



Innhold

4	DETTE ER R8
5	NØKKELTALL
6	PROSJEKTUTVIKLING
8	SAMFUNNSANSVAR
10	EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
14	EIENDOMSPORTEFØLJEN
18	SELSKAPSSTRUKTUR
21	STYRETS SAMMENSETNING
23	STYRETS ÅRSBERETNING
29	KONSERNREGNSKAP R8 PROPERTY AS
48	REVISORS BERETNING

Dette er R8



R8 Property er dedikerte i utviklingen av moderne og fremtidsrettede kontoreiendommer. Disse skal være et positivt bidrag til samfunnet både økonomisk, sosialt og ikke minst miljømessig.

R8 Property driver utvikling, forvaltning og utleie av eiendom gjennom **langsiktig** fokus på investeringer og menneskelige relasjoner. Siden 2010 har R8 Property bygd opp en **solid** eiendomsportefølje, samt en rekke tilknyttede selskap som er strategisk viktig for utviklingen av konsernet.

Det er et kontinuerlig fokus på å tiltrekke medarbeidere med høy **kompetanse** og et stort **engasjement**. Våre kunder skal oppleve R8 Property som en kompetansebedrift med mot og **gjennomføringsevne**. Gjennom våre dynamiske medarbeidere skal R8 Property være tilgjengelig, og bistå våre kunder når de trenger oss.

R8 Property tror at fokus på **bærekraftig utvikling** gjennom å ta samfunnsansvar, utvikle mennesker og virksomheter skaper sosiale og økonomiske verdier. Vi tror R8 Property kan bidra tilbake til å skape fremtidens arbeidsplasser på en måte som gir tilbake til samfunnet og som styrker miljøet.

Utvikling
markedsverdi



Utvikling
resultat



Eiendomsverdi

815,5 mNOK

Resultat etter skatt

26,8 mNOK

Totalt areal i porteføljen

39 484 kvm

Utleiegraden

95,4 %

Andel statlige leietakere

44,0 %

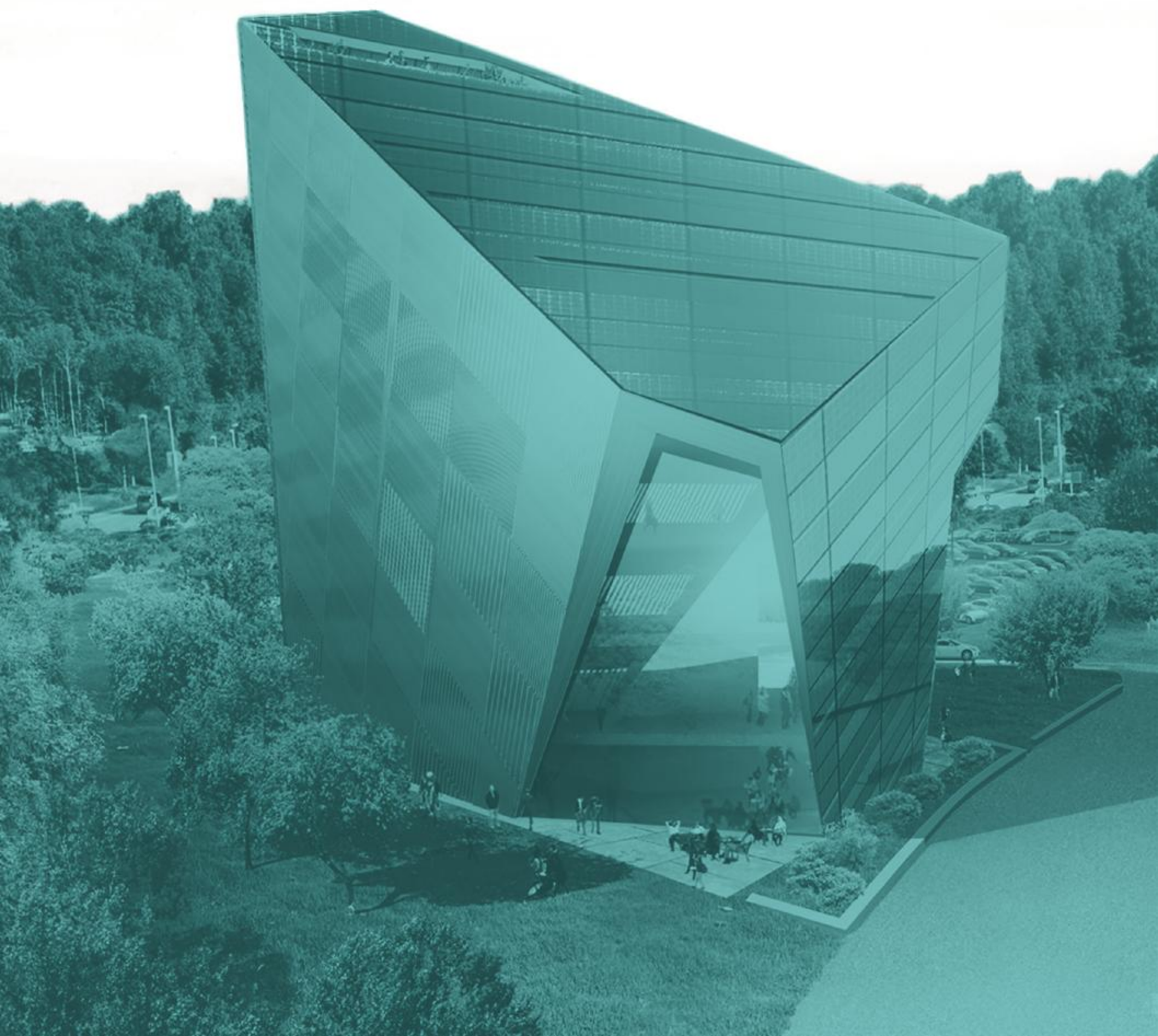
Gjennomsnittlig vektet gjenværende løpetid på kontrakter

5,2 år

25 411

kvadratmeter

under utvikling



Prosjektutvikling



Kammerherreløkka

Prosjektet ligger sentralt plassert rett ved jernbanestasjonen i Porsgrunn. Det planlegges å bygge et hotell, et kontorbygg og en underjordisk parkeringkjeller. Totalt skal ca. 12 000 kvm utvikles. Prosjektet drives og eies sammen med Rom Eiendom AS gjennom selskapet Kammerherreløkka AS. Prosjektet planlegges igangsatt høsten 2016.



Powerhouse Telemark

Det er gjennomført en mulighetsstudie knyttet til oppføring av et Powerhouse plusshus på Porsgrunn næringspark. Bygget er på totalt 6 000 kvm og vil bli et signalbygg i Telemark. Det jobbes med omregulering av tomten samt utleie av bygget. Prosjektet har fått stor oppmerksomhet og vil være et av de viktigste prosjektene for R8 Property de nærmeste årene. Planlagt oppstart tidlig i 2017.



Nordre Fokserød 14

Prosjektet er lokalisert rett ved avkjøringen til Sandefjord (Torp) på E18. Det jobbes med oppføringen av bygg 1 i prosjektet som er på 2 450 kvm. Bygget skal være klart 1. november 2016 og KPMG blir største leietaker.

Det jobbes med utleie av bygg 2 og det er sannsynlig med byggestart Q3 2016. Bygg 2 er på tilsammen 2 200 kvm.

Begge byggene er prosjektert i energiklasse A.



Torggata 8 (Centrumgården)

Prosjektet er plassert rett ved busstorget i Skien sentrum. Dette er en gammel bygård som blir totalrenovert til moderne og tidsriktig kontorlokaler. Første plan er leid ut til handelsvirksomhet og resten av etasjene blir kontor. Bygget er på 2 850 kvm og vil være innflyttingsklart i midten av august 2016. Største leietaker i bygget blir Telemarksavisa.

Samfunnsansvar



Med troen på at sosial verdi er viktigere enn selskapsverdi, jobber R8 Property for å bidra tilbake til samfunnet. Vi tror at det å forvalte, utvikle og vedlikeholde "grønne" eiendommer er viktig og positivt for samfunnet. I tillegg til et positivt miljømessig bidrag bidrar også fokuset til økt tilhørighet blant ansatte, leietakere og samarbeidspartnere. I 2015 har R8 Property gjort flere viktige valg som vi mener vil bidra positivt til lokalsamfunnet, i tillegg har selskapet

startet viktige prosjekt som griper inn i større miljømessige utfordringer for verdenssamfunnet. Prosjektet Powerhouse Telemark adressere flere viktige miljømessige utfordringer og viser hvordan næringsbygg kan bli en viktig del av fremtidens byer, og bidra til lokal energiproduksjon, oppsamling og gjenbruk av vann, grønne tak som bidrar til fordrøyning og bærekraftig bruk av lokale materialer og leverandører.

**"Be the change
you wish to see in
the world"** - Mahatma Ghandi -

Miljø

R8 Property etterstreber å være markedsledende på bærekraftig utvikling i vår bransje. Gjennom utvikling og forvaltning av eiendom skal vi ta innover oss de forpliktelsene som vi har ovenfor miljøet. Strategi og handlingsplaner for miljøbesparende tiltak vil kontinuerlig utvikles sammen med våre samarbeidspartnere.

For å møte fremtiden på en bærekraftig måte, mener vi at pluss hus vil være en del av løsningen. Dette er bygninger som produserer mer energi enn de selv bruker. Det er flere måter å definere et pluss hus, men R8 Property har valgt å følge «Powerhouse» initiativet. Dette er et samarbeid mellom markedsledende

aktører innen bygg og anleggsbransjen. For å realisere et Powerhouse, kreves det at alle parter tilrettelegger for et tidlig, tverrfaglig samarbeid. Valg av byggetekniske løsninger, materialvalg og samarbeidspartnere er avgjørende for å tilfredsstille de strenge kriteriene som blir stilt til et Powerhouse.

R8 Property jobber nå med å realisere Powerhouse Telemark. Dette blir Norges tredje powerhouse og et signalbygg for Telemark som tar med seg kvalitetene fylket vårt representerer inn i bygningskroppen. Det er arkitektkontoret Snøhetta som står for utformingen av bygget. Det beregnes ferdigstilt i slutten av 2018.

Skape arbeidsplasser

En av de viktigste lokale oppgavene knyttet til et bedre lokalsamfunn mener vi er å skape å bidra til økt sysselsetting.

Ved inngangen av året hadde selskapet 13 ansatte i konsernet. Det har i løpet av året blitt skapt 17 nye arbeidsplasser direkte i konsernet ved organisk vekst, pluss et oppkjøp som gjorde at antall ansatte ved årsslutt var 38. I tillegg til dette har konsernet gjennom sin virksomhet bidratt positivt til sysselsetting hos en rekke underleverandører. Den positive veksten fortsetter i 2016 hvor det er forventet en markant økning i antall ansatte i tillegg til at flere store byggeprosjekter vil bidra til en vesentlig sysselsetting hos underleverandører.

Frivillig arbeid

I 2016 vil alle ansatte i R8 gruppen få et nytt vedlegg til stillingsinstruksen sin. Som ansatt forventes det at man tar på seg minst et frivillig engasjement gjennom året. Det kan være lite eller stort, men skal gjenspeile et personlig samfunnsansvar hos hver enkelt ansatt.

Geopolitiske endringer, globale utfordringer og manglende politisk- og økonomisk stabilitet i store deler av verden, vil stille store krav til verdenssamfunnet i tiden framover. Vi står ovenfor globale utfordringer som stiller større krav til oss enn noen gang tidligere. Det er lett å la seg overvelde og bli passiv til problemstillinger som for øyeblikket er fjerne i vår egen hverdag. Norge har vist seg gang på gang å mobilisere krefter og ressurser til mennesker i nød. Det forteller oss at det finnes vilje blant det norske folk, og denne viljen ønsker vi å tilrettelegge ytterligere for blant våre ansatte. Vi ønsker å være en kulturbærer som gjennom engasjement påvirker andre til å følge i samme fotspor.

Sosialt engasjement

Det er en rekke organisasjoner både lokalt, nasjonalt og internasjonalt som jobber for å gjøre å gjøre en forskjell. Formålene er mange og gode, og gjennom året har konsernet støttet et utvalg initiativ, foreninger og veldedige formål.

Colourful Friendship Team United er et samarbeid mellom Stiftelsen SANA, MYSAs (Mathare Youth Sports Association), MYSAs venner i Norge, Norges Fotballforbund og Norsk Fotballtrenerforening. Sistnevnte står i spissen for prosjektet. Gjennom prosjektleder og trener

Tarjei Dale, støttet R8 gruppen det Kenyanske laget med drakter og utstyr til oppholdet på Norway Cup.



