



# Aksjonærrapport

**2017**

Ryger Eiendomsinvest AS

# 1. Hovedpunkter i 2017



## Driftsmessige endringer i løpet av 2017:

### \* Sørhauggata 150, Haugesund.

\*Sparebank 1 SR-Bank/EM1 har bekreftet at leieforholdet vil bli forlenget i 10 år. Leiearealet vil bli noe redusert i forhold til det areal som leies i dag.

\*Haugesund kommune har godkjent at 3. og 4. etasje, som står ledig, kan bygges om til 14 leiligheter.

\*Det er inngått avtale om å kjøpe de resterende 1/10 av eiendommen fra opprinnelig eier, samtidig avvikles leieforhold med samme. Oppgjør vil bli foretatt i januar 2018.

### •Tastagata 32, Stavanger

Leieavtale med Stavanger kommune er forlenget til 31/12-2022. Årlig leie kr.1,8 mill. Til sammen er ca. 900 m2 kontorareal ledig i bygget.

### \*Hinnakrossen

Det er ledige arealer i bygget pr. 31/12-2017 med til sammen ca. 1.250 m2, Fra 5/1-2018 er utleid 500 m2 på en 1 års leieavtale.

\***Brol invest AS**, Oppgjør for seksjon ble mottatt 31/1-2017. Salget gav en skattemessig gevinst på kr. 4 mill.

### \*Hillevågsveien 8

Leieavtalen med SUS er forlenget til 31/12-2022. Årlig leie kr. 3,8 mill.

### \*Maskinveien 1.

Naboeiendommen er overtatt. Kjøpesummen ble betalt 31/3-2017. Eiendommen leies ut til Optimera AS til 1/3-2027.

\***Fabrikkveien 25**. Leietaker er flyttet ut. Leieavtale utgår 31/1-2019.

\***Langgata 64**. Leietaker er flyttet ut. Leieavtale utgår 30/11-2018.

## Likviditetssituasjon:

• Konsernet Ryger Eiendomsinvest AS har bankinnskudd på kr. 26,1 mill. pr. 31.12.2017.

## Eiendomsporteføljen:

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

\*Samlet BTA er på 45.175 m2. Ledig areal utgjør 3.860 m2.

\*Utleiegraden er på 91,5 % som er på samme nivå som 31.12.2016

\* Gjennomsnittlig gjenstående vektet leietid er nå 4,6 år og var 4,1 år pr. 31.12.2016.

## Finansieringsmessige forhold:

•Rentebærende gjeld pr. 31.12.2017 er kr. 493,5 mill. Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 40,6 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 31.12.2017 er estimert til kr. 72,-. Det er avsatt kr. 5,- i utbytte pr. aksje, utbetaling vil bli i april 2018.



# 2. Avkastning



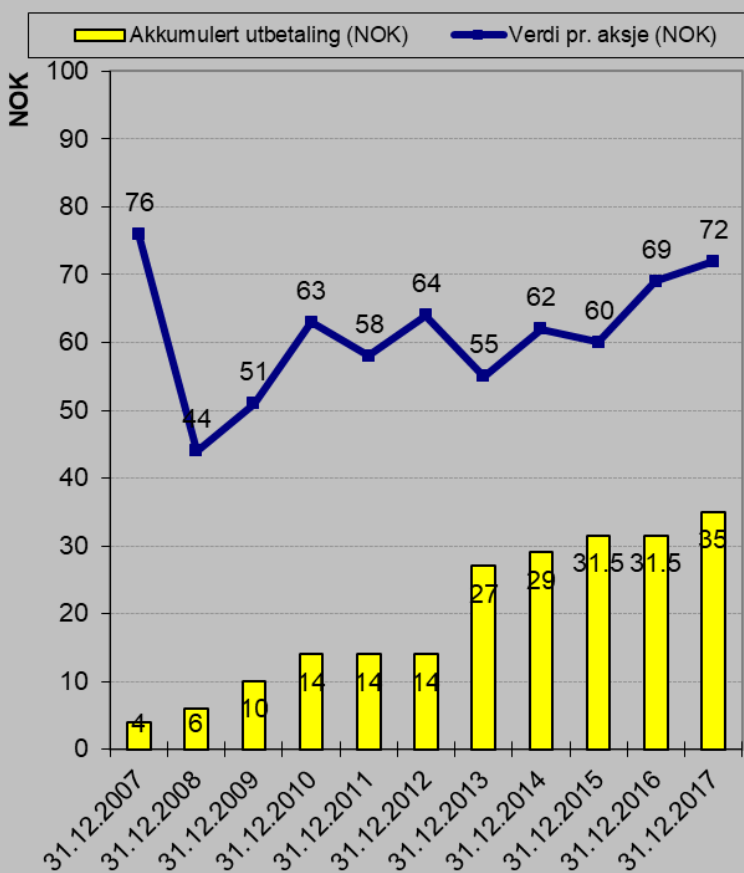
\*Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

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

\*Verdijusterte egenkapital pr. aksje er beregnet til kr. 72-pr. 31.12.2017. Det er avsatt kr. 5,- i utbytte pr. aksje, som vil bli utbetalt i april 2018.

