

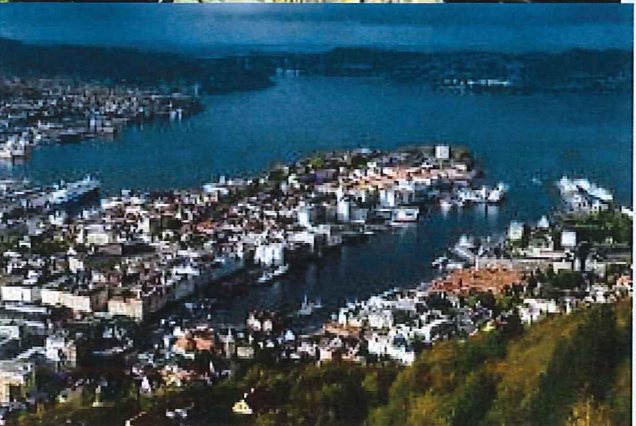
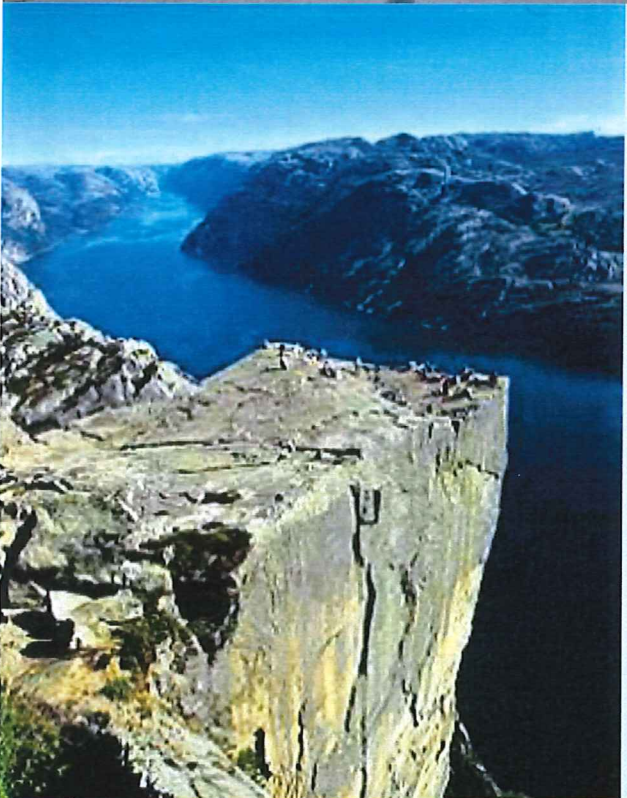


# Aksjonærrapport

**1. halvår 2018**

Ryger Eiendomsinvest AS

# 1. Hovedpunkter i 1. halvår 2018



## Driftsmessige endringer i løpet av 1. halvår 2018:

### \* Sørhauggata 150, Haugesund.

Nytt ventilasjonsanlegg for 1. og 2 etasje er under prosjektering. Sparebank 1 SR-Bank vil i løpet av 2018 bygge om og oppgradere sine ekspedisjonslokalene. Regnskapshuset SR har bekreftet at leieavtalen vil bli forlenget til 31/10-2021 .

### \* Tastagata 30 -32, Stavanger

Gamle el-tavler er skiftet ut.

### \* Hinnakrossen

Det er foretatt reparasjon av rulletrappen.

### \* Maskinveien 1.

Det er gjennomført makeskifte med naboeiendommen, samtidig er ute- og lagerområdet utvidet og opparbeidet.

### \* Fabrikkeveien 25.

Det er inngått ny leieavtale med Stavanger Bygghold KF, for hele eiendommen, til 31/8-2028.

### \* Rennesøygata 8

Det er inngått ny leieavtale med Ahlsell til 31/5-2023 og med VS Regnskap til 31/5-2021.

### \* Sakkestad næring

Kiropaktor Selsaas har utvidet leiearealet til 720 m2 og forlenger leieavtalen til 31/5-2026. Lokalene er bygget om.