The Good Hope er non-profit skole i Kilimanjaroregionen som drives av frivillige og som utelukkende jobber med å hjelpe barn til å få en utdanning. Utdanning i Tanzania er ingen rett, og svært mange barn faller utenfor skolesystemet da de færreste familier har råd til å betale for en ordentlig skolegang. R8 gruppen tror på utdanning som det første steget mot en bærekraftig framtid for verdens utviklingsland og ønsket å bistå the Good Hope og jobben de gjør.



Young Life Foundation er en non-profit organisasjon som ble etablert i 2007 i Cebu City på Filippinene av nordmannen Finn T. Wattenberg. Deres fokus er å hjelpe underprivilegerte barn med blant annet mat, klær, medisiner, operasjoner og skolegang, uavhengig av barnets rase og religion. I november 2012 åpnet de sitt første barnehjem House of Dreams. Deres visjon er å hjelpe så mange barn som mulig til å få en bedre og tryggere hverdag, gi barna utdanning og la dem få et fullverdig liv. R8 gruppen er med og støtter en hastefødsel og får være med å redde lille Isabelle.

Eierstyring og selskapsledelse

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse ønsker R8 Property å bygge varige relasjoner som fører til langsiktig samarbeid og økt verdiskaping over tid. Dette gjøres via gode rutiner for rapportering, samt et prinsipp om åpenhet for våre samarbeidspartnere. For å sikre dette jobber styret og daglig ledelse utover lovgivningens minstekrav.

R8 gruppen har i 2015 hatt et seminar med alle ansatte i konsernet med hensikt om å bygge felles kultur med felles verdier. Disse verdiene skal gjenspeiles i alt arbeid som legges ned i alle ledd av konsernet. Verdiene skal være synlig på våre kontorer slik at alle ansatte og samarbeidspartnere blir gjort kjent med disse. Selskapets ledelse og styre bruker kjerneverdiene aktivt i ledelsen av selskapet.

Kjerneverdier

Tillit	Kompetanse	Tilgjengelighet	Mot
--------	------------	-----------------	-----

Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse ønsker styret å bidra til et godt tillitsforhold mellom R8 Property og kapitalmarkedet, samarbeidspartnere og aksjonærer. Det er bestemt at R8 Property skal jobbe med å implementere anbefalingen fra Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse «NUES». Disse anbefalingene skal gradvis implementeres frem mot 2018. Anbefalingen er tilgjengelig på hjemmesidene til Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse, www.nues.no. Nedenfor følger selskapets redegjørelse for hvordan R8 Property har innrettet seg etter anbefalingen som er gitt av NUES vedrørende eierstyring og selskapsledelse, datert 30. oktober 2014.

Virksomhet

R8 Property har publisert sine vedtekter på www.r8property.no. Her fremkommer selskapets virksomhet gjennom §3:

«Selskapets formål er eie, drift og utleie av fast eiendom, eie aksjer i andre selskap, investere i aksjer og andre verdipapirer, samt annen virksomhet som står i naturlig tilknytning til dette.» Hovedstrategi og målsetninger fremkommer av styrets årsberetning senere i dokumentet.

Selskapskapital og utbytte

Konsernets netto verdjusterte eiendomsporfølje pr 31.12.15 var 253,1 millioner kroner, som tilsvarer 31 %. Styret vurderer egenkapitalsituasjonen som tilfredsstillende og i tråd med selskapets mål, strategier og risikoprofil.

R8 Property er avhengig av en god finansiell handlefrihet og styret har derfor satt en ambisjon om at netto rentebærende gjeld delt på brutto eiendomsverdier skal ligge på maksimalt 75 %. Ved utgangen av 2015 hadde R8 Property en netto rentebærende gjeld delt på brutto eiendomsverdier på 69 %.

Utbytte

Konsernet har langsiktige vekstmålsetninger og det vurderes derfor som hensiktsmessig at det som hovedprinsipp ikke deles ut utbytte til aksjonærer. Ved eventuell fastsettelse av utbytte vil styret legge til grunn at det skal være forsvarlig egenkapital og likviditet i konsernet. I tillegg vil det vurderes som vesentlig at utbyttet ikke setter begrensninger for planlagte investeringer i porteføljen og nye investeringer.

Styrefullmakt

Selskapets vedtekter inneholder ikke bestemmelser som gir styret rett til å beslutte

at foretaket skal kjøpe tilbake eller utstede egne aksjer. Det er heller ikke utstedt øvrige fullmakter til styret i R8 Property.

Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Det er kun en aksjeklasse i R8 Property og dermed har alle aksjer lik rett i selskapet. Det er heller ingen stemmerettighetsbegrensninger i vedtektene.

R8 Property har ikke gjennomført noen emisjoner i 2015. Skulle det oppstå en emisjon i fremtiden vil som hovedregel aksjonærer i R8 Property ha fortrinnsrett til kapitalforhøyelsen. Fortrinnsretten ivaretas ved at det går ut god informasjon i god tid for eksisterende aksjonærer.

Alle vesentlige transaksjoner med nærstående parter i R8 Property følger anbefalingen om at det skal foreligge en uavhengig verdigrunding fra en statsautorisert revisor eller annen sakkyndig person. Dette for å sikre at transaksjoner og konserninterne avtaler blir utført etter armlengdes avstand prinsippet.

R8 Property har i 2015 ikke kjøpt eller solgt egne aksjer. Eventuelt fremtidige kjøp av egne aksjer vil bli gjenstand for styregodkjenning før kjøp eller salg.

Styret og ledelse i R8 Property er opptatt av at alle aksjeeiere skal bli likebehandlet. For å sikre dette jobbes det med å innføre ny styreinstruks som skal sikre spørsmål knyttet til habilitet i transaksjoner og eller saker som berører styremedlemmer direkte eller indirekte. Styreinstruksen vil bli implementert i 2016.

Fri omsettelighet

Det er ikke vedtektsfestet noen begrensninger i aksjens omsettelighet. Aksjelovens bestemmelser knyttet til forkjøpsrett er gjeldene. Det foreligger også en tilbakekjøpsrett ved oppsigelse knyttet til ledende personell i en tidsavgrenset periode.

Aksjene ansees for likvide da porteføljen består av mange moderne kontorbygg på sentralt beliggende eiendommer. Soliditeten i leietaker-sammensetningen er god med ca 44 % statlige leietakere. Økonomiske nøkkeltall er sterke og rapporteringen og gjennomsiktigheten i konsernet ansees som god.

Generalforsamling

Styret i R8 Property ønsker å legge til rette for at alle aksjeeiere skal få mulighet til å stille på generalforsamling og ivareta sine rettigheter. Det tilrettelegges også for at generalforsamlingen skal bli en effektiv møteplass for aksjeeiere og styret. Innkalling og saksdokumenter til generalforsamlingen skal sendes ut i god tid og ellers i henhold til aksjelovens bestemmelser. R8 Property har ikke en egen valgkomité og dermed vil ikke innstilling av styremedlemmer bli offentliggjort på selskapets hjemmesider 21 dager før, men inngå som en del av saksdokumentasjonen til samtlige aksjeeiere før generalforsamlingen.

Alle saksdokumenter knyttet til generalforsamlingen skal være grundige og korrekte slik at alle aksjeeierne kan til stilling til de saker som fremlegges og skal behandles. For å tilrettelegge for så stor oppslutning som mulig på generalforsamlingen settes påmeldingsfristen til minimum to virkedager før generalforsamlingen.

Møteledelsen skal sikre en grundig og rettferdig gjennomføring av generalforsamlingen. Styreleder åpner generalforsamlingen, og generalforsamlingen velger selv møteleder. R8 Property har ikke utarbeidet egne rutiner som sikrer en uavhengig møteledelse i generalforsamlingen, men erfaring tilsier at gjennomføringen fungerer godt. Det vurderes løpende om det er behov for egne rutiner knyttet til møteledelse.

Det oppfordres også til at styret og ledende personell er tilstede under generalforsamlingen sammen med revisor.

Aksjeeiere som ikke har anledning til å møte oppfordres til å møte med fullmektig. Vedlagt innkallingen til generalforsamlingen vedlegges saksdokumenter og fullmaktsskjema. Dette skjemaet er utarbeidet slik at det skal kan stemmes over hver enkelt sak som skal behandles og kandidater som skal velges. Det blir i innkallingen til generalforsamlingen redegjort for prosedyrer knyttet til deltakelse og stemmegivning, samt bruk av fullmakt.

Valgkomité

R8 Property har pr 31.12.15 ikke etablert valgkomité. Selskapet vil søke å etablere en valgkomité innen 2018.

Bedriftsforsamling og styre, sammensetning og uavhengighet

Det er ikke valgt å etablere bedriftsforsamling i R8 Property da selskapet ikke har noen ansatte pr 31.12.15. Hvis selskapet blir flere enn 200 ansatte vil det vil etablert bedriftsforsamling med bred representasjon fra selskapets aksjeeiere.

Styret i R8 Property er satt sammen av fire personer pr 31.12.15. En av disse medlemmene er uavhengig av selskapets aksjonærer. Styremedlemmet heter Lasse Kittilsen. Utover dette sitter selskapets 3 aksjonærer også i styret. Det jobbes med å etablere et nytt uavhengig styremedlem i løpet av 2016.

Det er i dag to av styremedlemmene som er ledende ansatte i R8 Property. Det argumenteres likevel for at dette er hensiktsmessig grunnet selskapets størrelse og virksomhetsomfang. Dette sikrer «hands on» kunnskap om selskapets virksomhet og daglig drift. Styret følger opp dette punktet på årlig evaluering av styrets arbeid.

Styret i R8 Property er ikke valgt på tidsintervall pr 31.12.15. Alle styremedlemmer som velges på generalforsamlingen 2016 vil der bli valgt for et intervall og ikke mer enn to års periode. Det har vært gjennomgående godt oppmøte på styremøtene i 2015. Styrets kompetanse vurderes som god hva angår økonomi, markedsforståelse og selskapsdrift. Styret søker økt kompetanse knyttet til eiendomsmarkedet i Oslo regionen. Styret består i dag av 4 menn og det siste uavhengige medlemmet bør være en kvinne for få en mer balansert kjønnsrepresentasjon.

Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av konsernet og for å føre tilsyn med den daglige ledelsen og konsernets virksomhet. Styrets hovedoppgaver er å fastsette strategier og sikre gjennomføring av disse. Styret har også ansvar for å holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og at dets virksomhet, formuesforvaltning og regnskaper er gjenstand for betryggende kontroll.

Selskapet har pr 31.12.15 ingen styreinstruks, men det er planlagt å innføre dette i 2016. Denne vil ta nærmere for seg regler om styrets saksbehandling og hvilke saker som skal styrebehandles.

Det er ikke fastsatt noen instruks for daglig ledelse i R8 Property. Dette vil også bli innført samtidig med styreinstruks i 2016. Instruks for daglig ledelse vil klargjøre de plikter, fullmakter og ansvar som daglig leder har etter de regler som gjelder for virksomheten.

Styret fastsetter årlig styreplaner og gjennomfører årlig egevaluering av styrets kompetanse og styrets arbeid. Det er også fastsatt plan for hvilke målsetning og tema på de ulike styremøtene. Evalueringen skal også sikre en god sammensetning og at måten styret fungerer på både individuelt og som gruppe i forhold til de mål som er satt for arbeidet.

R8 Property har pr 31.12.15 ikke etablert revisjonsutvalg eller kompensasjonsutvalg. Det vurderes som en del av styrets egevaluering hvorvidt det er hensiktsmessig å etablere disse utvalgene.

Risikostyring og internkontroll

Konsernet har gjennom sin virksomhet opparbeidet seg betydelige finansielle verdier som er eksponert mot flere risikoelementer som blant annet: rentemarkedet, utleiemarkedet og utviklingsprosjektene. Det er relativt få ansatte i konsernet og er derfor avhengig av en hensiktsmessig ansvars- og resultatfordeling. En god og effektiv internkontroll er også svært viktig for å sikre en betryggende kontroll av R8 Property og dets finansielle og operasjonelle virksomhet. Styret går årlig gjennom de største risikofaktorene konsernet står ovenfor. Dette gjøres sammen med årlig gjennomgang av strategi. Selskapet har delt inn i følgende tre risikofaktorer: Finansiell risiko, markedsrisiko og operasjonell risiko.

Den finansielle risikoen i R8 Property er knyttet til kapitaltilgang og kostnad av slik finansiering i bank og øvrige kapitalmarked. Kostnaden på slik finansiering av avhengig av de korte- og lange rentebanene samt kredittmarginen konsernet må betale. Kredittmarginen er avhengig av konsernets kredittrating og intern rating hos banker og kreditt institusjoner i tillegg til generelle svingninger i kredittmarkedet. Det vil bli fremlagt utkast til finansstrategi i 2016 som vil være styrende for hvordan konsernet jobber for å redusere den finansielle risikoen.

