



# Aksjonærrapport

**1 halvår 2016**

Ryger Eiendomsinvest AS

# 1. Hovedpunkter 1 halvår 2016



## Driftsmessige forhold:

Hittil i år har det ikke vært utført større vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider.

- **Leieforhold:**
- **Luramyrvеien 12**

Leieavtalen med Smart Hotell Eiendom AS er reforhandlet og forlenget til 31/10-2026.

### \* Sørhauggata 150, Haugesund.

Det er ledige arealer i 3 og 4 etasje, til sammen 1.720 m<sup>2</sup>.

### \* Sakkestad Næringspark AS:

Wüerth Norge AS har forlenget leieforholdet, 364m<sup>2</sup> til 15/8 2017.

Haugesund Telecom AS har utvidet leieforholdet med 157 m<sup>2</sup> til 30/6-2017.

### • Tastagata 32, Stavanger

Stavanger kommune har utvidet leieforholdet med 187m<sup>2</sup> til 31/12-2017. Det er ledige arealer i bygget med til sammen ca. 900 m<sup>2</sup>.

### \* Hinnakrossen

Det er ledige arealer i bygget med til sammen ca. 1.000 m<sup>2</sup>

## Likviditetssituasjon:

• Konsernet Ryger Eiendomsinvest AS hadde bankinnskudd på Kr. 9,1 mill. pr. 30.06.2016.

• I tillegg har konsernet en ubenyttet kassekreditt på kr. 7 mill.

## Eiendomsporteføljen:

• Selskapet eier 13 eiendommer som pr. 31.12.2015 var verdivurdert av EM1 til kr. 689 mill. Eiendommene er nå bokført til kr. 662,1 mill.

\* Neste takstvurdering vil bli foretatt ved årsoppgjøret for 2016

\* Samlet BTA er på 45.142 m<sup>2</sup>.

\* Utleiegraden er på 92 % pr. 30.06.2016 og var 91,3 % pr. 31.12.2015

\* En leieavtale på 486 m<sup>2</sup> vil bli avsluttet pr. 31.10.2016.

\* Gjennomsnittlig gjenstående vektet leietid er 4,6 år pr. 30.06.2016 og var 4,9 år pr. 31.12.2015.

## Finansieringsmessige forhold:

• Brutto rentebærende gjeld pr. 30.06.2016 var kr. 505 mill.

• Hvorav kr. 481,3 mill. er rentesikret til en rente på 5.05 %.

• Pr. 31.12.2016 vil rentesikringen bli redusert med kr. 312 mill.

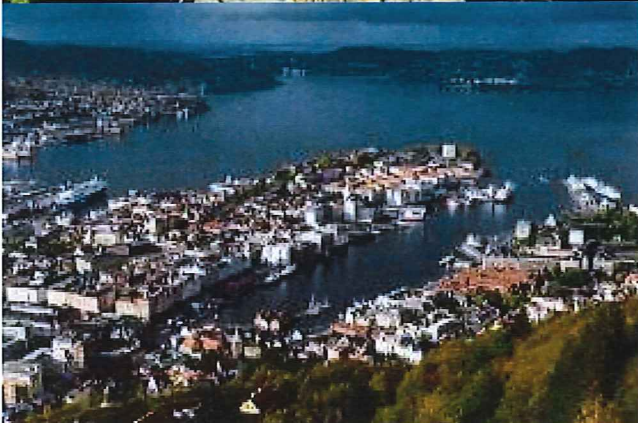
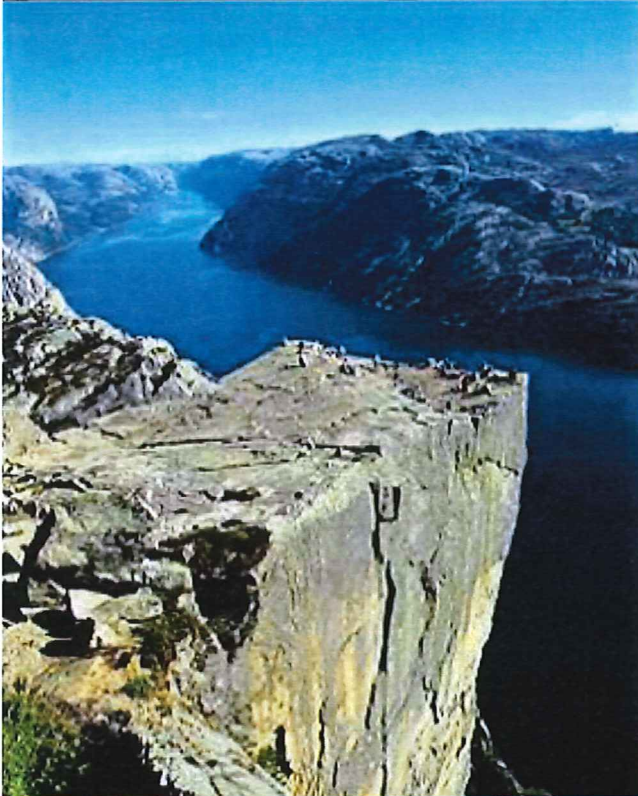
• Med virkningen fra 11.01.2016 satte banken rentemarginen opp med 0,25 % til 1,80 %.