### \* Luramyrvæien 12

Det er foretatt større vedlikehold på heisen.

## Likviditetssituasjon:

• Konsernet har bankinnskudd på kr. 6,9 mill. pr. 30.06.2018.

## Eiendomsporteføljen:

• Selskapet eier 13 eiendommer som pr. 31.12.2017 var verdivurdert av EM1 til kr. 689 mill. Eiendommene er nå bokført til kr. 649 mill.

\* Neste takstvurdering vil bli foretatt ved årsoppgjøret for 2018.

\* Samlet BTA er på 45.175 m2. Ledig areal utgjør 3.830 m2.

\* Utleiegraden er på 91,5 % som er det samme som pr. 31.12.2017.

\* Gjennomsnittlig gjenstående vektet leietid er nå 5,1 år og var 4,6 år pr. 31.12.2017.

## Finansieringsmessige forhold:

• Rentebærende gjeld pr. 30.06.2018 er kr. 485 mill. Alle avtalte avdrag for inneværende år er betalt. Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 39,5 mill. til en rente på 5.17 % + margin. For de øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin. Bankens rentemargin er 1,80 %. Låneavtalen utløper 31.12.2019.

## Verdijustert egenkapital og utdeling:

• Verdijustert egenkapital pr. aksje 30.06.2018 er estimert til kr. 72,-. Det ble utbetalt utbytte i april 2018 med kr- 5.-pr. aksje

## 2. Avkastning



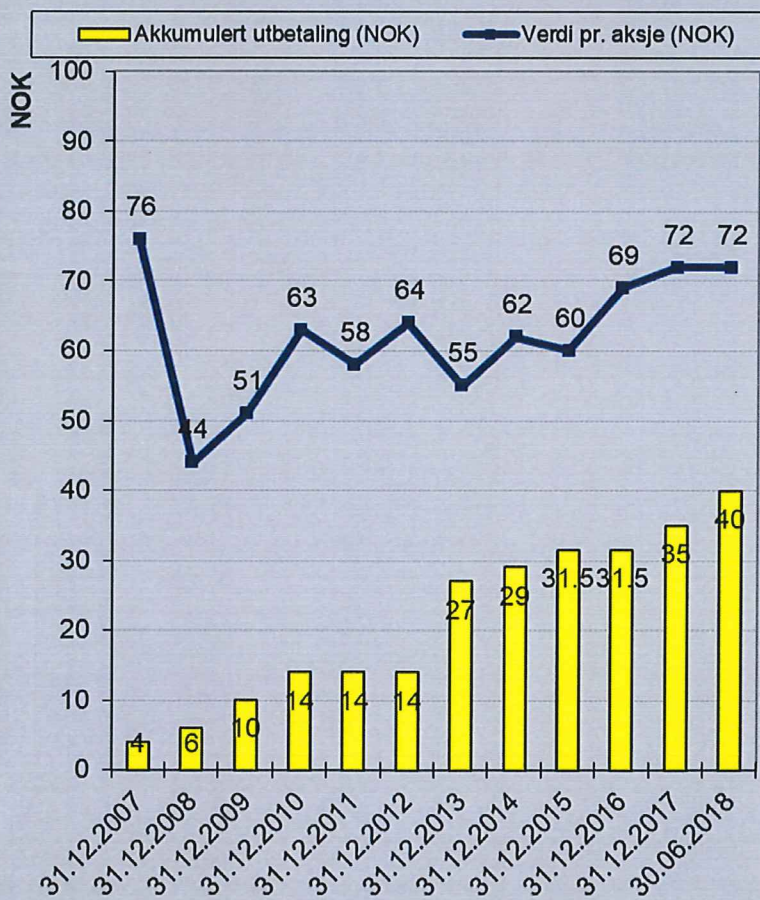
\*Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

\*Mesteparten av de kostbare rentesikringene er nå avviklet. Regnskapet for 2017 og hittil i 2018 viser derfor en klar bedring i lønnsomheten.