Markedsrisikoen i konsernet knytter seg tett til utvikling av kontoreiendom i Telemark og Vestfold. I tillegg vil utviklingen i norsk økonomi være med å påvirke risikobildet. I hovedsak

vil disse forholdene påvirke utviklingen i leieprisene og styre utleiegraden. En reduksjon i leiepriser samt synkende utleiegrad vil påvirke leieinntektene negativt. Risikoen for synkende leiepriser og synkende utleiegrad ansees som lav til moderat.

Den operasjonelle risikoen i R8 Property knytter seg hovedsakelig til menneskelige feil eller systemfeil knyttet til daglig drift.

R8 Management er organisert som et eget selskap og på en måte som skal redusere risiko knyttet til daglig drift av eiendommene. Selskapet benytter forvaltningsprogrammet Facilit FDVU som ivaretar rutinemessig vedlikehold og oppfølging samt avvikshåndtering i konsernet.

Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse fastsettes årlig av generalforsamlingen. Godtgjørelsen skal reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og konsernets kompleksitet. Styrets medlemmer har ikke påtatt seg andre oppgaver for konsernet utover styrevervet. Nærmere informasjon om de ulike styremedlemmers godtgjørelse finnes i note 11 til årsregnskapet.

Godtgjørelse til ledende ansatte

Styret i R8 Property har ikke etablert et kompensasjonsutvalg. Styret setter retningslinjene for kompensasjon til ledende ansatte og dette legges frem for generalforsamlingen.

Informasjon og kommunikasjon

Det er fastsatt at konsernet skal ha en gjennomsiktighet som sikrer allmenhetens og aksjonærers interesser i selskapet. Det er fastsatt en årlig finanskalender som tar for seg dato for alle kvartalsrapporter samt dato for avleggelse av årsrapport. Alle kvartalsrapporter og årsrapport publiseres uten ugrunnet opphold på selskapets hjemmesider: www.r8property.no. Informasjonen er foreløpig kun tilgjengelig på

norsk, men vil i 2016 og 2017 bli utarbeidet også på engelsk. Dette for å bygge en fremtidig plattform som vil være fordelaktig med tanke på utenlandske investorer og kapitalmarkeder. Ved transaksjoner av vesentlig karakter og som er i allmennhetens interesse vil dette bli offentliggjort gjennom media eller egen pressekonferanse.

Selskapsovertakelse

Styret har ikke utarbeidet retningslinjer knyttet til mottak av tilbud på selskapets aksjer. Tilbudet vil bli behandlet innenfor lovens rammer og med tanke på likebehandling av aksjonærer og deres interesser. I tillegg vil det bli lagt fokus på at selskapets ordinære drift ikke påvirkes negativt av det fremsatte tilbud.

Styret har ikke til hensikt å forhindre eller vanskeliggjøre at noen fremsetter tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer. Styret vil til enhver tid sikre at aksjonærenes felles interesser blir ivaretatt.

Revisor

Selskapet har ikke revisjonsutvalg og styret står selv for egevaluering av arbeidet. Selskapets revisor Ernst & Young AS har i 2015 gjennomgått følgende oppgaver knyttet til regnskapsåret 2015:

- Delta i styremøte knyttet til behandling av årsregnskapet 2015
- Bekreftet at krav til revisors uavhengighet er tilfredsstillt
- Sendt oversikt over andre tjenester utover revisjon som er levert til konsernet

Styret orienterer om revisors samlede godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester på selskapets ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen godkjenner revisors honorarer.

Eiendomsporteføljen

R8 Property jobber med drift og utvikling av eiendomsporteføljen i Sørøst-Norge. Porteføljen er pr 31.12.15 satt sammen av 13 eiendommer i Telemark og Vestfold. Eiendommene er lokalisert i Skien, Porsgrunn, Sandefjord og Tønsberg. Felles for eiendommene er høy standard, beliggenhet nær kollektiv knutepunkt og godt vedlikehold. Eiendommene er tilsammen på 39 484 kvadratmeter og består i all hovedsak av kontor med innslag av handel og noe lager.

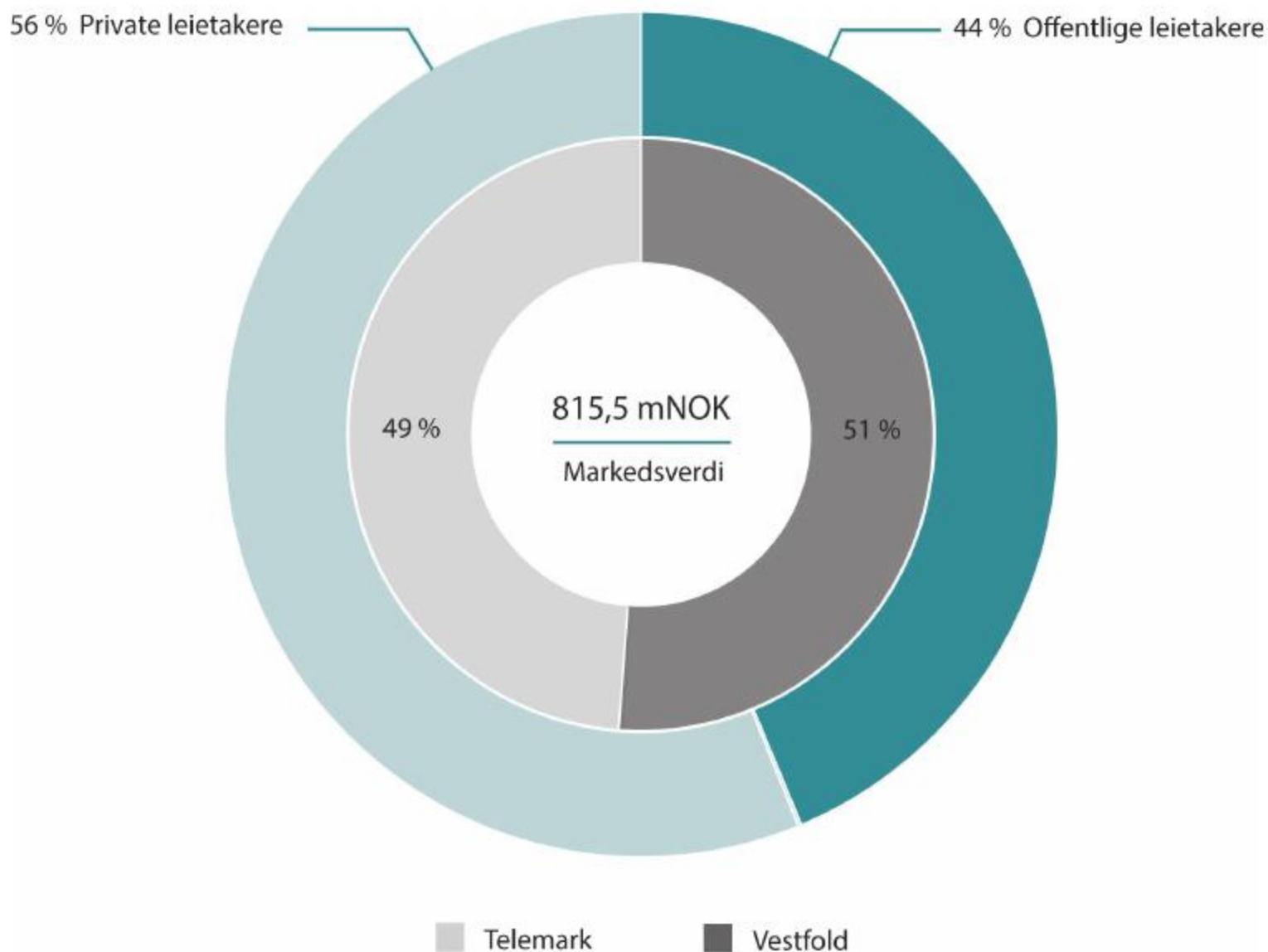
I 2015 har det blitt gjort ytterligere profesjonalisering i porteføljen. Dette har gitt seg utslag i at 51 % av porteføljen nå er lokalisert i Vestfold. Dette knytter seg til kjøpet av Kjelleveien 21 på Korten i Tønsberg. Gjennom en rekke transaksjoner i 2015 har eiendomsporteføljen en verdivurdering pr 31.12.15 på totalt 815,5 mNOK (427,5).

Aktiviteten på utleie av lokaler har vært stor i 2015, og på tross av en markant økning i antall kvadratmeter er utleiegraden i konsernet på 95,4 %. Leietakersammensetning vurderes som diversifisert og gjennomgående solid.

R8 Property har gjennom R8 Management jobbet aktivt med god oppfølgning av leietakerne samt implementering av nye rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene.

Det er også gjort flere vesentlige oppgraderinger av eksisterende eiendommer i sammenheng med utleie til nye leietakere, utvidelse og forlengelse av kontrakter.

R8 Property har pr 31.12.15 en prosjektportefølje på totalt 25 411 kvadratmeter.



Leietakere og struktur

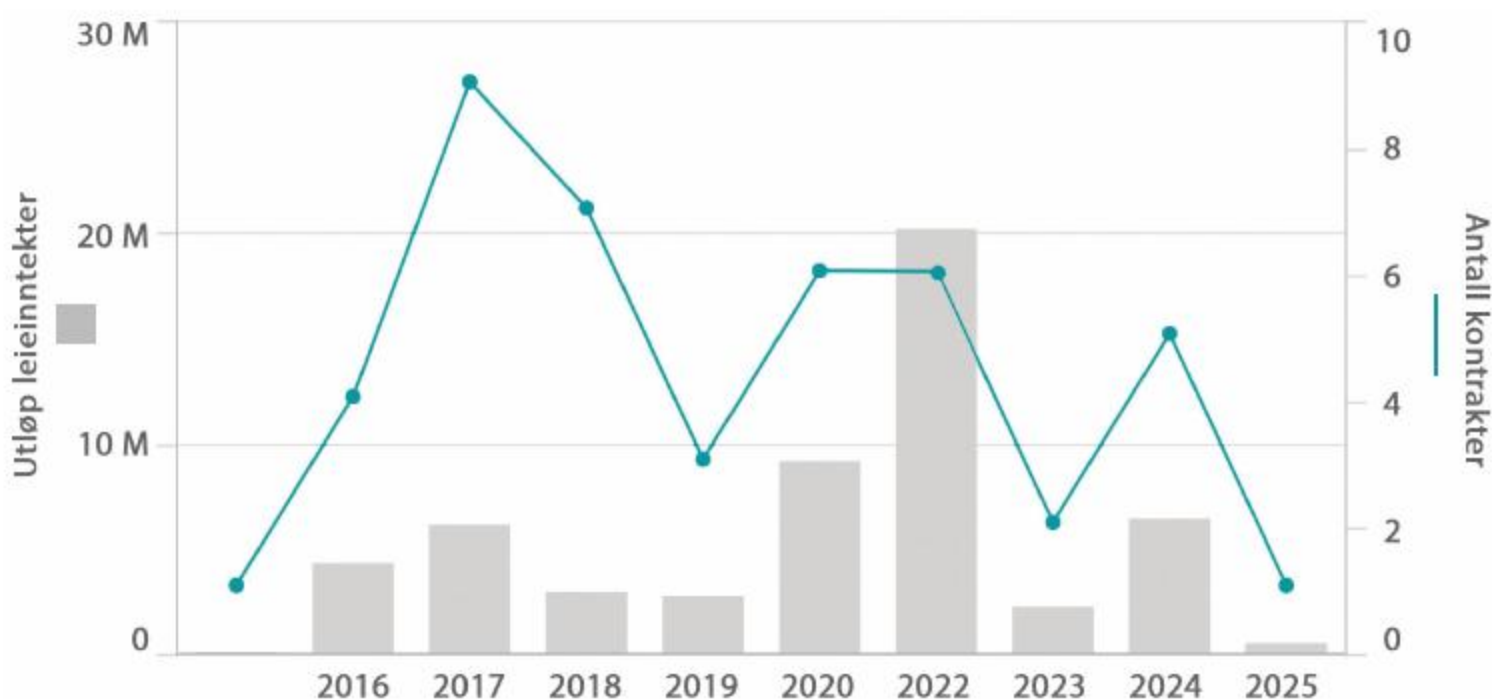
5,2 år	54,2 mNOK	1 372 NOK	95,4 %
Vektet gjenværende løpetid kontrakter	Årlige leieinntekter	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris pr år	Utleiegrad

Sammensetningen av leietakere i R8 Property er fordelt med 44 % offentlige og 56 % private leietakere. Den private delen er også jevnt fordelt over ulike bransjer. Pr 31.12.15 hadde konsernet 54,2 mNOK i 12 måneders løpende leieinntekter. Den gjennomsnittlige