• Banken har forlenget låneavtalen til 31.12.2019.

## Verdijustert egenkapital og utdeling:

\* Det ble ikke utbetalt utbytte for 2015.

• Verdijustert egenkapital pr. aksje 30.06.2016 er estimert til kr. 65.-.



## 2. Avkastning



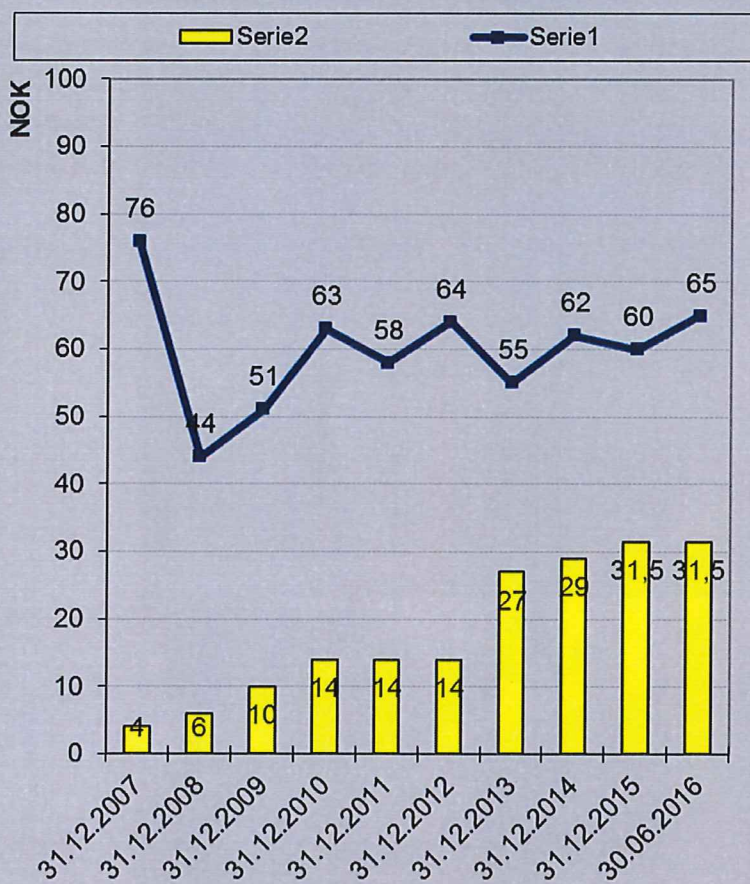
Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

- 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.

\*Verdjusterte egenkapital pr. aksje pr. 30.06.2016 er på kr. 65,- som er en økning på 8 % i løpet av første halvår 2016.

- Det har vært omsatt aksjer i annen håndsmarkedet i 2016 og siste kjente kurs pr. aksje ligger på kr. 50,-

Ryger Eiendomsinvest AS - verdi pr. aksje



# 3. Regnskap.



## Ryger Eiendomsinvest AS – konsernregnskap

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>30.06.16</i>	<i>30.06.15</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	28 200	26 582
Andre inntekter		
Sum driftsinntekter	28 200	26 582
Av- og nedskrivninger	4 673	3 531
Eierkostnader	1 907	2 089
Administrasjonskostnader	1 911	1 898
Vedlikeholdskostnader	332	3 685
Sum driftskostnader/avskr	8 823	11 203
<b>Driftsresultat:</b>	<b>19 377</b>	<b>15 379</b>
<u>Finansinntekter og kostnader</u>		
Resultat finanskostnader	<u>- 17 061</u>	<u>- 16 363</u>
Ordinært resultat før skattkost	<u>2 316</u>	<u>- 984</u>



## Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000

30.06.16 31.12.15

Eiendeler.

Anleggsmidler:

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 660 816 665 489

Driftsløsøre mm 1 330 1 330

**Sum varige driftsmidler 662 146 666 819**

Omløpsmidler:

Kundefordringer 72 52

Andre fordringer 1 324 1 344

**Sum fordringer 1 396 1 396**

**Bankinnskudd og kontanter 9 100 5 167**

**Sum eiendeler 672 642 673 382**

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 43 885

**Sum egenkapital 142 791 140 475**

Utsatt skatt 18 493 18 493

Gjeld til kredittinstitusjoner 505 000 506 143

**Sum annen langsiktig gjeld 523 493 525 316**

Leverandørgjeld 1 325 1 503

Annen kortsiktig gjeld 5 033 6 768

**Sum kortsiktig gjeld 6 358 8 270**

**Sum gjeld 529 851 532 907**

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD 672 642 673 382**

## 4. Aksjonærer



Totalt har selskapet nå 475 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. 30.6.2016 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	251 294	11,07 %
2	Idsøe Eiendom AS	143 343	6,31 %
3	Bjørn Dahle	142 118	6,26 %
4	Maaseide Promotion AS	113 062	4,98 %
5	Maaseide Holding AS	98 150	4,32 %
6	Tri Pluss AS	64 483	2,84 %
7	Rigmas Holding AS	44 075	1,94 %
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	1 189 660	52,41 %
Sum		2 270 560	100 %

