485 215 550	493 515 550	485 215 550	493 515 550

Pantstillelser

I morselskapet er selskapets aksjer i datterselskap stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld. Bokført verdi kr 226 384 556. I tillegg har banken direkte pant i de eiendommene som datterselskapene eier. Bokført verdi i konsernregnskapet kr 652 368 016.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har en renteswapavtale på kr 18 375 000. Denne har forfall 15.02.2027. Selskapet har i 2018 innfridd renteswapavtaler på totalt kr 2 250 000. Pr 31.12.2018 har selskapet en forpliktelse knyttet til renteswapavtalen. Forpliktelsen er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2018 kr - 2 537 251.

I tillegg har Fabrikkeveien 25 Eiendom AS en renteswapavtale på kr 20 000 000 som løper til 01.02.2019. Denne har per 31.12.2018 en negativ verdi på kr - 201 688,65.

Totalt sett har konsernet renteswapavtaler på kr 38 375 000, med negativ verdi på kr - 2 738 939. Forpliktelsene er ikke balanseført da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring.

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2018

Note 10 - Egenkapital

<i>Morselskap</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annet fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	11 465 806	9 059 867	34 824 512	112 114 185
Årets resultat	0	0	0	2 820 684	2 820 684
Utdeling til aksjonærer	0	-4 563 493	-9 059 867	0	-13 623 360
Egenkapital 31.12.	56 764 000	6 902 313	0	37 645 197	101 311 511

<i>Konsern</i>	Aksjekapital	Overkurs	Annet fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	11 465 806	9 059 867	64 102 276	141 391 949
Årets resultat	0	0	0	14 594 685	14 594 685
Utdeling til aksjonærer	0	-4 563 493	-9 059 867	0	-13 623 360
Egenkapital 31.12.	56 764 000	6 902 313	0	78 696 954	142 363 267