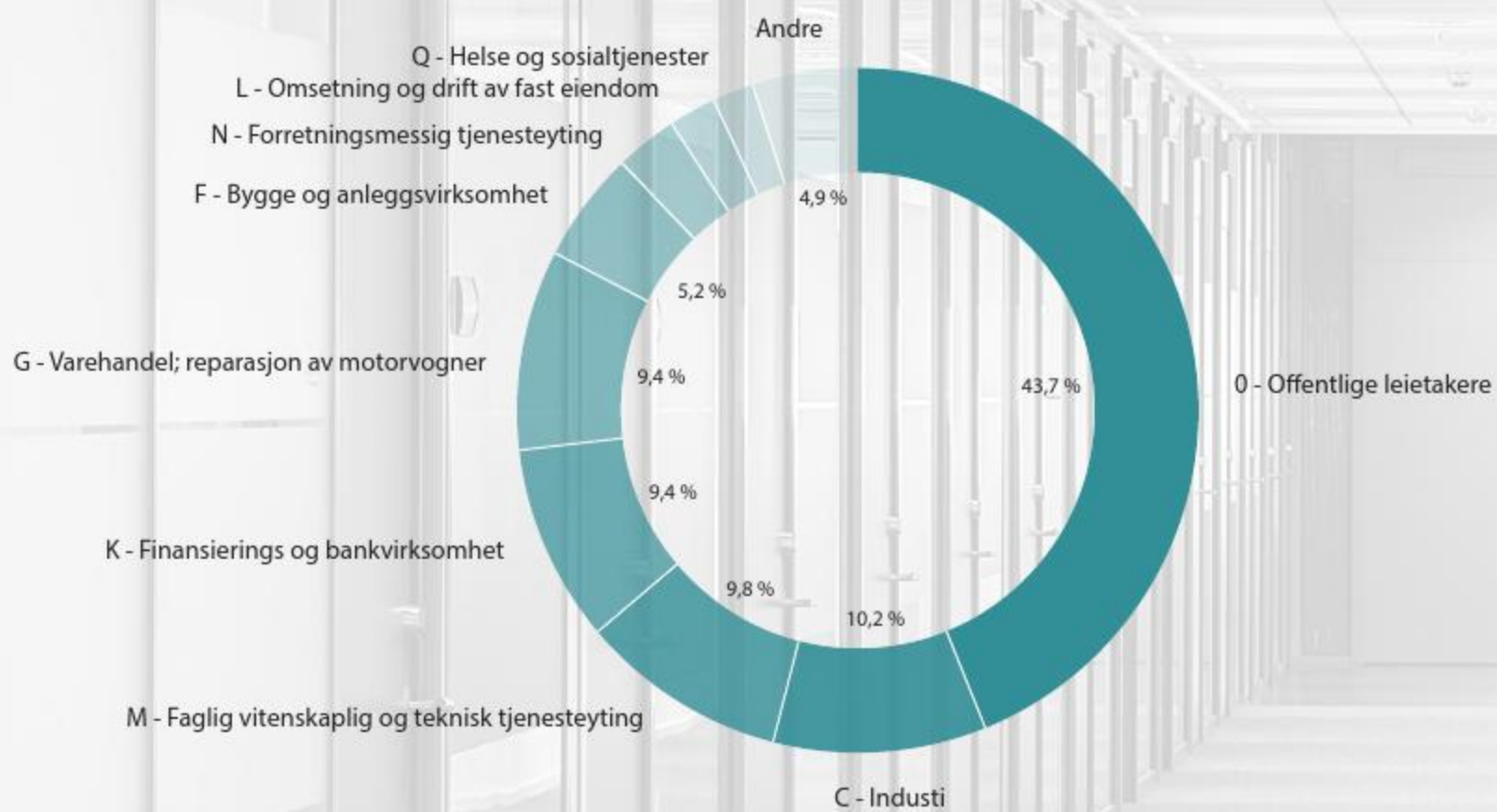
kvadratmeterprisen var på 1 372 NOK pr år. De 10 største leietakerne utgjør 67,5 % av de totale leieinntektene i R8 Property og har en vektet gjenværende løpetid på 5,6 år.

10 største leietakere	Andel av total leie	Privat / offentlig
Helfo (Helseøkonomiforvaltningen)	26,6 %	Offentlig
Kriminalomsorgen	6,6 %	Offentlig
Emerson AS	5,3 %	Privat
National Oilwell Varco AS	5,0 %	Privat
Gassnova	5,0 %	Offentlig
DNB Bank ASA	4,6 %	Privat
Visma Services Norge AS	4,5 %	Privat
Furmanite AS	3,9 %	Privat
Asplan Viak AS	3,1 %	Privat
Caverion AS	2,9 %	Privat
Totalt	67,5 %	

Utløpsprofil



Bransjesammensetning leietakere



Transaksjoner

R8 Property jobber aktivt med å optimalisere porteføljesammensetningen. Konsernet fokuserer på å kjøpe moderne og miljøvennlige eiendommer nær knutepunkt i regionen Telemark, Vestfold og Oslo.

Det er gjennomført to transaksjoner knyttet til utviklingsprosjekter: Kammerherreløkka og Torggata 8. Disse ligger henholdsvis på knutepunkt i Porsgrunn sentrum og Skien sentrum. Eiendommene passer godt inn i porteføljen og vil holde en meget høy standard ved ferdigstillelse.

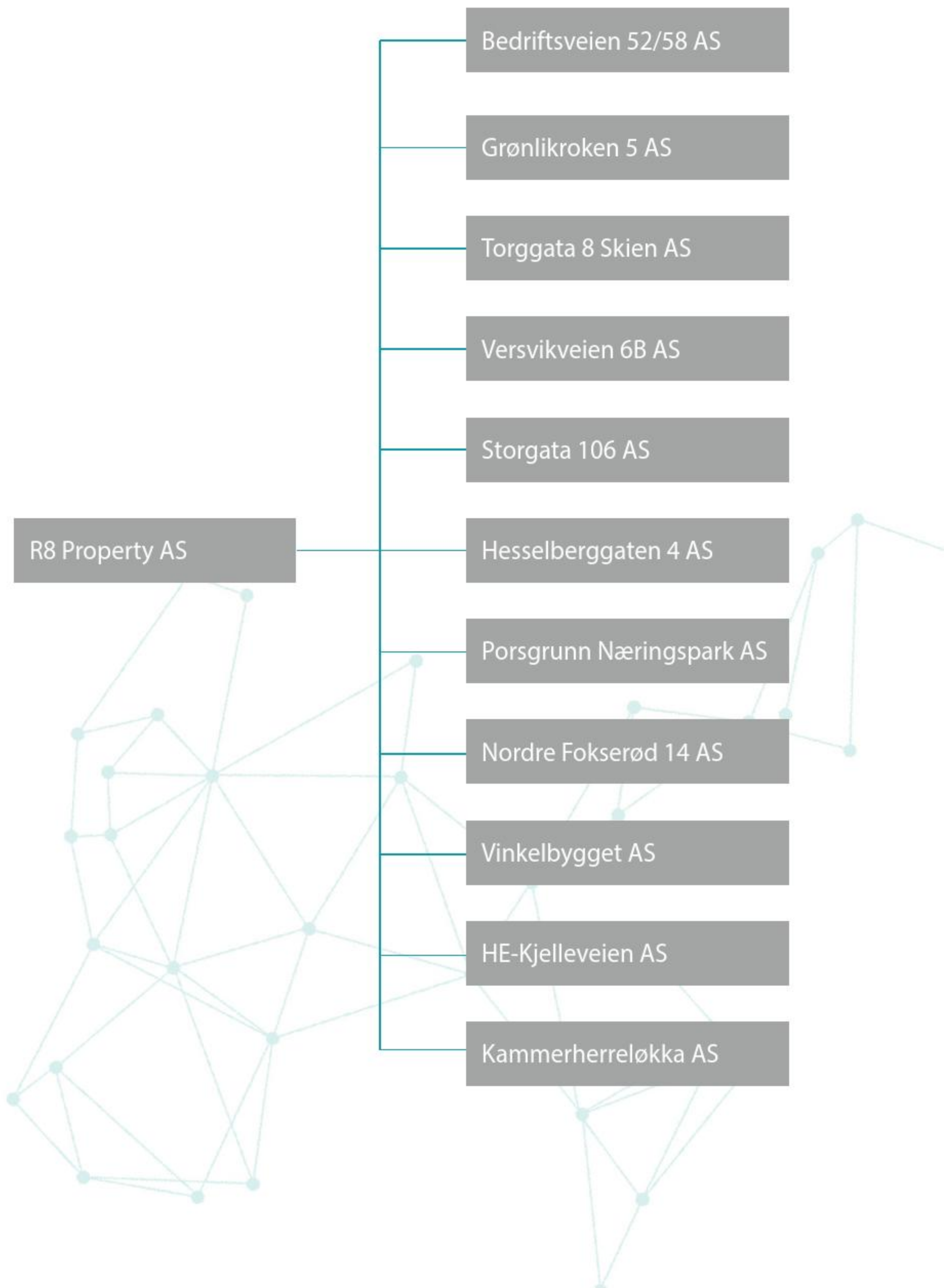
Det ble gjennomført to store transaksjoner knyttet til kjøpet av tre eiendommer på Kjelleveien 21 på Korten i Tønsberg. Disse eiendommene besto hovedsaklig av ferdig utviklet kontantstrømseiendommer med høy andel statlige leietakere.

R8 Property har vært aktiv i transaksjonsmarkedet i Vestfold og Telemark i 2015 og har økt markedsverdien på eiendomsporteføljen betydelig gjennom året.

Kjøp av eiendommer	Dato	Pris (mNOK)
Kjelleveien 21 (Vinkelbygget)	10.04.15	295,0
Kjelleveien 21 (Parkbygget og sentralbygget)	10.04.15	58,0
Kammerherreløkka (utviklingsprosjekt)	15.05.15	8,5
Torggata 8 (utviklingsprosjekt)	04.12.15	10,0
Totalt		371,5

Salg av eiendommer	Dato	Pris (mNOK)
Drangedalsveien 100	01.01.15	20,0
Drangedalsveien 51	01.02.15	6,4
Vipeveien 43	01.04.15	5,0
Stangsgate 1	01.12.15	8,0
Vipeveien 51	01.12.15	30,0
Storgata 171-175	01.12.15	10,0
Totalt		79,4

Selskapsstruktur



Den overordnede juridiske strukturen beskrives i figuren til venstre. Nedenfor gjøres en kort omtale av strukturen med heleide datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollerte selskap i konsernet.

Heleide datterselskap

Pr 31.12.15 hadde R8 Property 10 heleide datterselskap. Alle disse selskapene er "single purpose" selskap hvor de ulike eiendommene og aktiviteten knyttet til hver enkelt av disse blir organisert. Følgende selskap er heleide:

- Bedriftsveien 52/58 AS
- Grønlikroken 5 AS
- Torggata 8 Skien AS
- Versvikveien 6B AS
- Storgata 106 AS
- Hesselberggaten 4 AS
- Porsgrunn Næringspark AS
- Nordre Fokserød 14 AS
- Vinkelbygget AS
- HE-Kjelleveien AS

Tilknyttede selskap

R8 Property jobber med utvikling og i enkelte prosjekter sammen med andre utviklere og investorer. I disse tilfellene blir aktiviteten organisert i selskap som er deleide. Pr 31.12.15 var følgende tilknyttet selskap:

- Kammerherreløkka AS

Kammerherreløkka AS eies 50 % av R8 Property og 50 % av Rom Eiendom AS. Selskapet skal utvikle ca. 12 000 kvadratmeter med hotell, kontor og parkeringskjeller i Porsgrunn sentrum.

Felleskontrollerte selskap

Felleskontrollert virksomhet er selskaper der flere deltakere driver i fellesskap og ingen har bestemmende innflytelse over beslutninger. Deltakerne i de felleskontrollerte virksomhetene er bundet av en avtale om felles kontroll.

Interesser i felleskontrollert virksomhet er regnskapsført i konsernregnskapet etter bruttometoden, det vil si at andel av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld inkluderes på tilhørende linjer i regnskapet.

Valore AS, R8 Profil AS og R8 Consulting AS (eid gjennom R8 Consulting Group AS) var eid 50 % av R8 Property AS frem til salgstidspunkt i 2015. Disse eiendommene ble klassifisert som felleskontrollerte selskap.

Pr 31.12.15 hadde R8 Property ingen felleskontrollerte selskap i porteføljen.





Styrets sammensetning

Lasse Kittilsen
Styremedlem

Lasse tilfører styret i R8 Property lang og variert erfaring fra store selskap som Aker Solutions, Wilh. Wilhelmsen og Norsk Hydro. Gjennom sine ledende roller i både Norge og utland, har Lasse verdifull kunnskap om strategisk ledelse, forretningsutvikling og forhandlinger.



Tommy Thovsland
Styremedlem

Tommy er spesialisert innen forretningsutvikling og har jobbet mye med bedrifter i omstilling. Tommy har en praktisk og analytisk tilnærming til problemstillinger, noe som også gjør han attraktiv i styrearbeid. Kreative utviklerevner gjør at han evner å skape varig endring og resultat.