# 5. Nøkkeltall



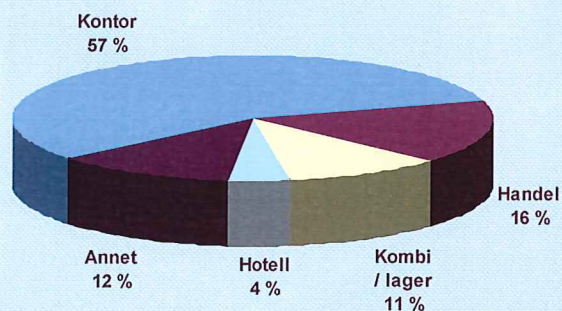
## Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Verdivurdert eiendomsportefølje	MNOK	689
Bruttoleie 2016 (estimat)	MNOK	55,5
Bruttoleie 2015	MNOK	53,1
Areal – totalt	Kvm	45 142
Leie per kvm	NOK	1 247
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	4,6
Antall leieforhold		37
Antall bygg		13

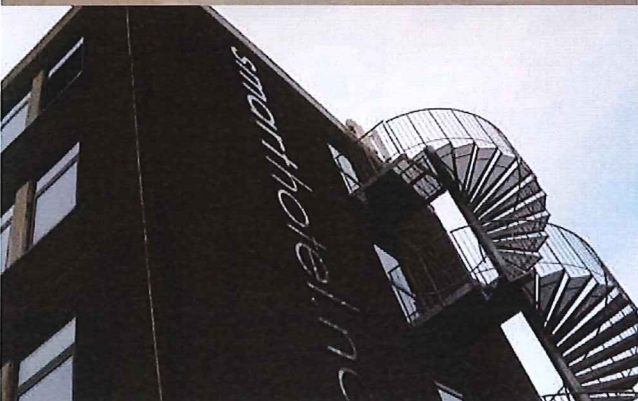
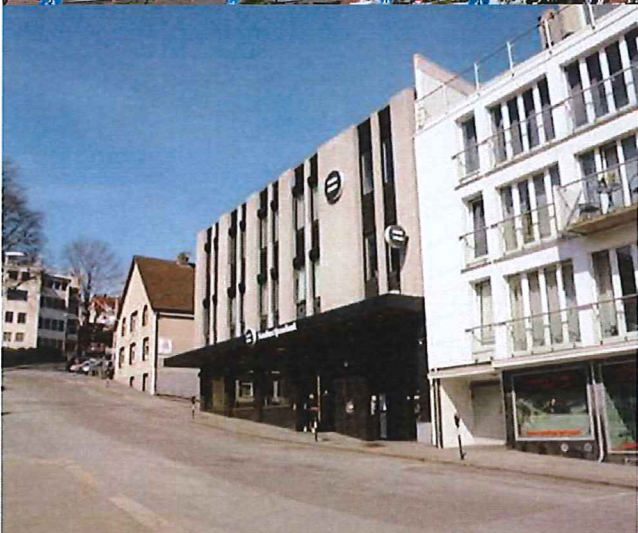
## Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	28,2
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	24,0
Driftsresultat	MNOK	19,4
Rentebærende gjeld pr. 30.06.16	MNOK	505
Rentesikret beløp ihht swap avtaler	MNOK	483,1
Vektet snittrente + rentemargin	5,0 + 1,8	6,8
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	0,8

## 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 4,6 År.

Leietakere (10 største)	Brutto leie MNOK 2016	Gjenværende leietid (år)
Fylkeskommune/Stat	7,9	7,6
Smart Hotel Holding AS	8,0	10,4
Porsgrunn Kommune	4,8	3,3
Optimera AS	4,8	10,7
Ahlsell AS	4,5	2,0
Stavanger kommune	4,0	1,5
Hitec Products AS	4,0	2,6
Universitetskehuset	3,6	1,5
Sandnes Kommune	3,7	3,5
Sparebank 1 SR-Bank	3,2	1,5
Totalt 10 største leietakere	48,5	
Øvrige leietakere	7,0	
Totalt	55,5	4,6

## 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



Fabrikkveien 25



Maskinveien 1

Nøkkelinfo	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)	2 964	3 427	4 000

Største leietaker(e)

Statens vegvesen

Hitec Products AS

Optimera AS



Luramyrvеien 12



Sandnes Bibliotek

Nøkkelinfo	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	1 292

Største leietaker(e)

Ahsell 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)	5 172	2810	4 396

Største leietaker(e)

Sparebank 1 SR-Bank /  
Eiendomsmeidler 1

Helse Stavanger

[www.rygereiendom.no](http://www.rygereiendom.no)

NAV / Porsgrunn kommune

10

# 7. Eiendomsporteføljen fortsetter




Hinnakrossen AS



Tastagaten 30-32b AS

Nøkkelinfo	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		
Totalt areal (kvm)	1987	5 133
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](http://www.rygereiendom.no/rapporter)