

Ringnes Park Senter AS

# Årsrapport 2010

# Årsberetning 2010

### Virksomhetens art og hvor den drives

Ringnes Park Senter AS er et eiendomsinvesteringsselskap som gjennom sine datterselskaper RPS Deltager AS og Ringnes Park Næring I DA eier en nærings eiendom i Oslo. Da selskapet kjøpte sin eiendom 1. juli 2010 gjenspeiler årets regnskap og beretning at det kun har vært seks måneders drift siden oppstart av prosjektet.

Selskapet forvaltes av Pareto Business Management AS, hvor forvalters oppdragsansvarlige også innehar rollen som selskapets daglige leder. Selskapet har kontoradresse i Oslo kommune.

Selskapets datterselskap Ringnes Park Næring I DA forvaltes av Scandinavian Development AS, forvalter forestår all forvaltning, drift og forretningsførsel, herunder oppfølging av eiendommens leietagere.

### Eiendommen

Ringnes Park Senter AS kjøpte 1. juli 2010 indirekte eiendommen Sannergaten 6 i Oslo (gnr 225, bnr 278, snr 508), kalt Ringnes Park Senter, i tillegg til bruksrett til 124 parkeringsplasser i seksjonens kjellerplan (gnr 225, bnr 278, snr 504) fra Orkla Eiendom AS og Macama AS. Kjøpet fant sted ved overtakelse av alle andelene i selskapet Ringnes Park Næring 1 DA og ble gjort til en eiendomsverdi på NOK 305,75 mill.

Eiendommen er en ny handelseiendom på 11.421 kvm med attraktiv beliggenhet på øvre Grünerløkka og huser bl.a. Ringen Kino som er Oslos mest moderne kinoanlegg samt et stort og moderne Elixia-treningssenter. Hovedleietaker innen handel er en stor fullsortiments Meny dagligvare. Disse tre hovedleietakerne har inngått leieavtaler med varighet til 2023/2024. Resterende arealer er for tiden utleiet på kortere kontrakter til sju leietakere inn handel, samt restaurant- og kafedrift. Vektet gjenværende leietid er ca 9,7 år per 31. desember 2010. Eiendommen har for tiden et ledig (og ikke ferdigstilt) areal på ca 665 kvm, herunder mezzanin på ca 240 kvm, hvor selgerne overfor kjøper garanterer for en gitt leie i tre år fra overtakelse.

Verdivurderinger i forbindelse med årsregnskapet for 2010  
Konsernet har innhentet ekstern verdivurdering fra Akershus Eiendom AS i forbindelse med regnskapsavleggelsen 31. desember 2010. Denne vurderer selskapets eiendom til NOK 306,3 mill.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets regnskap for 2010 viser inntekter på NOK 8,2 mill og et negativt resultat før skattekostnad på NOK 4,9 mill. Tilsvarende tall for morselskapet Ringnes Park Senter AS viser NOK 0,0 mill i inntekter og et positivt resultat før skattekostnad på NOK 2,2 mill som skyldes et positivt resultat av finansposter med NOK 2,5 mill.

Konsernet samlede driftskostnader i 2010 beløp seg til NOK 6,5 mill. Eierkostnader knyttet til eiendom, utgjorde i 2010 NOK 0,6 mill, tilsvarende 7,6% av inntektene. Totale eierkostnader for 2010 utgjorde 12,4%.

Konsernets finansnetto for 2010 var negativ med NOK 6,6 mill, hvorav NOK 5,6 mill utgjør rentekostnader på selskapets låneportefølje.

Ringnes Park Senter AS hadde per 31. desember 2010 en egenkapitalprosent på 26,8%. Styrets oppfatning er at egenkapitalens størrelse er tilfredsstillende sett i forhold til selskapets virksomhet.

Resterende langsiktig gjeld for konsernet per årsslutt 2010 var NOK 225 mill.

Selskapets resultat og den uavklarte tvisten mellom selger og Oslo Kino (der en endelig seier for selger vil medføre en høyere årlig leie til kjøper fra Oslo Kino, men også en tilleggskjøpesum fra kjøper til selger) gjør at styret ikke foreslår at det utbetale utbytte for 2010 i forbindelse med den ordinære generalforsamlingen. Styret vil dog vurdere situasjonen fortløpende og eventuelt foreslå utbyttebetaling senere i 2011 når selgers tvist med Oslo Kino avklares endelig.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det er ikke utarbeidet offisielt konsernregnskap da konsernet faller inn under unntaket for små foretak.

