



Aksjonærrapport

2015

Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter 2015



Driftsmessige forhold:

* Sørhauggata 150, Haugesund.

Oppgradering av fasaden og nytt inngangsparti er utført. Det er fremdeles ledige arealer i 3 og 4 etasje.

* Sakkestad Næringspark AS:

Større ombygning/oppgradering er utført. Det er inngått leieavtale på 1500 m² med Statens Vegvesen til 1/10-2025.

* Maskinveien 1, Stavanger

Leieavtalen med Optimera AS er forlenget til 1/3-2027. Det er inngått avtale om kjøp av naboeiendommen som også skal leies av Optimera AS til 1/3-2027

• Tastagata 32, Stavanger

Ventilasjonsaggregat og varmpumpe er skiftet ut. Hovedinngangsdør er byttet.

• Leieforhold:

- Gjennomsnittlig gjenværende vektet leietid er 4,9 år pr. 31.12.15 og var 4,4 år pr. 31.12.14.
- Utleiegraden er på: 91,3 % pr. 31.12.15 og var 92,8 % pr. 31.12.14
- I løpet av 2016 utløper 2 leieavtaler med samlet areal på 850 m².

Likviditetssituasjon og kontantstrøm:

- Konsernet Ryger Eiendomsinvest AS hadde pr 31.12.15 bankinnskudd på Kr. 5,1 mill.
- I tillegg har konsernet en ubenyttet kassekreditt på kr. 10 mill.

Eiendomsporteføljen:

- Selskapet eier 13 eiendommer som pr. 31.12.2015 var verdivurdert av EM1 til kr. 689 mill. På samme tidspunkt er eiendommene bokført til kr. 666,8 mill. Samlet BTA utgjør 45.142 m².
- Eiendomsskattene er i 2015 satt kraftig opp på samtlige eiendommer, det ble i 2015 betalt kr. 1,3 mill. i eiendomsskatt.

Finansieringsmessige forhold:

- Brutto rentebærende gjeld pr. 31.12.15 var kr. 505,1 mill.
- Hvorav kr. 482,4 mill. er rentesikret til ult. 2016 til en rente på 5.05 %.
- Pr. 31.12.16 vil rentesikringen bli redusert med kr. 312 mill.
- Rentemarginen på lån var pr. 31.12.15: 1,55%. Med virkningen fra 11.01.16 har banken varslet en ytterligere økning i rentemarginen på 0,25 % til 1,80 %.
- Banken har forlenget låneavtalen til 31.12.19.

Verdijustert egenkapital og utdeling:

- Det ble tilbakebetalt kr. 2,50 pr. aksje i 2. kvartal 2015.
- Verdijustert egenkapital pr. aksje var pr. 31.12.15 er estimert til kr. 60,-.

2. Avkastning



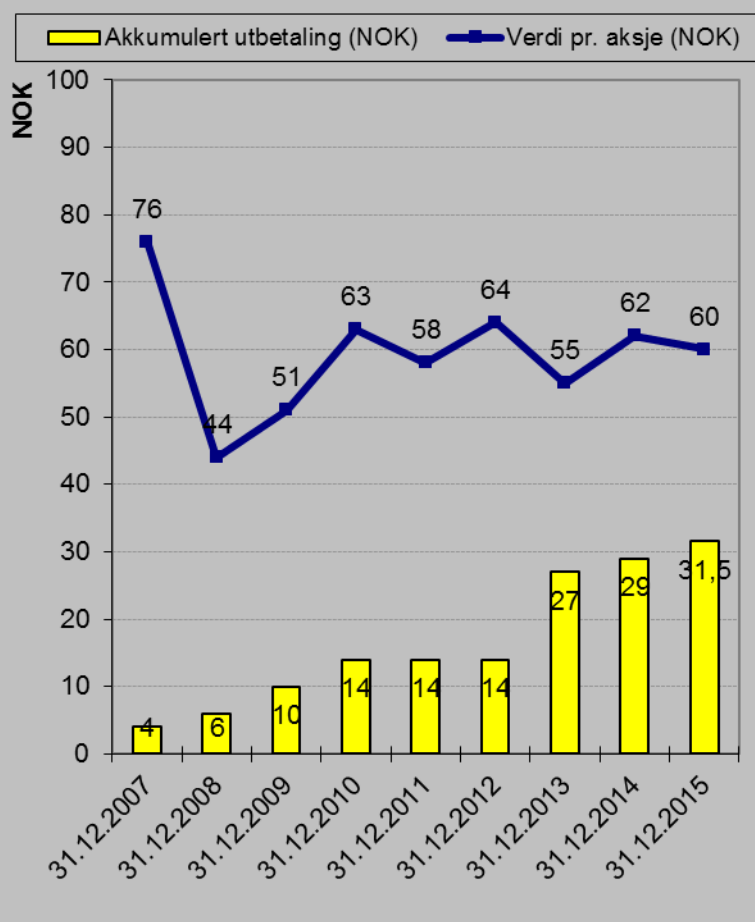
Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