Emil Eriksrød
Styreleder

Emil har tidligere jobbet som Økonomi- og finanssjef for Hathon Holding. Han har bred erfaring som gründer og eiendomsutvikler. Hans bakgrunn fra revisjon og rådgivning, gir Emil svært detaljert kunnskap om regnskaps-, skattemessige- og avgiftsmessige lovverk.



Runar Eriksrød
Styremedlem

Runar Eriksrød er spesialisert i bedriftsøkonomi og rådgivende tjenester. Hans lange fartstid som rådgiver og banksjef, gir Runar et solid fotfeste i næringslivet i Telemark. Runar spiller videre en sentral rolle i R8 Property sine investeringer, finansieringsbehov og transaksjoner.





Styrets årsberetning 2015

I 2015 har leieinntektene i R8 Property økt fra 23,1 millioner til 46,6 millioner. Det er en økning i konsernets leieinntekter på 101,3 % sammenlignet med 2014. Økningen i leieinntekter er i hovedsak knyttet opp mot kjøp av næringseiendom i Vestfold og utleie av ledig areal i porteføljen. Konsernets samlede omsetning har økt fra 32,5 millioner i 2014 til 75,0 millioner i 2015, en økning på 130,7 %. Økningen er et resultat av økte leieinntekter samt en samlet gevinst ved salg av eiendeler i 2015 på 16,4 millioner. Resultatet før skatt i 2015 utgjør 23,7 millioner for morselskapet og 26,1 millioner for konsernet og er forbedret med henholdsvis 13,5 millioner og 15,1 millioner sammenlignet med 2014. Eiendomsporteføljen har hatt en positiv utvikling og økt fra en markedsverdi på 427,5 millioner i 2014 til 815,5 millioner i 2015.

Gjennom året har det blitt signert 31 nye leiekontrakter, 3 forlengelser og 2 utvidelser. Signerte leieavtaler i 2015 utgjør til sammen 10 657 kvadratmeter. Porteføljen har pr 31.12.15 kun 4,6 % ledig areal og 2,0 % av disse er knyttet til strategisk ledighet på Parkbygget i Tønsberg. R8 Property vant også norsk leietakerindeks i 2015 med 88 poeng.

Virksomheten i 2015

R8 Property jobber med utvikling og utleie av næringseiendom. Hovedkontoret er lokalisert i Porsgrunn og har avdelingskontor i Tønsberg og Oslo. Konsernet har ved utgangen av året 10 eiendommer med et totalt areal på 39.484 kvadratmeter. Eiendommene er geografisk spredd på sentrale beliggenheter i Telemark og Vestfold. Eiendommene består hovedsakelig av moderne kontorlokaler og en liten andel handel og lager. Porteføljen har en solid leietakersammensetning med 44,0 % fra statlig sektor og 56,0 % fra privat sektor. Flere av aktørene innen privat sektor er kjente merkevarer innen bank, forsikring og konsulentvirksomhet.

Konsernet har også tilknyttede selskap som jobber innenfor regnskap og økonomisk rådgivning, eiendomsdrift og forvaltning samt salg av profileringsartikler til bedriftsmarkedet.

Marked og utleie

Det mangler gode markedsrapporter innen næringseiendom i Telemark og Vestfold som gjør det vanskelig å basere markedsutsiktene på gode analyser og fakta. Den generelle ledigheten i Telemark og Vestfold vurderes som høy og utleiemarkedet oppleves som utfordrende. Det er høyest etterspørsel etter

moderne kontoreiendom nær knutepunkt i regionen. Det er en voksende trend med nisje butikker og kafeer som flytter inn mot sentrum i de større byene i regionen.

Utleieaktiviteter i 2015

På tross av et vanskelig utleiemarked har R8 Property hatt et positivt år med mange nye leiekontrakter. Disse kontraktene knytter seg blant annet til utviklingsprosjekter som vil ferdigstilles i løpet av 2016. Det er totalt inngått leieavtaler på til sammen 14,5 millioner. Dette innebærer nye kontrakter, utvidelser og fornyelser. Den gode utleieaktiviteten i 2015 bidrar positivt til at porteføljen kun har 4,6 % ledighet pr 31.12.2015.

Prosjekter

Det har gjennom regnskapsåret 2015 blitt både startet og ferdigstilt flere prosjekter i R8 Property. Prosjektene varierer i omfang både økonomisk og geografisk. De viktigste prosjektene som ble startet i 2015:

- På Nordre Fokserød 14 i Sandefjord startet byggetrinn 1 som omfatter bygging av et kontorbygg på 2 450 kvadratmeter. Prosjektet ligger meget sentralt plassert ved E18 og avkjøringen til TORP Sandefjord Lufthavn.

Eiendommen har også god synlighet fra E18. Det er lagt stor vekt på miljø- og energieffektive løsninger og er prosjektert i energiklasse A. Største leietaker i første byggetrinn 1 er KPMG som gjennomfører en samlokalisering i Vestfold. Byggetrinn 1 vil være innflyttingsklart 01. november 2016.

- I Torggata 8 i Skien sentrum hadde prosjektet oppstart i desember 2015. Prosjektet omfatter bygget som omtales som Centrumgården, oppført i 1937. Rehabiliteringsarbeidene startet i desember og forventes ferdigstilt 01. august 2016. Største leietaker vil bli Telemarksavisa som relokaliserer i Skien sentrum. Eiendommen vil ha butikk på første plan og kontorareal i resterende lokaler.
- På Porsgrunn Næringspark ble det startet en mulighetsstudie for ett nytt kontorbygg på 6 000 kvadratmeter. Prosjektet heter Powerhouse Telemark og følger kravene som er satt av Powerhouse alliansen. Mulighetsstudien ble ferdigstilt i juni 2015 og det jobbes nå aktivt med omregulering av tomten samt utleie. Ved realisering vil dette bli et av verdens mest energi og miljøeffektive kontorbygg. Bygget vil produsere mer energi enn det selv bruker. Prosjektet vil være et av de viktigste for R8 Property de nærmeste årene.
- Kammerherreløkka er en eiendom som ligger plassert rett ved knutepunktet for kollektivtrafikk i Porsgrunn sentrum. R8 Property kjøpte seg inn i Kammerherreløkka AS med 50 % i Mai 2015. De resterende 50 % eies av Rom Eiendom. Dette prosjektet omfatter et hotell på 135 rom, et næringsbygg på 2 500 kvadratmeter og en parkeringskjeller under begge byggene. Prosjektet har planlagt byggestart Q4 2016. Det er planlagt BREEAM-NOR klassifisering av prosjektet på Kammerherreløkka.

Utover prosjektene som ble igangsatt i 2015 var det også noen prosjekter som ble ferdigstilt i 2015. Disse prosjektene omhandler rehabilitering knyttet til deler av eiendommene:

- I Storgata 106 i Porsgrunn sentrum har det blitt rehabilitert 200 kvadratmeter i første etasje og bygd opp lokaler knyttet til 10 års leiekontrakt med Dominos Pizza. Restauranten åpnet i september 2015.

- På Vipeveien 51 ble det gjort en større ombygging og rehabilitering i forbindelse med fornyelse av leiekontrakt med Ibsensykehuset. Leiearealet er økt og det er inngått ny 5 års leiekontrakt med Ibsensykehuset.
- På Bedriftsveien 52-58 har det blitt rehabilitert 400 kvadratmeter i 2. etasje knyttet til utvidelse av leiearealet til Maskineriet salg og booking.
- I Stangsgate 1 har 450 kvadratmeter blitt rehabilitert i forbindelse med signering av leiekontrakt med R8 Consulting. Regnskaps-selskapet flyttet inn i nye lokaler i september 2015.

Prosjektporteføljen til R8 Property pr 31.12.15 er på 25 411 kvadratmeter.

Finansiering

Norsk økonomi har gjennom 2015 blitt svekket og dette har ført til at tilgangen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet har blitt noe redusert. I tillegg har kredittmarginene også økt noe andre halvår 2015 knyttet til strengere krav fra finanstilsynet om økt egenkapital i norske banker.

R8 Property sin samlede låneportefølje består av langsiktig finansiering i det norske kapitalmarkedet. Ved årsskiftet var samlede lån på 562 millioner hvorav 54 % er bundet i 6 ulike rentebytteavtaler. Det jobbes løpende for å optimalisere sikringsporteføljen i konsernet. Den samlede låneporteføljen har en årlig amortering på 5 %.

Eiendomstransaksjoner

Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet for næringseiendom har vært meget høy i 2015, og året ble avsluttet med et rekord høyt transaksjonsvolum på 118 milliarder i Norge. Hovedgrunnen til økt interesse for næringseiendom knytter seg til lave rentenivåer og generelt god tilgang på finansiering i kapitalmarkedet. Økt interesse fra utenlandske investorer har også bidratt til det høye aktivitetsnivået. Denne økte interessen er drevet av fall i kronekursen, og det lave rentenivået.

Eiendomstransaksjoner i R8 Property

Det har gjennom 2015 blitt gjennomført flere transaksjoner som et ledd i R8 Property sin samlede strategi. Det satses på moderne kontoreiendommer med høy miljøprofil.

Disse transaksjonene ble gjennomført i 2015:

- I april 2015 ble det signert kjøpsavtale for 3 eiendommer på Kjelleveien 21 i Tønsberg. Disse tre eiendommene er naboer og deler felles parkeringsareal. Det samlede arealet på byggene var på 16 446 kvadratmeter. Vinkelbygget er den største av de 3 eiendommene og er på 10 365 kvadratmeter. Vinkelbygget har den statlige aktøren Helfo som største leietaker og bygget er i energiklasse A. Sentralbygget er på 3 781 kvadratmeter og er leid ut til Kriminalomsorgen.
- Parkbygget er på 2 300 kvadratmeter og er delvis utleide. Bygget har behov for oppgradering før utleie.
- I mai 2015 kjøpte R8 Property 50 % av eiendomselskapet Kammerherreløkka AS. Rom Eiendom eier de resterende 50 % av selskapet. Motivasjonen er å bygge et hotell, et næringsbygg og en parkeringskjeller på 12 000 kvadratmeter. Tomten er ferdig regulert og det forventes byggestart Q4 2016.
- I september 2015 ble det signert kjøpsavtale for Torggata 8 i Skien sentrum. Bygget har et areal på 2 850 kvadratmeter over 5 etasjer pluss kjeller. Bygget ligger plassert meget sentralt i Skien sentrum ved siden av kollektivknutepunktet. Bygget ble oppført i 1937 og må totalrehabiliteres før utleie.

I forbindelse med strategien har det også blitt vedtatt å selge enkelte eiendommer som ikke underbygger den langsiktige satsningen til R8 Property. Disse eiendommene ble solgt i 2015:

- I januar 2015 solgte R8 Property Drangedalsveien 100 i Porsgrunn. Eiendommen er et kombinasjonsbygg med kontor, lager og handel. Bygget har et areal på 1889 kvadratmeter.
- I desember 2015 solgte R8 Property en portefølje på 3 eiendommer i Porsgrunn sentrum. Porteføljen besto av Stangsgate 1, Storgata 171–175 samt Vipeveien 51. Samlet areal på porteføljen var 4 395 kvadratmeter.

Redegjørelse for foretaksstyring

R8 Property jobber etter et prinsipp om å drive en transparent virksomhet for å opprettholde høy tillit blant aksjonærer, bank og finansieringsinstitusjoner, leietakere og samfunnet forøvrig. Konsernet søker derfor god eierstyring og selskapsledelse for å ivareta dette. Det er besluttet å implementere prinsippene fra Norsk utvalg for

eierstyring og selskapsledelse (NUES). Disse skal gradvis tilnærmes over en 3 års periode hvor de i løpet av 2018 skal være fullverdig implementert i R8 Property. Det har i 2015 blitt gjennomført fire styremøter i R8 Property og det har vært gjennomgående god deltakelse på styremøtene.

Organisasjonen og arbeidsmiljø

R8 Property hadde ingen ansatte pr 31.12.2015. Styret består av 4 menn. Det jobbes likevel aktivt med å fremme likestilling og bekjempe all diskriminering innenfor tilknyttede og felleskontrollerte selskap. Samtlige medarbeidere har krav på rettferdig og lik behandling uavhengig av alder, etnisk bakgrunn, funksjonsnedsettelse og religion. Gjennom en intern omorganisering har samtlige ansatte i tilknyttede og felleskontrollerte selskap blitt omstrukturert slik at det pr 31.12.2015 ikke er noen ansatte i R8 Property konsernet.

Samfunnsansvar

Det er satt høyt fokus på at konsernet skal bidra til samfunnet både lokalt og globalt. R8 Property fokuserer hovedsakelig på 3 områder: miljø, sosialt engasjement og frivillig arbeid. Gjennom banebrytende teknologi og tverrfaglig samarbeid skal konsernet bidra til at fremtidens næringsbygg blir miljøvennlige og at de skal bidra på en positiv måte til samfunnet.

