

Selskaps- og konsernregnskap

2013

Ryger Eiendomsinvest AS

Org.nr.: 989 059 793

Ryger Eiendomsinvest AS

ÅRSBERETNING FOR 2013

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 2013, 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 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 509,7 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 484 625 000, med negativ verdi på kr -48 766 521 pr 31.12.2013.

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. 450,8 millioner, som gjelder fordringer mot datterselskapene. Konsernets brutto kreditrisiko på balansedagen utgjør totalt kr. 3,0 millioner.

Konsernet har ikke gjort spesielle tiltak for å minimere kredittrisikoen.

Likviditetsrisiko

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

Forskning og utvikling

Konsernet har ingen vesentlige aktiviteter knyttet til forskning og utvikling.

Diskriminering

Konsernet har ingen ansatte. Konsernet er oppmerksom på gjeldende regelverk og er bevisst på ikke å diskriminere noen på bakgrunn av kjønn, alder, etnisk opprinnelse, seksuell legning og/eller politisk/religiøs oppfatning. Dette gjenspeiler seg i alle prosesser både internt og eksternt.

Disponering av resultat

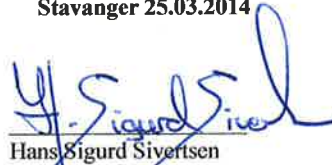
Styret foreslår at årets underskudd på kr. 10 181 176,- disponeres slik:

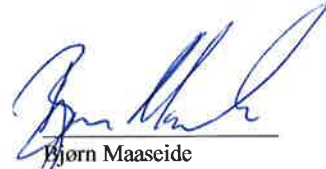
Overført fra annen egenkapital	kr -10 181 176
Utdeling til aksjonærer	kr 4 541 120
Fra Andre fond	kr -4 541 120

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


I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS
Stavanger 25.03.2014


Erik Mauritzen
Styreleder


Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Bjørn Maasvold
Styremedlem


Kåre Idsø
Styremedlem


Trygve Jacobsen
Styremedlem

Års- og Konsernregnskap

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note		Note	Konsern	
2012	2013				2013	2012
Driftsinntekter og driftskostnader						
0	0		Leieinntekter	2	54 120 232	64 209 020
0	0		Andre driftsinntekter		0	405 576
0	0		Gevinst ved salg av anleggsmidler	4	0	10 246 372
0	0		Sum driftsinntekter		54 120 232	74 860 968
256 725	444 992	3	Lønnskostnader	3	444 992	256 725
0	0		Av- og nedskrivning	4	2 319 434	15 193 493
2 049 007	3 418 690	3	Annen driftskostnad	3	13 452 341	9 467 340
2 305 732	3 863 682		Sum driftskostnader		16 216 767	24 917 558
-2 305 732	-3 863 682		Driftsresultat		37 903 465	49 943 410
Finansinntekter og finanskostnader						
49 055 317	15 416 097		Inntekt på investering i datterselskap		0	0
12 953 298	10 104 772		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
70 760	202 524		Renteinntekt		510 833	358 342
-37 730 667	-32 040 887		Rentekostnad		-34 897 812	-39 205 037
24 348 708	-6 317 494		Resultat av finansposter		-34 386 979	-38 846 695
22 042 976	-10 181 176		Ordinært resultat før skattekostnad		3 516 486	11 096 715
-3 349 210	0	5	Skattekostnad på ordinært resultat	5	461 523	-7 084 569
25 392 186	-10 181 176	10	Resultat før minoritetens andel	10	3 054 963	18 181 284
0	0		Minoritetens andel av resultatet		0	0
25 392 186	-10 181 176		Årsresultat		3 054 963	18 181 284
Overføringer						
29 517 280	4 541 120		Utdeling til aksjonærer		4 541 120	29 517 280
-29 517 280	-4 541 120		Fra Andre fond		-4 541 120	-29 517 280
25 392 186	-10 181 176		Til/fra annen egenkapital		0	0
0	0		Til fonds		3 054 963	18 181 284
25 392 186	-10 181 176		Sum overføringer		3 054 963	18 181 284