\*Verdijusterte egenkapital pr. aksje er beregnet til kr. 72,- pr. 30.06.2018. Det ble i april 2018 utbetalt kr. 5,- pr. aksje i utbytte.

• Det har vært omsatt aksjer i annen håndmarkedet i 2018 og siste kjente omsetningskurs er på kr. 60,- pr. aksje.

**Ryger Eiendomsinvest AS - verdi pr. aksje**

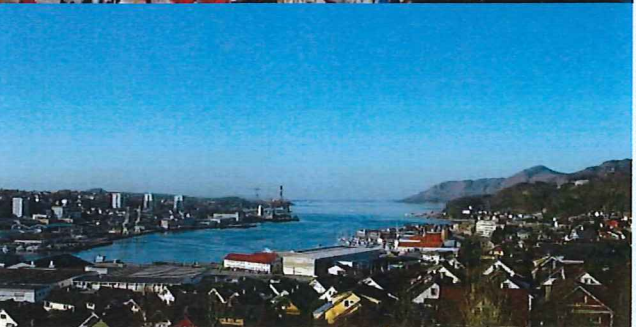


# 3. Regnskap.



## Ryger Eiendomsinvest AS – Urevidert konsernregnskap

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>30.06.18</i>	<i>30.06.17</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	28.649	28 288
Andre inntekter	100	2 425
Sum driftsinntekter	28.749	30 713
Av- og nedskrivninger	4.714	4 673
Eierkostnader	1.686	1 893
Administrasjonskostnader	2.438	1 959
Vedlikeholdskostnader	1.929	489
Sum driftskostnader/avskr	10.767	9 014
<b><u>Driftsresultat:</u></b>	<b><u>17.982</u></b>	<b><u>21 699</u></b>
<u>Finansinntekter og kostnader :</u>		
Resultat finanskostnader	<u>- 7.202</u>	<u>- 9 522</u>
Resultat før skattekost	<u>10.780</u>	<u>12 177</u>



## Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000		
	30.06.18	30.06.17
<b>Eiendeler.</b>		
Anleggsmidler:		
Varige driftsmidler		
Tomter og bygninger	654.663	653 323
Driftsløsøre mm	859	1 168
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>655.522</b>	<b>654 491</b>
Omløpsmidler:		
Kundefordringer		
Andre fordringer		
<b>Sum fordringer</b>		
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	<b>6.901</b>	<b>8 449</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>662.423</b>	<b>662 940</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
Aksjekapital	56 764	56 764
Overkursfond	11 465	11 465
Andre fond	9 060	20 413
<b>Innskutt egenkapital</b>	<b>77 289</b>	<b>88.642</b>
Opptjent egenkapital/fond	64 102	49 748
Årets resultat	10.780	12 177
<b>Sum egenkapital</b>	<b>152.171</b>	<b>150 567</b>
Utsatt skatt	23 897	18 858
Gjeld til kredittinstitusjoner	485.838	493 515
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>509.735</b>	<b>512 373</b>
Leverandørgjeld	517	
Annen kortsiktig gjeld		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>517</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>510.252</b>	<b>512 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>662.423</b>	<b>662 940</b>

## 4. Aksjonærer

Pr. 30/6-2018 har selskapet 389 aksjonærer.

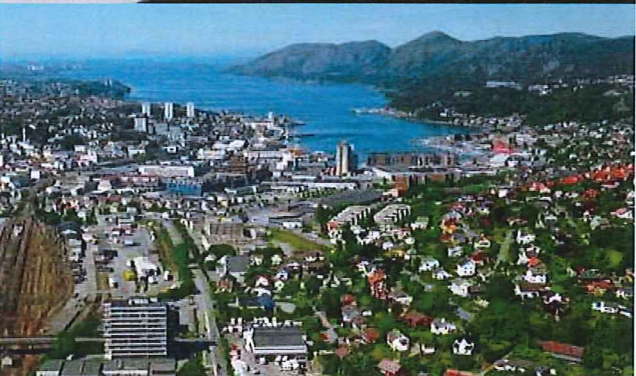
Av selskapets tillitsvalgte eier følgende aksjer:

Styremedlem Trygve Jakobsen er aksjonær i Westco Eiendom ANS. Daglig leder Kåre Idsøe er aksjonær i Idsøe Eiendom AS.