Gjennom året har R8 Property bidratt til ulike initiativ både lokalt og globalt. Lokalt har R8 Property bidratt gjennom å støtte en lokal idrettsklubb, Skiens Grane. Det er også gitt bidrag til Kreftforeningen. R8 Property har gitt økonomisk støtte til frivillige organisasjoner som: YoungLife på Filippinene og Good Hope Organization i Tanzania. Det er også forventet at som ansatt i R8 konsernet skal man påta seg et frivillig oppdrag i året. Oppdraget kan være lite eller stort, men skal gjenspeile et personlig engasjement hos den enkelte.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet kan påvirke det ytre miljø i form av støy, støv og vibrasjoner og annen miljøbelastning. Eiendomsvirksomheten i konsernet kan også medføre inngrep i og forandring av landskap og natur. Konsernet ønsker å drive virksomheten slik at belastningen på ressurser og omgivelser ligger på et minimum, og langt innenfor de krav som stilles av myndigheter og oppdragsgivere.

Redegjørelse for regnskapet

Konsernets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for

små foretak. Regnskapsprinsippet er benyttet konsistent gjennom hele 2015.

Forutsetning om fortsatt drift

I henhold til regnskapsloven sin bestemmelse bekrefter styret at det er grunnlaget for videre drift og at årsregnskapet for 2015 er utarbeidet i henhold til dette.

Resultatregnskap

Konsernets resultatregnskap for 2015 omfatter 10 eiendommer ved årets utløp samt solgte eiendommer frem til tidspunkt for avhendelse. Brutto driftsinntekter i konsernet viser 75,0 millioner (32,5 millioner). Økningen knyttes hovedsakelig til økte leieinntekter fra kjøp av eiendommer samt utleie av ledige arealer.

Konsernet har også hatt gevinster på salg av eiendom gjennom året, samt en økning i salg av tjenester fra selskap i samme konsern innen eiendomsforvaltning og regnskap og økonomisk rådgivning.

Brutto driftskostnader utgjorde 25,7 millioner (12,9 millioner). Endringen fra fjoråret relateres hovedsakelig til økte varekostnader og avskrivninger på tilførte eiendommer i konsernet. Lønnskostnaden til selskap i samme konsern har også hatt en markant vekst som følge av økt antall årsverk. Morselskapet hadde i 2015 46,3 millioner (20,7 millioner) i finansinntekter. Finanskostnader, som i all hovedsak er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansieringsaktiviteter, utgjorde 21,7 millioner (10,5 millioner).

Overskudd før skatt i morselskapet endte i 2015 på 23,7 millioner (10,3 millioner). Morselskapets regnskap for 2015 viste – 1,2 millioner (1,6 millioner) i skatt. Dermed endte årsresultatet for morselskapet på 24,9 millioner (8,7 millioner).

Konsernet hadde i 2015 0,9 millioner (0,2 millioner) i finansinntekter. Finanskostnader, som i all hovedsak er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansieringsaktiviteter, utgjorde 24,0 millioner (8,7 millioner). Overskudd før skatt endte for 2015 på 26,1 millioner (11,0 millioner). Konsernregnskapet for 2015 viste – 0,7 millioner (2,8 millioner) i skatt. Dermed endte årsresultatet for konsernet på 26,8 millioner (8,2 millioner).

Balanseregnskap

Pr 31.12.15 hadde konsernets eiendeler en bokført verdi på 668,7 millioner (362,1 millioner).

Av de totale eiendelene utgjorde investeringseiendommene 637,5 millioner (348,4 millioner). Den samlede regnskapsmessige egenkapitalen i konsernet var på 50,5 millioner (15,4 millioner). Dette gir en bokført egenkapitalandel på 7,5 % (4,3 %).

Det blir jevnlig utført objektive verdivurderinger av investeringseiendommene. Pr 31.12.15 ble investeringseiendommene verdivurdert til totalt 815,5 millioner (427,4 millioner). Dette gir en netto verdijustert eiendomsportefølje på 31,0 %.

Likviditet

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 4,2 millioner. Likviditetsreserven besto av bankinnskudd på 3,6 millioner og ubenyttet driftskreditt på 0,6 millioner.

Hendelser etter balansedagen

Det har foreligget ikke hendelser etter 31.12.15 som har vesentlig innvirkning på årsregnskapet.

Risiko og risikostyring

Markedsmessig risiko

Den markedsmessige risikoen er hovedsakelig knyttet til utviklingen i det norske eiendomsmarkedet. Utviklingen i det norske eiendomsmarkedet henger sammen med makroøkonomiske forhold og etterspørselen etter næringseiendom blir direkte påvirket av dette. Det norske markedet for næringseiendom har vært meget godt i 2015. En positiv verdiutvikling på sentrale eiendommer har preget året. Dette henger sammen med lave markedsrenter og økt tilgang på fremmedkapital.

Pris på leie av kontorareal har vist en stabil utvikling. Det er variasjoner i markedsleienivåer i Telemark og Vestfold. Dette relaterer seg til ulik standard og beliggenhet. Et umodent marked innen utleie, drift og forvaltning i regionen gjør at dette må ivaretas av tilknyttede selskap.

Finansiell risiko

Den største finansielle risikoen i konsernet er tilgang på finansiering i kapitalmarkedet, samt kostnader knyttet til finansieringsaktiviteter. Prisen på finansiering er avhengig av utviklingen i markedsrentene samt kredittmarginen som konsernet må betale. Kredittmarginen er avhengig av soliditeten i konsernet, tilbud og etterspørsel etter kreditt samt interne retningslinjer hos finansieringsinstitusjonene. Likviditetsrisiko i konsernet knyttes til evnen

til å betjene løpende låneavtaler sammen med øvrige forpliktelser. Det søkes å dempe denne risikoen med å ha rentebytteavtaler på deler av låneporteføljen, samt ha langsiktige låneavtaler.

Operasjonell risiko

Den operasjonelle risikoen håndteres gjennom gode rutiner for daglig drift. Disse rutinene blir håndtert av det tilknyttede selskapet R8 Management som gjennom robuste systemer og dyktige medarbeidere har ansvaret for drift og forvaltning av eiendomsporteføljen.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Gjennom året har det blitt jobbet mye med et innovativt eiendomsprosjekt. Dette prosjektet heter Powerhouse Telemark, og det planlegges å bli et av verdens mest miljø og energieffektive næringsbygg. Dette prosjektet vil bli et signalbygg i Telemark og bli av allmenn interesse.

Anvendelse av årets resultat

Morselskapet har i 2015 et resultat etter skatt på 24,9 millioner. Styret foreslår at årsresultatet i sin helhet overføres til annen egenkapital. Konsernet har i 2015 et resultat etter skatt på 26,8 millioner. Styret foreslår at årsresultatet i sin helhet overføres til annen egenkapital.


Fremtidsutsikter

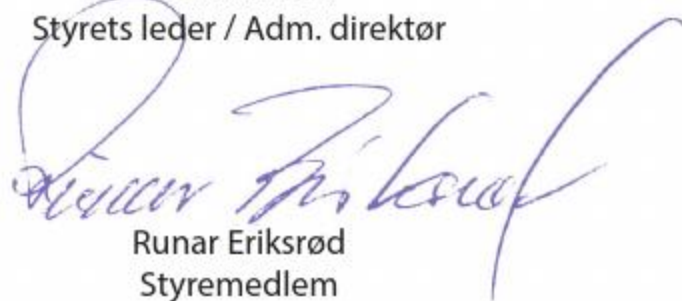
Veksten i norsk økonomi er avtakende, og det forventes at dette vil fortsette de nærmeste årene grunnet betydelig fall i oljeprisen. Norges bank har justert ned styringsrenten til 1,25 % i 2015 og det forventes ytterligere rentenedsettelse i 2016.

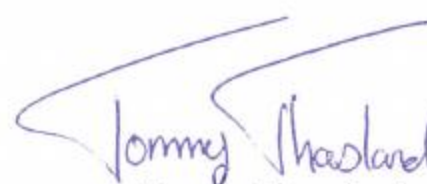
I kontormarkedet forventes det at leieprisene skal holde seg stabile i Telemark og Vestfold, men at det vil bli større konkurranse om de mest solide leietakerne. Dette vil sannsynligvis føre til en ytterligere polarisering i leieprisnivå mellom «prime» eiendom og øvrige eiendommer.

Styret vurderer konsernets markedsposisjon innen kontormarkedet i Telemark og Vestfold som solid. Dette kombinert med selskapets økonomiske situasjon, gir et godt fundament for positiv resultatutvikling i tiden fremover.

Porsgrunn, 02. mai 2016
Styret for R8 Property AS


Emil Eriksrød
Styrets leder / Adm. direktør


Runar Eriksrød
Styremedlem


Tommy Thovsland
Styremedlem


Lasse Kittilsen
Styremedlem



Innhold årsregnskap

30	RESULTATREGNSKAP
31	BALANSEREGNSKAP - EIENDELER
32	BALANSEREGNSKAP - EGENKAPITAL OG GJELD
33	REGNSKAPSPRINSIPPER
37	NOTE 1 - Goodwill
38	NOTE 2 - Varige driftsmidler
38	NOTE 3 - Datterselskap og tilknyttede selskap
40	NOTE 4 - Fordringer og gjeld
41	NOTE 5 - Mellomværende mellom selskap i samme konsern mv.
42	NOTE 6 - Bundne bankinskudd, trekkrettigheter
42	NOTE 7 - Egenkapital
42	NOTE 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon
43	NOTE 9 - Skatt
43	NOTE 10 - Driftsinntekter
43	NOTE 11 - Lønnskostnader, årsverk, godtgjørelser mv.
44	NOTE 12 - Transaksjoner med nærstående parter
45	NOTE 13 - Spesifikasjon av finansinntekt og finanskostnader
45	NOTE 14 - Store enkeltransaksjoner / endringer i konsern
46	NOTE 15 - Risikoforhold
46	NOTE 16 - Hendelser etter balansedagen

R8 Property AS

RESULTATREGNSKAP 1.1. - 31.12.

(Beløp i NOK)

2015	Mor		Note	Konsern	
	2015	2014		2015	2014
0	0	Leieinntekt	10	46 564 183	23 137 378
0	0	Salgsinntekt	10,12	7 265 188	4 232 700
0	0	Annen driftsinntekt	10,14	21 137 123	5 127 858
0	0	Sum driftsinntekter		74 966 494	32 497 936
0	0	Varekostnad		8 136 943	1 485 008
114 100	57 050	Lønnskostnad	11	6 974 961	1 595 089
0	0	Avskrivninger	1,2	6 676 671	3 899 062
750 611	188 649	Annen driftskostnad	11,12	3 883 501	5 950 496
864 711	245 699	Sum driftskostnader		25 672 077	12 929 655
-864 711	-245 699	Driftsresultat		49 294 416	19 568 282
46 299 974	20 690 628	Annen finansinntekt	13,14	885 572	182 367
21 704 681	10 180 279	Annen finanskostnad	13	24 047 750	8 745 607
24 595 293	10 510 349	Netto finans		-23 162 178	-8 563 240
23 730 582	10 264 651	Resultat før skatt		26 132 238	11 005 041
-1 206 820	1 599 607	Skattekostnad	9	-667 478	2 849 513
24 937 402	8 665 044	Årsresultat	7	26 799 716	8 155 528
		Disponering av årsresultatet			
24 937 402	8 665 044	Avsatt til annen egenkapital	7	26 799 716	8 155 528
24 937 402	8 665 044	Sum overføringer		26 799 716	8 155 528

R8 Property AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK)

Mor		EIENDELER		Konsern	
2015	2014		Note	2015	2014
Anleggsmidler					
1 206 820	0	Utsatt skattefordel	9	0	0
0	0	Goodwill	1	10 609 789	4 865 760
1 206 820	0	Sum immaterielle eiendeler		10 609 789	4 865 760
<hr/>					
0	0	Fast eiendom, tomter og bygninger	2	637 170 352	348 055 234
0	0	Driftsløsøre, inventar og utstyr	2	364 673	328 077
0	0	Sum varige driftsmidler		637 535 025	348 383 311
<hr/>					
202 851 482	141 017 054	Investeringer i datterselskap	3	0	0
293 292 935	167 405 873	Lån til foretak i samme konsern	4,5	6 180 946	0
1 392 099	550 000	Investering i tilknyttet selskap	3	1 225 537	221 259
8 278 437	0	Andre fordringer	5	8 278 437	2 050 518
505 814 953	308 972 927	Sum finansielle anleggsmidler		15 684 919	2 271 777
<hr/>					
507 021 773	308 972 927	Sum anleggsmidler		663 829 733	355 520 848
<hr/>					
Omløpsmidler					
0	0	Kundefordringer		10 079	2 068 719
194 534	141 329	Andre fordringer		1 087 962	1 882 441
125 368 486	16 261 108	Lån til selskap i samme konsern	5	419 939	0
125 563 020	16 402 437	Sum fordringer		1 517 980	3 951 160
<hr/>					
2 972 719	1 798 886	Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 338 831	2 645 963
<hr/>					
128 535 740	18 201 323	Sum omløpsmidler		4 856 811	6 597 122
<hr/>					
635 557 513	327 174 250	SUM EIENDELER		668 686 544	362 117 970

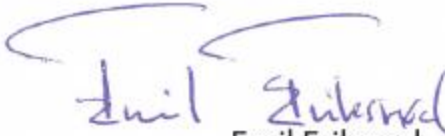
R8 Property AS

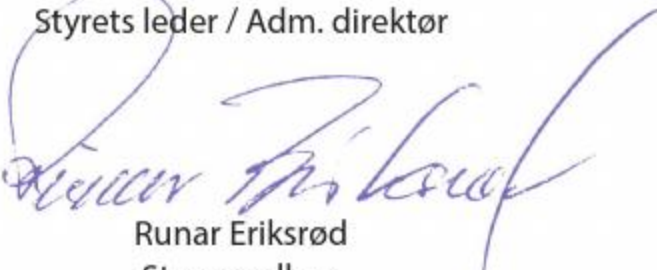
BALANSE PR. 31.12.