Års- og Konsernbalanse

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor		Note	Note	Konsern	
2012	2013			2013	2012
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
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>
Varige driftsmidler					
			4,9	666 134 321	668 377 078
0	0		4	228 251	304 926
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>666 362 571</u>	<u>668 682 003</u>
Finansielle anleggsmidler					
239 626 103	239 626 103	6,9		0	0
452 635 855	433 974 187	7,9		0	0
<u>692 261 958</u>	<u>673 600 290</u>			<u>0</u>	<u>0</u>
<u>711 427 859</u>	<u>692 766 191</u>			<u>666 362 572</u>	<u>668 682 003</u>
Omløpsmidler					
Fordringer					
0	0			1 224 473	1 520 016
0	15 416 097			0	0
8 749 133	1 416 269			1 740 906	14 802 499
<u>8 749 133</u>	<u>16 832 366</u>			<u>2 965 379</u>	<u>16 322 515</u>
<u>39 627 415</u>	<u>3 904 773</u>			<u>15 075 385</u>	<u>52 109 129</u>
<u>48 376 548</u>	<u>20 737 139</u>			<u>18 040 764</u>	<u>68 431 644</u>
<u>759 804 407</u>	<u>713 503 330</u>			<u>684 403 336</u>	<u>737 113 647</u>
SUM EIENDELER					

Års- og Konsernbalanse

Ryger Eiendomsinvest AS


Mor			Konsern		
2012	2013	Note	Note	2013	2012
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
56 764 000	56 764 000	8	8	56 764 000	56 764 000
11 465 806	11 465 806			11 465 806	11 465 806
38 577 147	34 036 027			34 036 027	38 577 147
106 806 953	102 265 833	10	10	102 265 833	106 806 953
Opptjent egenkapital					
38 594 899	28 413 723	10		0	0
0	0		10	43 339 060	40 284 095
38 594 899	28 413 723			43 339 060	40 284 095
Minoritetsinteresser					
				0	0
145 401 852	130 679 556			145 604 893	147 091 048
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0		5	16 751 391	16 394 259
0	0			16 751 391	16 394 259
Annen langsiktig gjeld					
520 644 050	509 715 550	9	9	509 715 550	520 644 050
520 644 050	509 715 550			509 715 550	520 644 050
Kortsiktig gjeld					
2 094 989	43 200			407 531	3 722 285
0	0			2 990	235 000
0	72 021			178 080	7 553
29 517 280	4 541 120			4 541 120	29 517 280
43 400 000	62 600 000	10	10	0	0
18 746 236	5 851 882			7 201 779	19 502 171
93 758 505	73 108 223			12 331 500	52 984 289
614 402 555	582 823 773			538 798 441	590 022 598
759 804 407	713 503 330			684 403 336	737 113 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD					

I STYRET FOR RYGER EIENDOMSINVEST AS
Stavanger 25.03.2014


Erik Mauritzen
Styreleder


Hans Sigurd Sivertsen
Styremedlem


Bjørn Maaseide
Styremedlem


Kåre Idsøe
Styremedlem


Trygve Jacobsen
Styremedlem

Kontantstrømsanalyse

Ryger Eiendomsinvest AS

Mor			Konsern	
2012	2013		2013	2012
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
22 042 976	-10 181 176	Resultat før skatt	3 516 486	11 096 715
-	-	Betalbar skatt	-336 401	-
-34 135 293	-	Tap/Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-10 246 372
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger	2 319 434	15 193 493
-	-2 051 789	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-3 019 211	1 918 115
-6 375 719	-5 489 468	Endring i andre tidsavgrensningposter	931 726	-10 151 934
-18 468 036	-17 722 433	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 412 034	7 810 017
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-654 276	-	Økt kostpris datterselskap	-	-654 276
88 483 442	-	Innbetaling ved salg av virksomhet	-	79 176 439
49 423 285	3 245 571	Endring fordring i datterselskap	-	-
43 400 000	19 200 000	Endring gjeld til døtre	-	-
-	-	Innbetaling av andre fordringer	-	3 050
180 652 451	22 445 571	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	78 525 213
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-	-	Innbetaling av interngjeld omgjort til eksternt ved salg av datterselskap	-	84 195 486
-122 557 000	-10 928 500	Nedbetaling av lån	-10 928 500	-122 557 000
-	-29 517 280	Utdeling til eierne	-29 517 280	-
-122 557 000	-40 445 780	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-40 445 780	-38 361 514
39 627 415	-35 722 642	Netto endring i likvider i året	-37 033 746	47 973 716
-	39 627 415	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	52 109 129	4 135 411
39 627 415	3 904 773	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	15 075 385	52 109 129