### Finansiering

Konsernets lån er finansiert gjennom DnBNOR. Eiendommen som Ringnes Park Senter AS eier gjennom andelene i Ringnes Park Næring I DA ble per kjøpstidspunktet 1. juli 2010 finansiert med en fremmedkapitalfinansiering på 73,6%. Selskapets lånefinansiering er sikret 60% ved inngåelse av rentebytteavtaler som løper til 2017. Rentemarginen er 170 basispunkter og er gjenstand for årlig reforhandling, første gang 15. juni 2011. Rentebytteavtalen hadde per 31. desember 2010 en positiv markedsverdi på omlag NOK 1,1 mill. Markedsverdien på rentebytteavtalen er i samsvar med god regnskapsskikk ikke balansført i regnskapet.

Ringnes Park Senter konsern er ikke i brudd med selskapets lånevilkår ved fremleggelse av årsregnskapet for 2010.

### Fortsatt drift

Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2010 er satt opp under denne forutsetning.

## Eiendomsmarkedet og fremtidsutsikter

Konsernet er eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer. Dette vil kunne gi endringer i leienivåer, utleiegrad, og derigjennom verdien på eiendommen. De viktigste faktorene er imidlertid tilbud og etterspørsel av eiendom, og det avkastningskrav som investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

## Finansielle risiki

### Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko dreier seg i hovedsak om risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakere ikke betaler leie som avtalt. Konsernet har i 2010 ikke tapt leiefordringer.

### Likviditetsrisiko

Ringnes Park Senter AS hadde per årsskiftet en bankbeholdning på NOK 8,0 mill. Arbeidskapitalen (omløpsmidler fratrukket kort-siktig gjeld) per årsskiftet var NOK 2,6 mill.

### Valutarisiko

Konsernets eiendomsinvesteringer er finansiert med lån i NOK. Både leieinntekter og løpende driftskostnader er i NOK.

Selskapet har ikke inngått sikringsforretninger mht valutarisiki.

### Renterisiko

Konsernet er eksponert for endringer i rentenivåer ved at forrentningen av konsernets bankinnskudd endres i takt med endringer i det generelle rentenivået.

Konsernet er videre eksponert for endringer i rentenivået i forbindelse med lånefinansieringen da 60% av fremmedfinansieringen er sikret ved rentebindingsavtaler.

## Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2010. Det er følgelig ikke ført noen statistikk over sykefravær gjennom året. Styret bekrefter at det derfor heller ikke har vært noen arbeidsulykker i løpet av året.

Styret består av 3 menn. Styret har likevel ut fra en vurdering ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

## Ytre miljø

Selskapet og konsernet forurensrer ikke det ytre miljø. Eventuelt avfall og utslipp som oppstår ved drift av eiendom blir behandlet etter gjeldende lover og regler.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet er ikke berørt av forhold som kan defineres som forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## Årsresultat og disponeringer

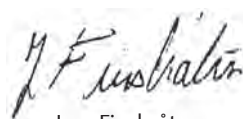
Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Ringnes Park Senter AS:

Avsatt til annen egenkapital	NOK	2.220.028
Overført til udekket tap	NOK	-
SUM OVERFØRINGER	NOK	2.220.028

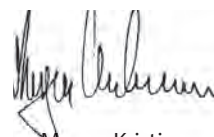
Oslo, 6. april 2011



Andreas Rørvik  
Styrets leder



Joar Finsbråten  
Styremedlem



Magne Kristiansen  
Styremedlem



Axel Emil Roll  
Daglig leder







Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

## Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## Investeringer i andre selskaper

Investeringer i andre selskaper vurderes etter kostmetoden. Mottatt utbytte registreres som inntekt i det året som det mottas.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Utbytte/konsernbidrag er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet/det tilknyttede selskapet. Ved utbytte/konsernbidrag som vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

**Note 1 Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper:	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%	Bokført verdi eierandeler
Datterselskap:					
RPS Deltaker AS	Oslo	100,00 %	91 640	-8 360	160 551
Ringnes Park Næring 1 DA	Oslo	99,99 %	-11 079 351	-8 680 607	36 448 547

Aksjer og andeler er bokført til kostpris.