De største aksjonærene i selskapet pr. 30.06.2018 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	373 182	16.44 %
2	Tri Plus	236 334	10.41 %
3	Idsøe Eiendom AS	163 084	7.18 %
4	Bjørn Dahle	150 007	6.61 %
5	Maaseide Eiendomsinvest AS	113 062	4.98 %
6	Maaseide Holding AS	98 150	4.32 %
7	Rolv Austvoll - dødsbo	28 890	1.27 %
8	Toralv Langenes	28 890	1.27 %
9	Harald Fjelde	24 075	1.06 %
10	Norlink invest AS	23 300	1.03 %
11	Arild Torbjørnsen	20 000	0.88 %
12	Per Tormod Pytten	19 260	0.85 %
13	Jan Idar Apeland	16 000	0.70 %
14	Brekke Larsen AS	15 512	0.68 %
15	Lars Børge Eltervåg	15 000	0.66 %
	Øvrige aksjonærer	945 814	41.66 %
Sum		2 270 560	100 %

# 5. Nøkkeltall



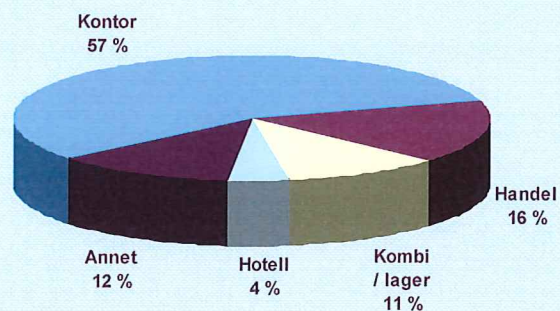
## Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Verdivurdert eiendomsportefølje	MNOK	689,5
Bruttoleie 2018 (estimat)	MNOK	57,0
Bruttoleie 2017	MNOK	56,5
Areal – totalt	Kvm	45 175
Leie pr. m2 (utleid areal)	NOK	1 350
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	5,1
Antall leieforhold		31
Antall bygg		13

## Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	28,6
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	48,5
Driftsresultat	MNOK	36,4
Rentebærende gjeld pr. 30.06.18	MNOK	485
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	39,5
Vektet snittrente + rentemargin	1,32 + 1,8	3,12
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	5,0

## Bransjefordeling bruttoareal



## 6. Leietakere



Totalt 31 leieforhold i eiendomsporteføljen, hvor de 10 største leietakerne utgjør 90 % av totale leieinntekter. Leieinntekter fra offentlige leietakere, sparebanker og forsikringsselskaper utgjør 56 % av totale leieinntekter.

Vektet gjenværende leietid for hele eiendomsporteføljen er 5,1 år.

Leietakere (10 største)	Brutto leie MNOK 2018	Gjenværende leietid (år)
Fylkeskommune/Stat	8,2	
Smart Hotel Holding AS	7,8	
Porsgrunn Kommune	5,3	
Optimera AS	5,8	
Ahlsell AS	4,0	
Stavanger kommune	3,4	
Hitec Products AS	4,2	
Sparebanker	5,3	
Universitetskehuset	3,8	
Sandnes Kommune	3,8	
Totalt 10 største leietakere	51,6	
Øvrige leietakere	5,9	
Totalt	57,5	5,1

### Leietakere

Smart Hotell	Landsdekkende hotellkjede, som tar sikte på å kunne tilby rimelig overnatting, samtidig som eiendommene skal ha bra beliggenhet.
Optimera	Optimera har en sterk markedsposisjon i Norge innen salg av byggevarer og trelast- i tillegg til engrosvirksomhet og salg til industrien.
Ahlsell Norge AS	Ahlsell er en av Norges ledende grossister innen VVS, VA, industri, elektro, kulde, olje & gass, samt verktøy og arbeidsklær.
Hitec Products AS	Jobber primært med hydraulikk mot olje og gassindustrien (både onshore og offshore).