(Beløp i NOK)

Mor		EGENKAPITAL OG GJELD		Konsern	
2015	2014		Note	2015	2014
Egenkapital					
2 500 000	2 500 000	Aksjekapital	7,8	2 500 000	2 500 000
3 500 000	3 500 000	Overkurs	8	3 500 000	3 500 000
6 857 500	0	Annen innskutt egenkapital	8	6 857 500	0
12 857 500	6 000 000	Sum innskutt egenkapital		12 857 500	6 000 000
36 886 199	11 948 797	Annen egenkapital	8	37 623 084	9 393 979
36 886 199	11 948 797	Sum opptjent egenkapital		37 623 084	9 393 979
49 743 699	17 948 797	Sum egenkapital		50 480 584	15 393 979
Gjeld					
0	0	Utsatt skatt	9	43 367 759	28 570 509
553 806 250	286 375 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	4,15	557 306 250	295 548 708
0	0	Gjeld til konsernselskaper	5	794 675	1 224 224
5 131 876	0	Øvrig langsiktig gjeld		5 131 876	1 627 163
558 938 126	286 375 000	Sum langsiktig gjeld		606 600 559	326 970 604
92 844	15 849	Leverandørgjeld		2 722 606	3 356 379
21 962 425	12 470 585	Gjeld til konsernselskaper	5	163 799	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		0	944 735
0	0	Betalbar skatt	9	0	19 112
32 050	32 050	Skyldige offentlige avgifter		182 508	747 321
4 788 368	10 331 969	Annen kortsiktig gjeld		8 536 488	14 685 834
26 875 687	22 850 453	Sum kortsiktig gjeld		11 605 401	19 753 381
585 813 813	309 225 453	Sum gjeld		618 205 960	346 723 985
635 557 512	327 174 250	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		668 686 544	362 117 970

Porsgrunn, 02. mai 2016
Styret for R8 Property AS


Emil Eriksrød
Styrets leder / Adm. direktør


Runar Eriksrød
Styremedlem


Tommy Thovsland
Styremedlem


Lasse Kittilsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

<i>Selskaper</i>	<i>Eierandel</i>
R8 Property AS (morselskap)	
Bedriftsveien 52/48 AS	100 %
Grønlikroken 5 AS	100 %
Torggata 8 Skien AS	100 %
Versvikveien 6B AS	100 %
Storgata 106 AS	100 %
Hesselberggaten 4 AS	100 %
Porsgrunn Næringspark AS	100 %
Nordre Fokserød 14 AS	100 %
Vinkelbygget AS	100 %
HE-Kjelleveien AS	100 %
Kammerherreløkka AS	50 %

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

I konsernregnskapet brukes bruttometoden som prinsipp for investeringer i felles kontrollert virksomhet. Bruk av metoden fører til at andel av felles kontrollert virksomhet sine inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides av regnskapspostene linje for linje i konsernregnskapet.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Negativ goodwill resultatføres systematisk over fem år og føres som en kostnadsreduksjon på regnskapslinjen for annen driftskostnad. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Salgsinntekter og annen driftsinntekt

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieforholdet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Erfaringstall brukes som grunnlag for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og varereturer på salgstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Annen driftsinntekt er i all hovedsak viderefakturerte felleskostnader til leietakere og gevinster ved salg av eiendeler.

Varekostnad

Varekostnad inkluderer felleskostnader som viderefaktureres leietaker.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Immaterielle eiendeler og goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Forskjellen mellom nominell verdi på utsatt skatt og nåverdi på utsatt skatt benyttet i oppkjøpsanalysene er regnskapsmessig klassifisert som goodwill. Avskrivningstid lengre enn fem år er i henhold til respektive oppkjøpsanalyser.

Varige driftsmidler

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Selskapets eiendom er dekomponert i bygg, tomter og tekniske installasjoner, der bygg, merverdier knyttet til bygg og tomter ikke avskrives da utrangeringsverdi antas minst å være lik bokførte verdier.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner

Pensjonsordningene er finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskap. Selskapet har kun innskuddsplaner.

Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kassebeholdninger, saldo på særskilte bankkontoer for selskapet samt netto innestående på konsernets konsernkontoordning. Forskjellen på netto innestående på selskapets konto i konsernets konsernkontoordning og netto innestående på konsernkontoordningen totalt for konsernet blir presentert som konserninternt mellomværende.

NOTE 1 - GOODWILL

KONSERNET

	Bedriftsveien 52/58 AS	Grønli- kroken 5 AS	Storgata 106 AS	Hesselberg- gaten 4 AS	Porsgrunn Næringspark AS
Anskaffelseskost 01.01.	1 389 573	2 564 030	2 466 483	2 134 182	-7 466 122
Tilgang via kjøpt datterselskap	0	0	0	0	0
Avgang via solgt datterselskap	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 389 573	2 564 030	2 466 483	2 134 182	-7 466 122
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-320 528	-438 426	-172 654	-128 051	2 725 135
Balanseført verdi 31.12.	1 069 044	2 125 604	2 293 829	2 006 131	-4 740 988
Årets avskrivninger	55 583	116 913	98 659	85 367	0
Årets inntektsføring av negativ goodwill	0	0	0	0	-1 580 329

	Vinkelbygget AS	HE- Kjelleveien AS	Vipeveien 51 AS	Storgata 171-175 AS	Sum goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	1 610 718	1 236 813	3 935 675
Tilgang via kjøpt datterselskap	4 493 933	3 605 210	0	0	8 099 142
Avgang via solgt datterselskap	0	0	-1 519 444	-1 076 027	-2 595 471
Anskaffelseskost 31.12.	4 493 933	3 605 210	91 274	160 786	9 439 346
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-134 818	-108 156	-91 274	-160 786	1 170 442
Balanseført verdi 31.12.	4 359 115	3 497 053	0	0	10 609 789
Årets avskrivninger	134 818	108 156	59 060	45 350	703 907
Årets inntektsføring av negativ goodwill	0	0	0	0	-1 580 329

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

25 år
Lineær

Goodwill fra overnevnte kjøp avskrives over mer enn 5 år:

Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi. Forskjellen mellom nominell verdi på utsatt skatt og nåverdi på utsatt skatt benyttet i oppkjøpsanalysene er regnskapsmessig klassifisert som goodwill. Avskrivningstid lengre enn fem år er i henhold til respektive oppkjøpsanalyser. Negativ goodwill resultatføres systematisk over fem år og føres som en kostnadsreduksjon på regnskapslinjen for annen driftskostnad.

NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

KONSERNET

	Bygninger	Tomter	Tekniske installasjoner	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	287 901 675	29 112 961	71 242 981	2 329 132	390 586 749
Tilgang	25 407 253	2 054 712	3 217 104	1 781 344	32 460 413
Tilgang via kjøpt datterselskap	315 089 133	288 392	57 225 389	15 625	372 618 539
Avgang ved fisjon og salg	8 449 816	3 656 804	2 668 112	0	14 774 732
Avgang via solgt datterselskap	65 215 407	4 419 195	106 000	2 057 748	71 798 350
Anskaffelseskost 31.12.	554 732 838	23 380 066	128 911 362	2 068 353	709 092 619
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	48 937 164	51 700	20 865 050	1 703 680	71 557 594
Balanseført verdi 31.12.	505 795 674	23 328 366	108 046 312	364 673	637 535 025

Årets avskrivninger	0	0	5 342 848	629 916	5 972 764
---------------------	---	---	-----------	---------	------------------

Forventet økonomisk levetid			25 år	3 år -10 år	
Avskrivningsplan			Lineær	Lineær	

Endring i avskrivningsplan

Selskapets eiendom er dekomponert i bygg, tomter og tekniske installasjoner. Fra 1.1.2015 så er bygg og merverdier knyttet til bygg ikke avskrevet da utrangeringsverdi antas minst å være lik bokførte verdier. Dette er en endring i estimat fra tidligere år, hvor dette ble avskrevet. Tidligere års avskrivninger knyttet til bygg og merverdier på bygg er ikke reversert.

NOTE 3 - DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

MORSELSKAPET

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme-andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Bedriftsveien 52/48 AS	Skien	100 %	3 952 284	729 399	9 189 601
Grønlikroken 5 AS	Skien	100 %	11 703 079	1 569 545	22 780 184
Torggata 8 Skien AS	Porsgrunn	100 %	170 596	112 410	538 250
Versvikveien 6B AS	Skien	100 %	1 215 967	276 950	1 000 000
Storgata 106 AS	Skien	100 %	968 038	-32 943	5 094 889
Hesselberggaten 4 AS	Skien	100 %	22 947 644	1 553 140	26 750 000
Porsgrunn Næringspark AS	Skien	100 %	34 414 774	5 381 758	26 493 998
Nordre Fokserød 14 AS	Skien	100 %	862 093	-45 094	947 450
Vinkelbygget AS	Porsgrunn	100 %	22 220 546	10 060 726	75 670 264
HE-Kjelleveien AS	Skien	100 %	17 903 487	1 754 483	34 386 846
Balanseført verdi 31.12.					202 851 482

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Kammerherreløkka AS	Oslo	50 %	-3 981 000	-533 000	1 392 099
Balanseført verdi 31.12.					1 392 099

Se note 14 for informasjon vedrørende omorganisering i konsernet 2015.

KONSERNET

10.april 2015, kjøpte R8 Property AS 100 % av aksjene i Vinkelbygget AS (VB AS) og HE-Kjelleveien AS (HE-KV AS), for hhv. NOK 75.670.264 og NOK 34.386.846. Dette ble finansiert med kontanter.

Merverdianalyse	VB AS	HE-KV AS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	21 375 002	17 687 626
Henførbart merverdi	68 221 000	17 937 000
Goodwill	4 493 933	3 605 210
Utsatt skatt	-18 419 670	-4 842 990
Anskaffelseskost	75 670 264	34 386 846

Investeringen i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

15.mai 2015, kjøpte R8 Property AS 50 % av aksjene i Kammerherreløkka AS for NOK 1.392.099.

Merverdianalyse

Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	-1 724 000
Henførbart merverdi	2 996 000
Goodwill	929 019
Utsatt skatt	-808 920
Anskaffelseskost	1 392 099

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	0
Tilgang/avgang i perioden	1 392 099
Årets resultatandel	-166 563
Balanseført verdi 31.12.	1 225 537

NOTE 4 - FORDRINGER OG GJELD

MORSELSKAPET		Fordringer med forfall senere enn ett år	KONSERNET	
2015	2014		2015	2014
301 571 372	167 405 873	Lån til selskap i samme konsern	14 459 383	2 050 518
301 571 372	167 405 873	Sum	14 459 383	2 050 518

For spesifikasjon, se note 5.

		Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
2015	2014		2015	2014
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Sum	0	0

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller all gjeld til betaling innen 5 år etter regnskapsårets slutt pr 31.12.15. Avdragsprofilen på lånene er i all hovedsak 20 år.