- På grunn av flere økninger i rentemarginen er lønnsomheten pr. i dag dårligere enn det som lå til grunn ved etableringen av selskapet. Dette har til nå medført en dårligere utbytteevne.

- *Korrigert for den tilbakebetaling som er foretatt i 2015 viser den verdjusterte egenkapital pr. aksje en økning på 5 % i løpet av første halvår 2015.

- Det har vært omsatt aksjer i annen håndmarkedet i 2015 og siste kjente kurs ligger på NOK 43,00

Ryger Eiendomsinvest AS - verdi pr. aksje



3. Regnskap.



Ryger Eiendomsinvest AS – konsernregnskap

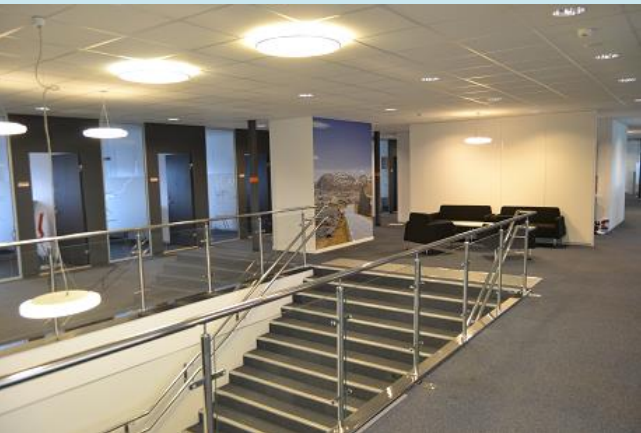
<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>31.12.15</i>	<i>31.12.14</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	53 130	53 566
Andre inntekter		6 500
Sum driftsinntekter	53 130	60 066
Av- og nedskrivninger	19 810	+ 6 100
Eierkostnader	3 965	2 593
Administrasjonskostnader	3 081	3 921
Vedlikeholdskostnader	3 635	2 534
Sum driftskostnader/avskr	30 491	2 948
Driftsresultat:	22 639	57 118
<u>Finansinntekter og kostnader</u>		
Resultat finanskostnader	- 32 796	- 33 068
Ordinært resultat før skattekost	- 10 157	24 050
Skattekostnad	- 1 681	4 826
Årsresultat etter skattekostnad	- 8 476	19 224



Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000	31.12.15	31.12.14
Eiendeler.		
Anleggsmidler:		
Varige driftsmidler		
Tomter og bygninger	665 489	661 069
Driftsløsøre mm	1 330	1 343
Sum varige driftsmidler	666 819	662 412
Omløpsmidler:		
Kundefordringer	52	90
Andre fordringer	1 344	1 920
Sum fordringer	1 396	2 010
Bankinnskudd og kontanter	5 167	25 990
Sum eiendeler	673 382	690 412
Egenkapital og gjeld		
Aksjekapital	56 764	56 764
Overkursfond	11 465	11 465
Andre fond	28 360	28 360
Innskutt egenkapital	96 589	96 589
Opptjent egenkapital/fond	43 885	52 361
Sum egenkapital	140 475	148 951
Utsatt skatt	18 493	20 181
Gjeld til kredittinstitusjoner	506 143	507 416
Sum annen langsiktig gjeld	525 316	527 597
Leverandørgjeld	1 503	766
Annen kortsiktig gjeld	6 768	13 099
Sum kortsiktig gjeld	8 270	13 865
Sum gjeld	532 907	541 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	673 382	690 412

4. Aksjonærer



Totalt har selskapet nå 517 aksjonærer.