# 7. Eiendomsporteføljen



Sakkestad Næringspark



Fabrikkveien 25



Maskinveien 1

Nøkkelfo	Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Maskinveien 1 AS
Adresse	Sakkestad Næringspark, Rennesøygata 16	Fabrikkveien 25	Maskinveien 1
By / område	Haugesund	Forus	Forus
Bygget / ombygget	2006	1995 / 2006	2005
Type eiendom	Kontor / handel	Kombinasjon	Handel
Totalt areal (kvm)	2 843	3 427	4 000

Største leietaker(e)

Statens vegvesen

Hitec Products AS

Optimera AS



Luramyrvеien 12



Sandnes Bibliotek

Nøkkelfo	Luramyrvеien 12 Eiendom AS	"Sandnes Bibliotek"
Adresse	Luramyrvеien 12	Mauritz Kartevoldsplass 1
By / område	Forus	Sandnes Sentrum
Bygget / ombygget	2003	1999
Type eiendom	Hotell	Kontor (Bibliotek)
Totalt areal (kvm)	4 564	3 610

Største leietaker(e)

Smart Hotel Holding AS

Sandnes kommune

## 7. Eiendomsporteføljen fortsetter



Rennesøygata 8



Karmsundgaten 192



Langgaten 64

Nøkkelinfo	Rennesøygata 8 AS	Karmsundgaten 192 AS	Langgaten 64 AS
Adresse	Rennesøygata 8	Karmsundgaten 192	Langgaten 64 (snr. 1)
By / område	Haugesund	Haugesund	Sandnes
Bygget / ombygget	2008	1965 / 2004 / 2008	1975 / 1993 / 2002
Type eiendom	Kontor / handel	Kontor	Kontor / handel
Totalt areal (kvm)	3 405	2 630	1 195

Største leietaker(e)

Ahlsell Norge AS

Rogaland Fylkesskattekontor

Sandnes Sparebank



Sørhauggata 150



Hillevågsveien 8



Nøkkelinfo	Sørhauggata 150 AS	Hillevågsveien 8 AS	Kammerherreløkka Næring B1 AS
Adresse	Sørhauggata 150	Hillevågsveien 8	Dokkveien 10
By / område	Haugesund	Stavanger	Porsgrunn
Bygget / ombygget	1987	1987 / 2003	2010
Type eiendom	Kontor / handel	Kontor	Kontor
Totalt areal (kvm)	5 432	2810	4 262

Største leietaker(e)

Sparebank 1 SR-Bank /  
Eiendomsmeidler 1

Helse Stavanger

www.rygereiendom.no

NAV / Porsgrunn kommune

10

## 7. Eiendomsporteføljen fortsetter



Hinnakrossen AS



Tastagaten 30-32b AS

### Nøkkelforo

### Hinnakrossen AS

### Tastagaten 30-32b AS

Adresse	Hinnasvingene 53	Tastagaten 30-32b
By / område	Hinna	Stavanger
Bygget / ombygget	2003 / 2004	1960 / 1991 / 2006 / [2007]
Type eiendom	Kontor / handel	Kontor
Overtakelse		
Totalt areal (kvm)	1 407	5 090

Største leietaker(e)

Kampsportsenteret

Stavanger kommune

## 8. Kontaktinformasjon



Ryger Eiendomsinvest AS :  
c/o: Kåre Idsøe  
Tlf.: +47 908.63167  
E-post: kare.idso@lyse.net

Av hensyn til miljø og kostnader er denne rapporten gjort  
tilgjengelig på internett på følgende adresser  
[www.rygereiendom.no/rapporter](http://www.rygereiendom.no/rapporter)