2015		2014		2015		2014	
553 806 250	286 375 000	Gjeld sikret ved pant		557 306 250		295 458 708	
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler					
0	0	Varige driftsmidler		637 535 025		348 383 311	
0	0	Sum		637 535 025		348 383 311	
		Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for					
18 622 452	0	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		0		944 735	
18 622 452	0	Sum		0		944 735	

Følgende eiendommer er stilt til sikkerhet for gjelden i R8 Property AS:

Bedriftsveien 52/58 AS har stilt eiendommen Bedriftsveien 52/58 til sikkerhet for gjelden.
 Grønlikroken 5 AS har stilt eiendommen Grønlikroken til sikkerhet for gjelden.
 Versvikveien 6B AS har stilt eiendommen Versvikveien 6B til sikkerhet for gjelden.
 Torggata 8 Skien AS har stilt eiendommen Torggata 8 Skien til sikkerhet for gjelden.
 Porsgrunn Næringspark AS har stilt eiendommen Porsgrunn Næringspark til sikkerhet for gjelden.
 Hesselberggaten 4 AS har stilt eiendommen Hesselberggaten 4 AS til sikkerhet for gjelden.
 Storgata 106 AS har stilt eiendommen Storgata 106 til sikkerhet for gjelden.
 Nordre Fokserød 14 AS har stilt eiendommen Nordre Fokserød 14 til sikkerhet for gjelden.
 Vinkelbygget AS har stilt eiendommen Vinkelbygget til sikkerhet for gjelden.
 HE-Kjelleveien AS har stilt eiendommen HE-Kjelleveien til sikkerhet for gjelden.

Pantstillelsene gjelder også for selskapets kortsiktige gjeld til kredittinstitusjoner.

NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN MV.**MORSELSKAPET**

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2015	2014	2015	2014
Bedriftsveien 52/58 AS	700 000	500 000	9 600 482	12 351 680
Grønlikroken 5 AS	1 912 851	1 664 028	4 733 931	2 946 329
R8 Consulting Group AS	0	0	3 041 054	986 567
Storgata 106 AS	0	0	16 105 341	16 830 386
Nordre Fokserød 14 AS	0	0	2 600 912	2 472 000
Porsgrunn Næringspark AS	6 446 541	4 937 630	98 406 676	95 083 655
Versvikveien 6B AS	0	0	26 371 878	25 365 075
R8 Profil AS	0	0	100 000	100 000
Hesselberggaten 4 AS	1 850 973	1 703 792	1 446 704	0
Torggata 8 Skien AS	658 121	5 440 703	8 657 377	0
Vinkelbygget AS	112 700 000	0	96 818 267	0
HE-Kjelleveien AS	1 100 000	0	22 370 421	0
R8 Management AS	0	0	2 918 211	0
R8 Group AS (tidl. Emil Invest AS)	0	0	121 681	0
Kammerherreløkka AS	0	0	8 278 437	0
Stangsgate 1 AS	0	202 558	0	5 246 721
Storgata 171-175 AS	0	875 012	0	155 767
Valore AS	0	0	0	1 825 518
Vipeveien 51 AS	0	937 385	0	2 509 521
Vipeveien 43 AS	0	0	0	1 532 654
Sum	125 368 486	16 261 108	301 571 372	167 405 873

	Kortsiktig gjeld	
	2015	2014
Torggata 8 Skien AS	400 000	7 029 024
R8 Management AS	0	306 458
Hesselberggaten 4 AS	0	312 730
Bedriftsveien 52/58 AS	0	3 572 212
Storgata 106 AS	0	797 548
R8 Consulting Group AS	0	150 000
R8 Group AS (tidl. Emil Invest AS)	0	302 613
Sum	400 000	12 470 585

Gjeld til foretak i samme konsern i konsernkontoordning er per 31.12.2015 21 562 425

KONSERNET

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2015	2014	2015	2014
R8 Consulting Group AS	419 939	0	3 041 054	0
R8 Management AS	0	0	2 918 211	0
R8 Investment AS	0	0	121 681	0
R8 Profil AS	0	0	100 000	0
Kammerherreløkka AS	0	0	8 278 437	0
Sum	419 939	0	14 459 383	0

	Kortsiktig gjeld		Øvrig langsiktig gjeld	
	2015	2014	2015	2014
R8 Group AS (tidl. Emil Invest AS)	163 799	0	794 675	1 224 224
Sum	163 799	0	794 675	1 224 224

NOTE 6 - BUNDNE BANKINNSKUDD, TREKKRETTIGHETER

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2015	2014	Bundne bankinnskudd	2015	2014
25 004	25 000	Skattetrekkmidler	25 004	116 521

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer på morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.

NOTE 7 - EGENKAPITAL**MORSELSKAPET**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 500 000	3 500 000	0	11 948 797	17 948 797
Årets resultat	0	0	0	24 937 402	24 937 402
Gevinst oppstrømssalg R8 CG AS	0	0	6 857 500	0	6 857 500
Egenkapital 31.12.	2 500 000	3 500 000	6 857 500	36 886 199	49 743 699

KONSERNET

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 500 000	3 500 000	0	9 393 979	15 393 979
Årets resultat	0	0	0	26 799 716	26 799 716
Gevinst oppstrømssalg R8 CG AS	0	0	6 857 500	1 359 213	8 216 713
Andre effekter	0	0	0	70 176	70 176
Egenkapital 31.12.	2 500 000	3 500 000	6 857 500	37 623 084	50 480 584

NOTE 8 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen på kr. 2.500.000 består av 2.500 aksjer á kr. 1.000.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
R8 Group AS (tidl. Emil Invest AS) v/ Emil Eriksrød, Styreleder	2 350	94 %
Runar Eriksrød, styremedlem	125	5 %
Thovsland Holding AS v/ Tommy Thovsland, styremedlem	25	1 %
Totalt antall aksjer	2 500	100 %

NOTE 9 - SKATT

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2015	2014		2015	2014
		Midlertidige forskjeller		
0	0	Varige driftsmidler	86 392 626	58 659 123
0	0	Gevinst- og tapskonto	5 059 586	6 366 029
0	0	Andre forskjeller	-4 842 255	-3 046 048
0	0	Netto midlertidige forskjeller	86 609 957	61 979 104
0	0	Allokert merverdi på konsern	103 915 685	50 498 201
-4 827 280	0	Underskudd til fremføring	-17 054 605	-6 660 603
-4 827 280	0	Grunnlag for utsatt skatt	173 471 038	105 816 702
-1 206 820	0	Utsatt skatt	43 367 759	28 570 509
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
-1 206 820	0	Utsatt skatt i balansen	43 367 759	28 570 509

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2015	2014		2015	2014
		Fordeling av skattekostnaden		
0	1 179 835	Betalbar skatt (27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	2 339 140	3 092 309
0	1 179 835	Sum betalbar skatt	2 339 140	3 092 309
-1 206 820	419 772	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-3 006 618	-242 796
-1 206 820	1 599 607	Skattekostnad	-667 478	2 849 513
		Betalbar skatt i balansen		
0	1 179 835	Betalbar skatt i skattekostnaden	2 339 140	3 092 309
0	-1 179 835	Skattevirkning av konsernbidrag	-2 339 140	-3 073 197
0	0	Betalbar skatt i balansen	0	19 112

NOTE 10 - DRIFTSINNTEKTER

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2015	2014	Fordeling på virksomhetsområder	2015	2014
0	0	Utleie av fast eiendom	50 285 887	28 202 905
0	0	Eiendomsforvaltning	3 343 134	1 027 876
0	0	Regnskap og økonomisk rådgivning	3 120 954	1 365 046
0	0	Profileringsartikler	1 802 019	1 902 109
0	0	Gevinst ved salg av eiendeler	16 414 500	0
0	0	Sum	74 966 493	32 497 936

NOTE 11 - LØNSKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSE MV.

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2015	2014	Lønnskostnader	2015	2014
0	0	Lønninger	5 485 271	1 189 594
14 100	7 050	Arbeidsgiveravgift	830 021	164 947
0	0	Pensjonskostnader	163 195	15 605
100 000	50 000	Andre ytelser	496 474	224 943
114 100	57 050	Sum	6 974 961	1 595 089

0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	11	4
---	---	--	----	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Annen godtgjørelse	0	100 000

Daglig leder er lønnet og ansatt i søsterselskapet R8 Consulting Group AS. Lønnskostnaden fordeles og viderefakturens til respektive konsernselskaper.

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	29 375	268 371
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	4 500	4 500
Annen bistand	10 987	69 637
Sum	44 862	342 508

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

NOTE 12 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 11, mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 5 og enkelttransaksjoner i 2015 med nærstående parter er omtalt i note 14.

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:	2015
a) Kjøp av tjenester	
- Selskap i samme konsern	224 544
Sum kjøp av tjenester	224 544

NOTE 13 - SPESIFIKASJON AV FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2015	2014	Finansinntekter	2015	2014
19 368 486	15 861 108	Inntekt på investering i datterselskap	0	0
10 193 871	4 814 685	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	330 627	0
135 289	14 835	Annen renteinntekt	534 883	36 581
16 602 328	0	Andre finansinntekter	20 062	145 786
46 299 974	20 690 628	Sum finansinntekter	885 572	182 367

MORSELSKAPET			KONSERNET	
2015	2014	Finanskostnader	2015	2014
0	2 328 554	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	0	0
380 835	635 229	Rentekostnad til foretak i samme konsern	505 803	0
20 983 708	7 216 496	Annen rentekostnad	22 984 813	7 418 055
340 138	0	Andre finanskostnader	557 135	1 327 553
21 704 681	10 180 279	Sum finanskostnader	24 047 750	8 745 607

NOTE 14 - STORE ENKELTRANSASJONER / ENDRINGER I KONSERN

R8 Property AS er per 31.12.2015 eid 94 % av R8 Group AS. Den 20.11.2015 stiftet R8 Group AS, R8 Investment AS. Følgende transaksjoner har funnet sted i 2015:

Selskap	Dato	Selger	Kjøper
(1) Drangedalsveien 100 AS	01.01.2015	R8 Property AS	Valore AS
(2) Vipeveien 43 AS	01.04.2015	R8 Property AS	Valore AS
(3) R8 Profil AS	01.12.2015	R8 Property AS	R8 Consulting Group AS
(4) Valore AS	01.12.2015	R8 Property AS	R8 Investment AS
(5) Storgata 171-175 AS	01.12.2015	R8 Property AS	Valore AS
(6) Vipeveien 51 AS	01.12.2015	R8 Property AS	Valore AS
(7) Stangsgate 1 AS	01.12.2015	R8 Property AS	Valore AS
(8) R8 Consulting Group AS	01.12.2015	R8 Property AS	R8 Group AS

Salgene fra (1) - (7) innebar en samlet gevinst på NOK 16.602.328 i selskapsregnskapet og NOK 16.414.500 i konsernregnskapet, og er klassifisert som hhv. annen finansinntekt og annen driftsinntekt.

Salg (8) innebar en gevinst på NOK 6.875.000 i selskapsregnskapet og NOK 8.216.713 i konsernregnskapet, og er klassifisert som en egenkapitaltransaksjon, da dette var et oppstrømssalg.

Valore AS, R8 Profil AS og R8 Consulting AS (eid via R8 Consulting Group AS) var eid 50 % av R8 Property AS frem til salgstidspunkt. Selskapene er, frem til salgstidspunkt, klassifisert som felles kontrollert virksomhet og konsolidert inn etter bruttomethoden i konsernregnskapet.

Selskap	Eierandel før salg	Resultat i eierperioden i 2015
Drangedalsveien 100 AS	100 %	0
Vipeveien 43 AS	100 %	-39 392
R8 Profil AS	50 %	-324 006
Valore AS (underkonsern)	50 %	-388 510
Storgata 171-175 AS	100 %	519 455
Vipeveien 51 AS	100 %	628 414
Stangsgate 1 AS	100 %	67 638
R8 Consulting Group AS (underkonsern)	100 %	-1 096 141

NOTE 15 - RISIKOFORHOLD**Renterisiko**

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding. Selskapets rentesensitivitet er tilpasset til et hensiktsmessig sikringsnivå ved bruk av renteswapper.

Rentebytteavtaler (Renteswapper):

Valuta	MNOK	Mottar	Betaler	Forfall
NOK	50,0	Fast	Flytende	August 2020
NOK	96,4	Fast	Flytende	Mars 2023
NOK	18,3	Fast	Flytende	Mai 2024
NOK	7,9	Fast	Flytende	Juni 2024
NOK	80,0	Fast	Flytende	Juli 2024
NOK	49,4	Fast	Flytende	Juni 2025

Verdiendring av rentebytteavtaler regnskapsføres ikke.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke er i stand til å refinansiere sin gjeld eller ikke har evnen til å finansiere økninger i eiendeler.

Tilgangen til finansiering har fungert tilfredsstillende i 2015.

Konsernets likviditetssituasjon per 31. desember 2015 vurderes som tilfredsstillende.

NOTE 16 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedagen av betydning for regnskapsåret 2015.





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Melkevegen 13, NO-3919 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 35 56 42 00
Fax: +47 35 55 96 20
www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
R8 Property AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for R8 Property AS, som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 24 937 402 for morselskapet og et overskudd på kr 26 799 716 for konsernet for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og administrerende direktørs ansvar for årsregnskapet

Styret og administrerende direktør 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 administrerende direktør 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 regnskapsestimatene 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 om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for R8 Property AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres 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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og 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 styret og administrerende direktør har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Porsgrunn, 2. mai 2016

ERNST & YOUNG AS

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

18