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2013

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 31.12.2013 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 regnskapskikk. 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 2013

Skatter

Morselskapet

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Konsernet

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

Inntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntektene inntektsføres det år de opptjenes. Utbytte fra datterselskap inntektsføres samme året som det er avsatt/det året det utbetales. 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 2013

Note 2 - Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2 013	2012	2 013	2012
Leieinntekter	0	0	54 120 232	64 209 020
Andre driftsinntekter	0	0	0	405 576
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0	0	10 246 372
Sum	0	0	54 120 232	74 860 968

Alle eiendommene er hjemmehørende i Norge.

Note 3 - Andre driftskostnader, styregodtgjørelse etc

	<i>Morselskap/ konsern</i>	
	2013	2012
Lønn	165 002	0
Godtgjørelse til styremedlemmer	225 000	256 725
Arbeidsgiveravgift	54 990	0
Sum	444 992	256 725

All lønn er utbetalt til selskapets daglig leder.

Det er ikke stilt lån eller garantier til ledende personell

	<i>Morselskap AS</i>		<i>Konsern</i>	
	2013	2012	2013	2012
Revisor				
Revisjonshonorar	25 900	27 000	176 500	178 250
Andre tjenester	22 500	24 550	46 634	16 500

Note 4 - Varige driftsmidler

Konsern

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Totalt
Anskaffelseskost 1.1.	801 063 254	504 527	801 567 781
Tilgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	801 063 254	504 527	801 567 781
Akk. av- og nedskrivninger 1.1.	132 686 177	199 601	132 885 778
Årets ordinære avskrivninger	9 382 996	76 675	9 459 671
Årets nedskrivninger / reversering (-)	-7 140 237	0	-7 140 237
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	134 928 933	276 276	135 205 209
Bokført verdi 31.12.	666 134 321	228 251	666 362 571

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

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2013

Note 5 - Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2013	2012	
Endring i utsatt skatt	0	-3 349 210	
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	-3 349 210	
Betalbar skatt fremkommer slik	2013	2012	
Resultat før skattekostnad	-10 181 176	22 042 976	
Andre permanente forskjeller	0	130 855	
Permanente forskjeller fritaksmetoden	0	-34 135 294	
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	
Årets skattepliktig inntekt	-10 181 176	-11 961 463	
Betalbar skatt på årets resultat 28%	0	0	
Midlertidige forskjeller knyttet til:	2013	2012	Endring
Underskudd til framføring	-78 630 822	-68 449 646	10 181 176
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-78 630 822	-68 449 646	10 181 176
Utsatt skattefordel 27 % / 28%	-21 230 322	-19 165 901	2 064 421
- ikke balanseført utsatt skattefordel	2 064 421	0	-2 064 421
Balanseført utsatt skattefordel	-19 165 901	-19 165 901	0

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

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

28% av resultat før skatt:	2013	2012	
28 % skatt av resultat før skatt	-2 850 729	6 172 033	
Utsatt skatt - endring skattesats fra 28 % til 27 %	786 308	0	
Permanente forskjeller 28 %	0	-9 521 243	
- ikke balanseført utsatt skattefordel	2 064 421	0	
Årets skattekostnad	0	-3 349 210	

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2013

Konsernet

Årets skattekostnad fremkommer slik	2013	2012
Betalbar skatt på årets resultat	2 990	235 000
Korrigerings av feil skatt tidligere år	101 401	165 290
Skattekostnad på innskolidert resultat solgt datter ikke i balansen		2 744 990
Endring i utsatt skatt 28%	-1 237 809	-4 770 217
Endring utsatt skatt 10%	1 594 941	-5 459 632
Skattekostnad i resultatregnskapet	461 523	-7 084 569

Betalbar skatt fremkommer slik	2013	2012
Resultat før skattekostnad	3 516 486	11 096 715
Andre permanente forskjeller	-510	-81 816 066
Endring i midlertidige forskjeller	-3 505 299	71 558 636
Årets skattepliktig inntekt	10 677	839 285

