



Aksjonærrapport

2016

Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter i 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.

* **Sørhauggata 150, Haugesund.**

Det er ledige arealer i 3 og 4 etasje, til sammen 1.720 m². Det er utarbeidet plan for å bygge disse lokalene om til leiligheter. Søknad er til behandling hos Haugesund kommune.

***Sakkestad Næringspark AS:**

Wûerth Norge AS har forlenget leieforholdet.

Haugesund Telecom AS har utvidet leieforholdet.

•**Tastagata 32, Stavanger**

Stavanger kommune har utvidet leieforholdet. Det er ledige arealer i bygget med til sammen ca. 900 m².

***Hinnakrossen**

Det er ledige arealer i bygget med til sammen ca. 1.000 m²

***Brol invest AS**, som eier seksjon nr. 4 i Hinnakrossen er solgt. Oppgjør for seksjonen er avtalt til 31/1-2017.

Likviditetssituasjon:

• Konsernet Ryger Eiendomsinvest AS hadde bankinnskudd på kr. 14,1 mill. pr. 31.12.2016.

• I tillegg har konsernet en ubenyttet kassekreditt på kr. 4 mill.

Eiendomsporteføljen:

• Selskapet eier 13 eiendommer som pr. 31.12.2016 var verddivurdert av EM1 til kr. 689 mill. Eiendommene er nå bokført til kr. 660,5 mill.

* Samlet BTA er på 45.142 m².

* Utleiegraden er på 91,5 % pr. 31.12.2016 og var 91,3 % pr. 31.12.2015

* Gjennomsnittlig gjenstående vektet leietid er 4,1 år pr.31.12.2016 og var 4,9 år pr. 31.12.2015.

Finansieringsmessige forhold:

• Brutto rentebærende gjeld pr. 31.12.2016 var kr. 502,8 mill., Det er foretatt rentesikring av lån kr. 167 mill. til en rente på 5.10 % + margin., hvorav kr. 125 mill. utløper i løpet av 1. halvår 2017. De øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin. Bankens rentemargin ble den 11/1-2016 øket med 0,25 % til 1,80 %.

• Banken har forlenget låneavtalen til 31.12.2019.

Verdijustert egenkapital og utdeling:

• Verdijustert egenkapital pr. aksje 31.12.2016 er estimert til kr. 69.-. Styret har foreslått å utbetale utbytte for 2016 med kr. 3,50 pr. aksje.

2. Avkastning



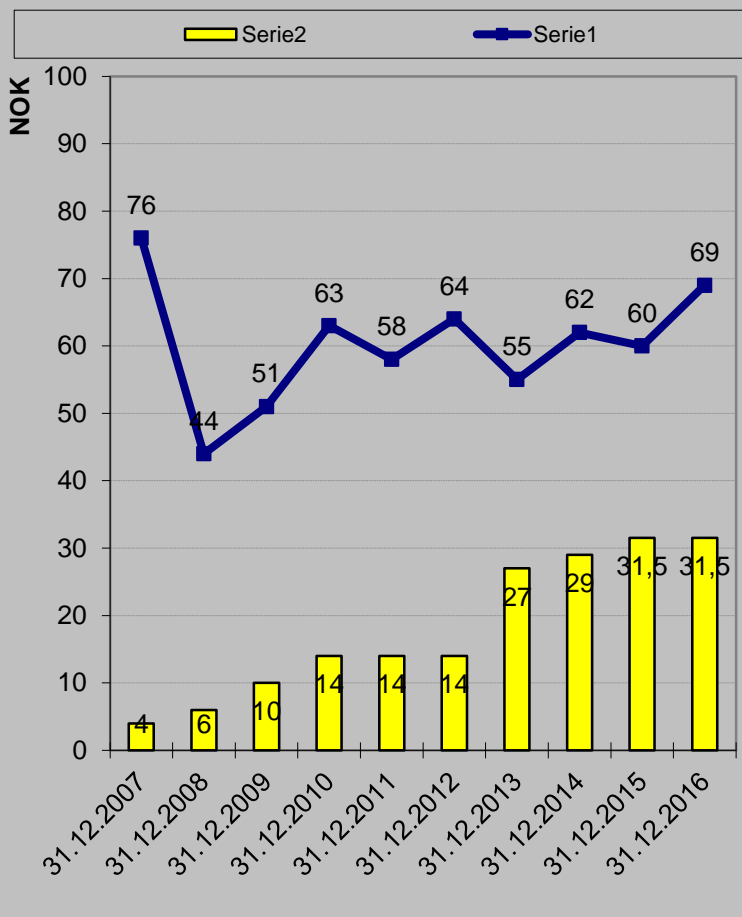
Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

- 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.

*Verdijusterte egenkapital pr. aksje pr. 31.12.2016 er på kr. 69,- som er en økning på 15 % i løpet av 2016.

- Det har vært omsatt aksjer i annen håndmarkedet i 2016 og siste kjente omsetningskurs er på kr. 55,- pr. aksje.