• Det har vært omsatt aksjer i annen håndmarkedet i 2017 og siste kjente omsetningskurs er på kr. 60,- pr. aksje.

Ryger Eiendomsinvest AS - verdi pr. aksje



# 3. Regnskap.



## Ryger Eiendomsinvest AS – konsernregnskap

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>31.12.17</i>	<i>31.12.16</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	56.392	55 362
Andre inntekter	180	161
Sum driftsinntekter	56.572	55 523
Av- og nedskrivninger	12.174	8 136
Eierkostnader	4.058	3 904
Administrasjonskostnader	3.184	3 018
Vedlikeholdskostnader	802	1 098
Sum driftskostnader/avskr	20.218	16 156
<b><u>Driftsresultat:</u></b>	<b><u>36.354</u></b>	<b><u>39 367</u></b>
<u>Finansinntekter og kostnader :</u>		
Resultat finanskostnader	- 16.961	- 33 139
Skattekostnad	- 5.039	- 364
Årsresultat etter skatt	<u>14.354</u>	<u>5 863</u>





## Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000	31.12.17	31.12.16
<b>Eiendeler.</b>		
Anleggsmidler:		
Varige driftsmidler		
Tomter og bygninger	648 587	659.356
Driftsløsøre mm	859	1 168
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>649 446</b>	<b>660.524</b>
Omløpsmidler:		
Kundefordringer	17	45
Andre fordringer		919
<b>Sum fordringer</b>		<b>964</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	<b>26 102</b>	<b>14.190</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>676 160</b>	<b>675.678</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
<b>Sum egenkapital</b>	<b>141 392</b>	<b>138 390</b>
Utsatt skatt	23 897	18 858
Gjeld til kredittinstitusjoner	494 338	503 741
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>512 373</b>	<b>522 599</b>
Leverandørgjeld	519	711
Annen kortsiktig gjeld	16 014	13 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>16 533</b>	<b>14 689</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>534 768</b>	<b>537 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>676 160</b>	<b>675 678</b>

# 4. Aksjonærer



Totalt har selskapet nå 428 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. 31.12.2017 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	279 517	12.31 %
2	Idsøe Eiendom AS	163 084	7.18 %
3	Bjørn Dahle	147 044	6.48 %
4	Tri Pluss AS	138 410	6.10 %
5	Maaseide Eiendomsinvest AS	113 062	4.98 %
6	Maaseide Holding AS	98 150	4.32 %
7	Bonorum AS	95 035	4.19 %
8	Rolv Austvoll - dødsbo	28 890	1.27 %
9	Toralv Langenes	28 890	1.27 %
10	Harald Fjelde	24 075	1.06 %
11	Norlink invest AS	23 300	1.03 %
12	Arild Torbjørnsen	20 000	0.88 %
13	Per Tormod Pytten	19 260	0.85 %
14	Jan Idar Apeland	16 000	0.70 %
15	Brekke Larsen AS	15 512	0.68 %
16	Lars Børge Eltervåg	15 000	0.66 %
	Øvrige aksjonærer	1 045 331	46.03 %
Sum		2 270 560	100 %



# 5. Nøkkeltall



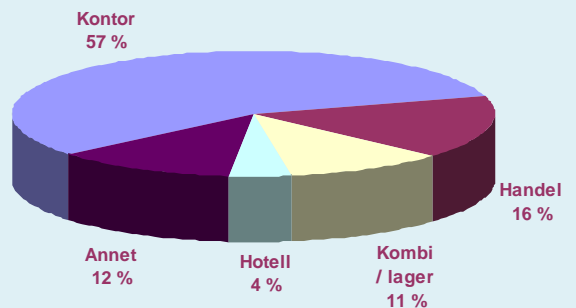
## Nøkkeltall eiendomsporteføljen

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	1 365
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	4,6
Antall leieforhold		31
Antall bygg		13

## Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	56,5
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	48,5
Driftsresultat	MNOK	36,4
Rentebærende gjeld pr. 31.12.17	MNOK	493,5
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	40,6
Vektet snittrente + rentemargin	1,20 + 1,8	3,0
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	5,0

## Bransjefordeling bruttoareal



# 6. Leietakere



Totalt 31 leieforhold i eiendomsporteføljen, hvor de 10 største leietakerne utgjør 92 % av totale leieinntekter. Leieinntekter fra offentlige leietakere, sparebanker og forsikringsselskaper utgjør 56 % av totale leieinntekter. Vektet gjenværende leietid for hele eiendomsporteføljen er 4,6 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	4,7	
Stavanger kommune	3,4	
Hitec Products AS	4,2	
Sparebanker	5,3	
Universitetsykehuset	3,8	
Sandnes Kommune	3,8	
Totalt 10 største leietakere	52,3	
Øvrige leietakere	4,7	
Totalt	57,0	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 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



Nøkkelforo	Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Maskinveien 1 AS
Adresse	Sakkestad Næringspark, Rennsøygata 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



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

Nøkkelforo	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



Nøkkelforo	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

NAV / Porsgrunn kommune

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

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)