Betalbar skatt på årets resultat 28%	2 990	235 000
---	--------------	----------------

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2013	2012	Endring
Varige driftsmidler	65 311 411	67 238 559	1 927 148
Fordringer	-326 481	-184 125	142 356
Sum midlertidige forskjeller	64 984 930	67 054 434	2 069 504
Underskudd til framføring	-83 196 853	-72 822 242	10 374 611
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel 27 % / 28 %	-18 211 923	-5 767 808	12 444 115
Merverdier i konsernet knyttet til eendom 10 %	196 041 904	180 092 490	-15 949 414
Utsatt skattefordel (-) 27 % / 28 %	-4 917 216	-1 614 986	3 302 230
Utsatt skatt 10 %	19 604 190	18 009 249	-1 594 941
Sum netto utsatt skatt	14 686 970	16 394 259	1 707 289
- ikke balanseført utsatt skattefordel	2 064 421	0	-2 064 421
Balanseført utsatt skatt	16 751 391	16 394 259	-357 132

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør

28% av resultat før skatt:	2013	2012
28 % skatt av resultat før skatt	984 616	3 107 080
Utsatt skatt - endring skattesats fra 28 % til 27 %	182 119	0
Endring utsatt skatt merverdier - effekt av neddisk. (10 %)	-2 870 894	9 813 986
Permanente forskjeller 28 %	-143	-22 915 915
Skattekostnad på innskolidert resultat solgt datter ikke i balansen		2 744 990
Korrigerings av feil skatt tidligere år	101 401	165 290
- ikke balanseført utsatt skattefordel	2 064 421	0
Årets skattekostnad	461 523	-7 084 569

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2013

Note 6 - Investering i datterselskap

Datterselskap	Forretnings- Kontor	Eierandel	Stemme- Andel	Egenkapital 31.12.2013	Resultat 2013
Luramyrvеien 12 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	13 769 658	3 425 041
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 567 169	992 153
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 564 153	1 746 831
Maskinveien 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	18 603 820	2 568 983
Brol Invest AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	859 743	199 436
Tastagaten 30 - 32 B AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 555 714	1 785 321
Hinnakrossen AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 028 384	340 558
Langgaten 64 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 202 252	587 470
Hillevågsveien 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	3 595 742	1 501 640
Kammerherreløkka Næring B1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	-4 985 036	1 895 719
Sørhauggt. 192 AS	Sandnes	90,00 %	100,00 %	3 575 447	-380 178
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	5 080 792	1 256 699
Rennesøygata 8 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	6 912 391	2 525 532
Karmsundgt. 192 AS	Sandnes	100,00 %	100,00 %	4 783 493	-302 761

Note 7 - Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2013	2012	2013	2012
Luramyrvеien 12 Eiendom AS	2 520 066	0	55 000 246	58 723 812
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	762 835	0	18 099 298	19 526 884
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	1 548 895	0	22 008 480	24 403 807
Maskinveien 1 AS	2 600 194	0	31 552 366	33 422 590
Brol Invest AS	193 972	0	4 684 249	4 892 876
Tastagaten 30 - 32 B AS	2 644 026	0	4 831 694	8 053 788
Hinnakrossen AS	223 263	0	14 090 492	15 160 257
Langgaten 64 AS	551 593	0	13 200 236	13 883 003
Hillevågsveien 8 AS	1 698 292	0	14 235 459	15 430 951
Kammerherreløkka Næring B1 AS	0	0	109 065 606	110 420 595
Sørhauggt. 192 AS	0	0	38 167 204	37 113 496
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	0	0	46 902 667	47 797 347
Rennesøygata 8 AS	2 672 961	0	27 500 861	29 953 942
Karmsundgt. 192 AS	0	0	34 635 329	33 852 508
Sum	15 416 097	0	433 974 187	452 635 855