Ryger Eiendomsinvest AS - verdi pr. aksje



3. Regnskap.



Ryger Eiendomsinvest AS – konsernregnskap

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>31.12.16</i>	<i>31.12.15</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	55 362	53 130
Andre inntekter	161	
Sum driftsinntekter	55 523	53 130
Av- og nedskrivninger	8 136	19 810
Eierkostnader	3 904	3 965
Administrasjonskostnader	3 018	3 081
Vedlikeholdskostnader	1 098	3 635
Sum driftskostnader/avskr	16 156	30 491
<u>Driftsresultat:</u>	<u>39 367</u>	<u>22 639</u>
<u>Finansinntekter og kostnader :</u>		
Resultat finanskostnader	<u>- 33 139</u>	<u>- 32 796</u>
Ordinært resultat før skattekost	<u>6 228</u>	<u>- 10 157</u>
Skattekostnad	<u>364</u>	<u>- 1 681</u>
<u>Årsresultat etter skattekostnad</u>	<u>5 863</u>	<u>- 8 476</u>



Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000	31.12.16	31.12.15
Eiendeler.		
Anleggsmidler:		
Varige driftsmidler		
Tomter og bygninger	659 356	665 489
Driftsløsøre mm	1 168	1 330
Sum varige driftsmidler	660 524	666 819
Omløpsmidler:		
Kundefordringer	45	52
Andre fordringer	919	1 344
Sum fordringer	964	1 396
Bankinnskudd og kontanter	14 190	5 167
Sum eiendeler	675 678	673 382
Egenkapital og gjeld		
Aksjekapital	56 764	56 764
Overkursfond	11 465	11 465
Andre fond	20 413	28 360
Innskutt egenkapital	88 642	96 589
Opptjent egenkapital/fond	49 748	43 885
Sum egenkapital	138 390	140 475
Utsatt skatt	18 858	18 493
Gjeld til kredittinstitusjoner	503 741	506 143
Sum annen langsiktig gjeld	522 599	525 316
Leverandørgjeld	711	1 503
Annen kortsiktig gjeld	13 978	6 768
Sum kortsiktig gjeld	14 689	8 270
Sum gjeld	537.288	532 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	675 678	673 382

4. Aksjonærer



Totalt har selskapet nå 452 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. 31.12.2016 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	257 257	11,33 %
2	Bjørn Dahle	144 044	6,34 %
3	Idsøe Eiendom AS	143 343	6,31 %
4	Tri Pluss AS	124 595	5,49 %
5	Maaseide Eiendomsinve	113 062	4,98 %
6	Maaseide Holding AS	98 150	4,32 %
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	1 121 659	49,42 %
Sum		2 270 560	100 %

5. Nøkkeltall



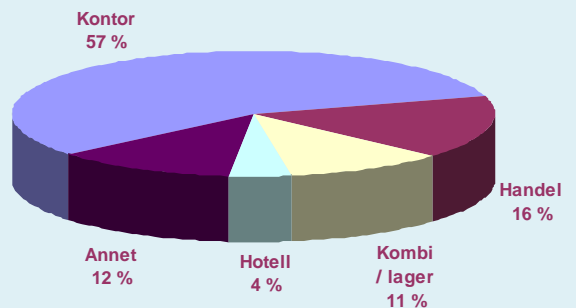
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Verdivurdert eiendomsportefølje	MNOK	689
Bruttoleie 2017 (estimat)	MNOK	56,1
Bruttoleie 2016	MNOK	55,5
Areal – totalt	Kvm	45 142
Leie pr. m2 (utleid areal)	NOK	1 357
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	4,1
Antall leieforhold		34
Antall bygg		13

Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	55,5
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	47,5
Driftsresultat	MNOK	39,4
Rentebærende gjeld pr. 31.12.16	MNOK	502,8
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	165
Vektet snittrente + rentemargin	2,45 + 1,8	4,25
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	1,0

Bransjefordeling bruttoareal



6. Leietakere



Totalt 37 leieforhold i eiendomsporteføljen, hvor de 10 største leietakerne utgjør 86 % av totale leieinntekter. Leieinntekter fra offentlige leietakere, sparebanker og forsikringsselskaper utgjør 58 % av totale leieinntekter. Vektet gjenværende leietid for hele eiendomsporteføljen er 4,1 År.

Leietakere (10 største)	Brutto leie MNOK 2017	Gjenværende leietid (år)
Fylkeskommune/Stat	8,2	
Smart Hotel Holding AS	7,6	
Porsgrunn Kommune	5,2	
Optimera AS	5,0	
Ahlsell AS	4,6	
Stavanger kommune	3,3	
Hitec Products AS	4,1	
Sparebanker	5,5	
Universitetskehuset	3,7	
Sandnes Kommune	3,7	
Totalt 10 største leietakere	50,9	
Øvrige leietakere	5,2	
Totalt	56,1	4,1

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



Fabrikkeveien 25



Maskinveien 1

Nøkkelforo	Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Fabrikkeveien 25 Eiendom AS	Maskinveien 1 AS
Adresse	Sakkestad Næringspark, Rennesøygata 16	Fabrikkeveien 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

Nøkkelforo	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

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
Totalt areal (kvm)	3 405	2 630	1 195

Største leietaker(e)

Ahlsell Norge AS

Rogaland Fylkesskattekontor

Sandnes Sparebank



Sørhauggata 150



Hillevågsveien 8



Nøkkelinno	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 /
Eiendomsmegler 1

Helse Stavanger

NAV / Porsgrunn kommune

www.rygereiendom.no

10

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		
Totalt areal (kvm)	1 894	5 090
Største leietaker(e)		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