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

Fordringer	2010	2009
Foretak i samme konsern	269 807 784	0

Gjeld	2010	2009
Foretak i samme konsern	0	0

Selskapets fordring er renteberegnet pr 31.12.

**Note 2 Fordringer og gjeld**

Fordringer	2010	2009
Fordringer med forfall senere enn ett år	269 807 784	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	202 500 000	0

**Note 3 Bundne midler**

Gjeld	2010	2009
I posten inngår bundne bankinnskudd med	0	0

#### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1 640 000 består av 1 640 aksjer a kr 1 000. Alle aksjer har like rettigheter.

#### Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.2010

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel	Antall opsjoner
Orkla Finans Kapitalforvaltning ASA		190	11,6 %	0
Orkla Eiendom AS		190	11,6 %	0
Dagligvarebygg Invest AS		100	6,1 %	0
Nannik Invest AS		100	6,1 %	0
Alternus AS		82	5,0 %	0
Norges Råfisklags Pensjonskasse		60	3,7 %	0
Per Helmer Thorkildsen		60	3,7 %	0
<b>Sum</b>		<b>782</b>	<b>47,7 %</b>	<b>0</b>
Øvrige		858	52,3 %	0
<b>Totalt</b>		<b>1.640</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0</b>

#### Note 5 Skattekostnad

Fordeling av skattekostnaden	2010	2009
Betalbar skatt (28 % av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Skattekostnad (28 % av grunnlag for årets skattekostnad)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført	4 876 889	6 919

#### Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2010	2009
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sysselsatte årsverk	0	0

Ytelser til ledende personer i NLI Eiendomsinvest AS	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse		

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

## Revisor

	2010	2009
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik :		
-revisjon ekskl. mva	22 860	4 375
-andre tjenester ekskl. mva	19 304	2 500
<b>Sum godtgjørelse til revisor ekskl. mva</b>	<b>42 164</b>	<b>6 875</b>

## Note 7 Egenkapital

### Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.2010

Navn	Antall aksjer	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	100 000	4 000	-13 912	90 088
<b>Kapitalnedsettelse</b>	-100 000	-4 000	13 912	-90 088
<b>Kapitalforhøyelse/emisjon</b>	1 640 000	85 854 000	0	87 494 000
Emisjonskostnader ved kapitalforhøyelse	0	-5 348 637	0	-5 348 637
Årets resultat	0	0	2 220 028	2 220 028
Avsatt utbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 640 000</b>	<b>80 505 363</b>	<b>2 220 028</b>	<b>84 365 391</b>

20. oktober 2010 ble det i ekstraordinær generalforsamling besluttet å nedsette overkursfondet ved overføring til annen (fri) egenkapital med kr. 60 000 000. Kapitalnedsettelsen er ikke registrert i Brønnøysund pr. 31.12.10.

## Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2010	2009
Gjeld til kredittinstitusjoner	225 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>225 000 000</b>	<b>0</b>

Som sikkerhet for lånet er det stilt sikkerhet med første prioritets panterett pålydende NOK 250 millioner i eiendommen gnr. 225, bnr. 278, snr. 508 i Oslo Kommune.

## Note 9 Ikke balanseførte forpliktelser

Som deltaker i Ringnes Park Næring 1 DA har selskapet solidaransvar for gjelden i Ringnes Park Næring 1 DA, tilsvarende sin eierandel. Gjelden i Ringnes Park Næring 1 DA beløper seg til kr. 277 606 423.

Til generalforsamlingen i  
Ringnes Park Senter AS

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Ringnes Park Senter AS, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 2 220 028 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 den finansielle stillingen til Ringnes Park Senter AS per 31. desember 2010 og av resultater 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*

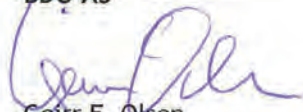
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter. Vi uttaler oss ikke om konsernets regnskapstall, da disse er ureviderte.

*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.

Sandvika, 6. april 2011

**BDO AS**



Geirr F. Olsen

Statsautorisert revisor

**Forretningsfører:**

Ringnes Park Senter AS  
v/Axel Emil Roll  
Dronning Mauds gate 3  
Postboks 1396 Vik  
0114 Oslo

**Tilrettelegger:**

Pareto Business Management AS