Kortsiktig gjeld

	2013	2012
Luramyrvеien 12 Eiendom AS	10 000 000	8 000 000
Sakkestad Næringspark Eiendom AS	3 000 000	2 000 000
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	3 100 000	2 300 000
Maskinveien 1 AS	7 600 000	4 800 000
Brol Invest AS	900 000	300 000
Tastagaten 30 - 32 B AS	6 500 000	4 000 000
Hinnakrossen AS	1 000 000	500 000
Langgaten 64 AS	1 500 000	1 000 000
Hillevågsveien 8 AS	3 000 000	2 500 000
Kammerherreløkka Næring B1 AS	8 000 000	5 000 000
Sørhauggt. 192 AS	2 000 000	2 000 000
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	5 500 000	3 500 000
Rennesøygata 8 AS	6 500 000	4 500 000
Karmsundgt. 192 AS	4 000 000	3 000 000
Sum foretak i samme konsern	62 600 000	43 400 000

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2013

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	130 255	5,5 %	0
Maaseide Promotion AS	v/styremedlem Bjørn Maaseide	113 062	5,0 %	0
Maaseide Holding AS	v/styremedlem Bjørn Maaseide	98 150	4,3 %	0
SPAREBANK 1 SR-BANK ASA		71 816	3,2 %	0
Idsø Eiendom AS	v/styremedlem Kåre Idsø	65 131	2,9 %	0
Bjørn Dahle		63 333	2,8 %	0
Rigmaas Holding AS	v/styremedlem Bjørn Maaseide	44 075	1,9 %	0
Brit Kvål		38 520	1,7 %	0
Martin Ølberg		29 260	1,3 %	0
Rolv Austvoll		28 890	1,3 %	0
Toralv Langenes		28 890	1,3 %	0
Sparebank 1 SR-Bank Pensjonskasse		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
Hans Sigurd Sivertsen	styremedlem	2 000	0,1 %	0
Øvrige aksjonærer med eierandel mindre enn 1,0 %		1 452 953	64,2 %	0
Sum		2 270 560	100,0 %	0

Note 9 Fordringer, gjeld og renteswapavtaler

	Morselskap		Konsern	
	2013	2012	2013	2012
Fordring med forfall senere enn 1 år	433 974 187	452 635 855	0	8
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	498 215 550	509 024 050	498 215 550	509 144 050
Pantsikret gjeld	509 715 550	520 524 050	509 715 550	520 644 050

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 666 134 321.

Lånene er sikret med renteswapavtaler (rentebytteavtaler). Morselskapet har 7 renteswapavtaler på totalt kr 387 625 000 .

Disse har ulik løpetid, med forfall fra 01.11.2016 til 15.02.2027.

Pr 31.12.2013 har selskapet en forpliktelse knyttet til disse 7 renteswapavtalene. Forpliktelsen er ikke balanseført, da renteswapene regnskapsmessig er behandlet som sikring. Verdien utgjorde pr 31.12.2013 kr - 40 131 953.

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

Denne har en negativ verdi på kr - 4 669 500.

Sakkestad Næringspark Eiendom AS har en renteswapavtale på kr 17 000 000 som løper til 01.11.2016, denne har en negativ verdi på kr - 1 332 965. 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 - 2 632 103.

Totalt sett har konsernet renteswapavtaler med kr kr 484 625 000, med negativ verdi på kr -48 766 521.

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

Ryger Eiendomsinvest AS

Noter til regnskapet 2013

Note 10 - Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annet fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	11 465 806	38 577 147	38 594 899	145 401 852
Årets resultat	0	0	0	-10 181 176	-10 181 176
Utdeling til aksjonærer	0	0	-4 541 120	0	-4 541 120
Egenkapital 31.12.	56 764 000	11 465 806	34 036 027	28 413 723	130 679 556

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annet fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	56 764 000	11 465 806	38 577 147	40 284 095	147 091 048
Årets resultat	0	0	0	3 054 963	3 054 963
Utdeling til aksjonærer	0	0	-4 541 120	0	-4 541 120
Egenkapital 31.12.	56 764 000	11 465 806	34 036 027	43 339 061	145 604 894

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 10 181 176, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 3 054 963. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 2013 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

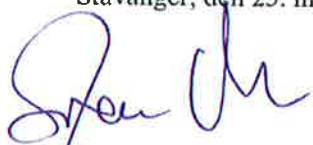
Konklusjon om årsberetningen

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 bokføringsskikk i Norge.

Stavanger, den 25. mars 2014



Sven Erga
Statsautorisert revisor