Av selskapets tillitsvalgte eier følgende aksjer:

Bjørn Maaseide er aksjonær i henholdsvis Maaseide Promotion AS og Maaseide Holding AS.

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. 31.12.2015 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	241 887	10,65 %
2	Bjørn Dahle	142 118	6,26 %
3	Idsøe Eiendom AS	141 898	6,25 %
4	Maaseide Promotion AS	113 062	4,98 %
5	Maaseide Holding AS	98 150	4,32 %
6	Rigmas Holding AS	44 075	1,94 %
7	Martin Ølberg	29 260	1,29 %
8	Rolv Austvoll	28 890	1,27 %
9	Toralv Langenes	28 890	1,27 %
10	A. B. P. Eiendom AS	27 960	1,23 %
11	Harald Fjelde	24 075	1,06 %
12	Norlink AS	23 300	1,03 %
13	Norvald Kaltveit	21 000	0,92 %
14	Arild Torbjørnsen	20 000	0,88 %
15	Per Tormod Pytten	19 260	0,85 %
16	Jan Idar Apeland	16 000	0,70 %
17	Lars Børge Eltervåg	15 000	0,66 %
	Øvrige aksjonærer	1 235 735	54,44 %
Sum		2 270 560	100 %

5. Nøkkeltall



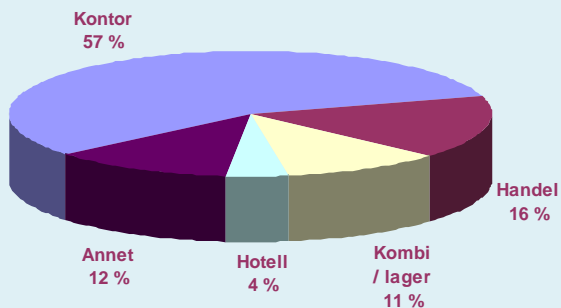
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Verdivurdert eiendomsportefølje	MNOK	689
Bruttoleie 2016 (estimat)	MNOK	56,3
Bruttoleie 2015	MNOK	53,1
Areal – totalt	Kvm	45 142
Leie per kvm	NOK	1 202
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	4,9
Antall leieferhold		37
Antall bygg		13

Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	53,1
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	43,1
Driftsresultat	MNOK	35,5
Rentebærende gjeld pr. 30.06.14	MNOK	505
Rentesikret beløp ihht swap avtaler	MNOK	482,4
Vektet snittrente + rentemargin	5,05 + 1,55	6,60
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	1,3

Bransjefordeling bruttoareal



6. Leietakere



Totalt 33 leieforhold i eiendomsporteføljen, hvor de 10 største leietakerne utgjør 86 % av totale leieinntekter. Leieinntekter fra offentlige leietakere og sparebanker utgjør ca. 43 % av totale leieinntekter. Vektet gjenværende leietid for hele eiendomsporteføljen er 4,9 År.

Leietakere (10 største)	Brutto leie MNOK 2016	Gjenværende leietid (år)
Smart hotel Holding AS	8,6	5,9
Fylkeskommune/Stat	9,0	8,2
Porsgrunn Kommune	4,8	3,8
Optimera AS	4,8	11,2
Ahlsell AS	4,5	2,5
Stavanger kommune	3,5	2,0
Hitec Products AS	4,0	3,1
Universitetskehuset	3,6	2,0
Sandnes Kommune	3,7	4,0
Sparebank 1 SR-Bank	3,2	2,0
Totalt 10 største leietakere	48,7	
Øvrige leietakere	7,6	
Totalt	56,3	4,9

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 engrovs virksomhet 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



Fabrikkeveien 25



Maskinveien 1

Nøkkelforo	Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Fabrikkeveien 25 Eiendom AS	Maskinveien 1 AS
Adresse	Sakkestad Næringspark, Rennsøygata 16	Fabrikkeveien 25	Maskinveien 1
By / område	Haugesund	Forus	Forus
Bygget / ombygget	2006	1995 / 2006	2005
Type eiendom	Kontor / handel	Kombinasjon	Handel
Overtakelse	Desember 2006	Februar 2006	Mai 2006
Totalt areal (kvm)	2 682	3 427	4 000
Brutto leie 2016 (MNOK)	4,5	4,0	4,9
Leie / kvm (NOK)	1 508	1 166	1 214
Gjenværende leietid	7,3 år	3,1 år	11,2 år
KPI	100 %	100 %	90 %
Største leietaker(e)	Statens vegvesen	Hitec Products AS	Optimera AS



Luramyrvæien 12



Sandnes Bibliotek

Nøkkelforo	Luramyrvæien 12 Eiendom AS	"Sandnes Bibliotek"
Adresse	Luramyrvæien 12	Mauritz Kartevoldsplass 1
By / område	Forus	Sandnes Sentrum
Bygget / ombygget	2003	1999
Type eiendom	Hotell	Kontor (Bibliotek)
Overtakelse	November 2006	Februar 2008
Totalt areal (kvm)	4 564	3 610
Brutto leie 2015 (MNOK)	8,6	3,7
Leie / kvm (NOK)	1 885	1 018
Gjenværende leietid	5 år	3,0 år
KPI	2 % fast årlig regulering	70 %
Største leietaker(e)	Smart Hotel Holding AS	Sandnes kommune

7. Eiendomsporteføljen fortsetter



Rennesøygata 8



Karmsundgaten 192



Langgaten 64

Nøkkelinno	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
Overtakelse	Juni 2008	September 2008	Desember 2007
Totalt areal (kvm)	3 426	2 630	1 292
Brutto leie 2016 (MNOK)	4,6	3,9	1,6
Leie / kvm (NOK)	1 350	1 499	1 230
Gjenværende leietid	2,5 år	7,2 år	2,9 år
KPI	100 %	60 %	80 %
Største leietaker(e)	Ahlsell Norge AS	Rogaland Fylkesskattekontor	Sandnes Sparebank



Sørhauggata 150



Hillevågsveien 8



Nøkkelinno	Sørhauggata 150 AS	Hillevågsveien 8 AS	Kammerherreløkkka 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
Overtakelse	Desember 2007	Desember 2007	April 2010
Totalt areal (kvm)	5 172	2810	4 396
Brutto leie 2015 (MNOK)	3,5	3,6	7,7
Leie / kvm (NOK)	827	1 285	1 816
Gjenværende leietid	2,0 år	2,0 år	4,0 år
KPI	100 %	100 %	94 %
Største leietaker(e)	Sparebank 1 SR-Bank / Eiendomsmegler 1	Helse Stavanger	NAV / Porsgrunn kommune

7. Eiendomsporteføljen fortsetter



Hinnakrossen AS

Tastagaten 30-32b AS

Nøkkelforo

Hinnakrossen AS

Tastagaten 30-32b AS

Adresse	Hinnasvingene 53 (snr. 1 og 4)	Tastagaten 30-32b
By / område	Hinna	Stavanger
Bygget / ombygget	2003 / 2004	1960 / 1991 / 2006 / [2007]
Type eiendom	Kontor / handel	Kontor
Overtakelse	Juni 2007	Juni 2007
Totalt areal (kvm)	1987	5 133
Brutto leie 2016 (MNOK)	1,0	4,3
Leie / kvm (NOK)	1 190	1 011
Gjenværende leietid	0,9 år	4,2 år
KPI	100 %	100 %
Største leietaker(e)	Stavanger kommune	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