



Aksjonærrapport

2018

Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter i 2018



Driftsmessige endringer i løpet av 2018:

*** Sørhauggata 150, Haugesund.**

* Nytt ventilasjonsanlegg for 1. og 2 etasje er installert. Lokalene skal leies av Sparebank 1 SR-Bank og EM1 som samtidig foretar en oppgradering av ekspedisjonslokalet. Leieavtale 10 år. Regnskapshuset SR har bekreftet at leieavtalen vil bli forlenget til 31/3-2022 .

*** Tastagata 30 -32, Stavanger**

Gamle el-tavler er skiftet ut. Det planlegges å bygge et parkeringsdekke for 22 biler.

***Hinnakrossen**

Det er foretatt reparasjon av rulletrappen. Ny leieavtale er inngått med KI Drift as til 31/12-2025

***Maskinveien 1.**

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

***Fabrikkveien 25.**

Det er inngått ny leieavtale med Stavanger Byggdrift 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 og Intelcom Group as til 31/5-2023.

*** Sakkestad næring**

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

*** Luramyrvеien 12**

Det er foretatt større vedlikehold på heisen.

*** Langgata 64**

Eiendommen er ledig fra 30/11-2018.

Likviditetssituasjon:

- Konsernet har bankinnskudd på kr. 21,6 mill. pr. 31.12.2018.

Eiendomsporteføljen:

- Selskapet eier 13 eiendommer som pr. 31.12.2018 var verdivurdert av EM1 til kr. 697 mill. Eiendommene er nå bokført til kr. 649 mill.
- *Samlet BTA er på 45.175 m2. Ledig areal utgjør 5.957 m2.
- *Utleiegraden er på 86,8 % og var 91,5 % pr. 31.12.2017.
- * Gjenstående vektet leietid er nå 5,2 år og var 4,6 år pr. 31.12.2017.

Finansieringsmessige forhold:

- Rentebærende gjeld pr. 31.12.2018 er kr. 485 mill. Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 38,4 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.
- Mandat for selskapet er forlenget til 31.12.2023.

2. Avkastning



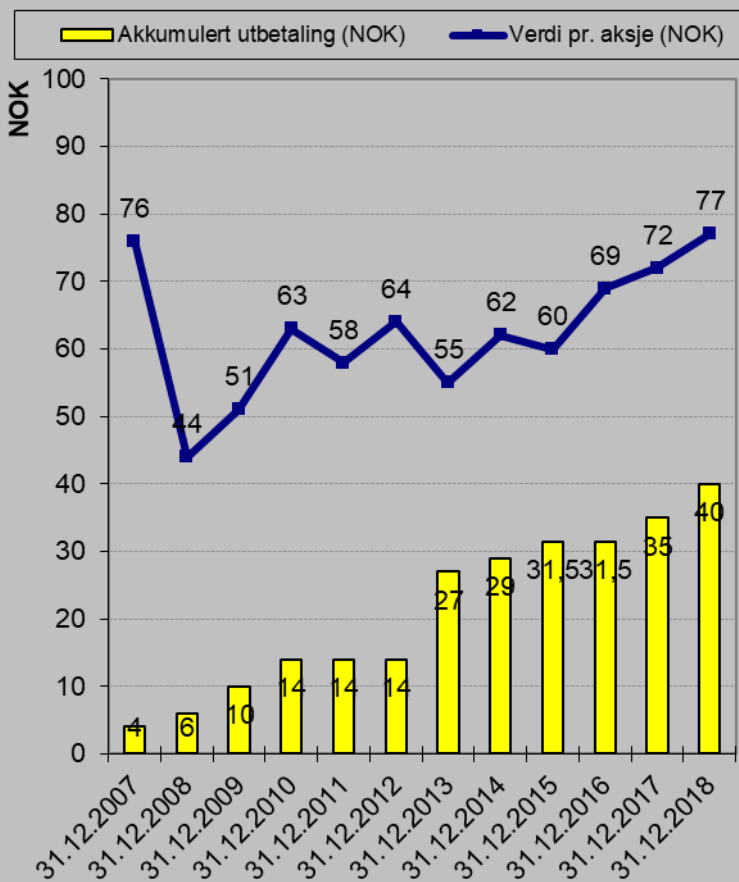
*Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

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

*Verdijusterte egenkapital pr. aksje er beregnet til kr. 77,- pr. 31.12.2018. Det er avsatt kr. 6,- pr. aksje i utbytte, som vil bli utbetalt i april 2018.

• 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 – Konsernregnskap

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>31.12.18</i>	<i>31.12.17</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	57.033	56 392
Andre inntekter	141	180
Sum driftsinntekter	57.174	56 572
Av- og nedskrivninger	13.902	12 174
Eierkostnader	3.386	4 058
Administrasjonskostnader	3.976	3 184
Vedlikeholdskostnader	2.925	802
<u>Sum driftskostnader/avskr</u>	<u>24.189</u>	<u>20 218</u>
<u>Driftsresultat:</u>	<u>32.985</u>	<u>36.354</u>
<u>Finansinntekter og kostnader :</u>		
Resultat finanskostnade	- 15386	- 16 961
<u>Skattekostnad</u>	<u>- 3.005</u>	<u>- 5 039</u>
Resultat etter skatt	<u>14.595</u>	<u>14 354</u>



Ryger Eiendomsinvest AS

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	31.12.18	31.12.17
Eiendeler.		
Anleggsmidler:		
Varige driftsmidler		
Tomter og bygninger	651.671	648 587
Driftsløsøre mm	697	859
Sum varige driftsmidler	652.368	649446
Omløpsmidler:		
Kundefordringer	874	
Andre fordringer	372	17
Sum fordringer	1.246	17
Bankinnskudd og kontanter	21.652	26 102
Sum eiendeler	675.266	676 160
Egenkapital og gjeld		
Aksjekapital	56 764	56 764
Overkursfond	6.902	11 465
Andre fond		9 060
Innskutt egenkapital	63 666	77 289
Opptjent egenkapital/fond	78.697	64 102
Sum egenkapital	142.363	141 392
Utsatt skatt	26.901	23 897
Gjeld til kredittinstitusjoner	485.935	494 338
Sum annen langsiktig gjeld	512.836	512 373
Leverandørgjeld	1.699	519
Annen kortsiktig gjeld	18.367	16 014
Sum kortsiktig gjeld	20.066	16 533
Sum gjeld	532.902	534 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	675.266	676 160

4. Aksjonærer



Pr. 31/12 2018 har selskapet 380 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. 31.12.2018 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	389 182	17.14 %
2	Tri Plus	239 585	10.55 %
3	Idsøe Eiendom AS	165 973	7.30%
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	923 674	40.68 %
Sum		2 270 560	100 %

5. Nøkkeltall



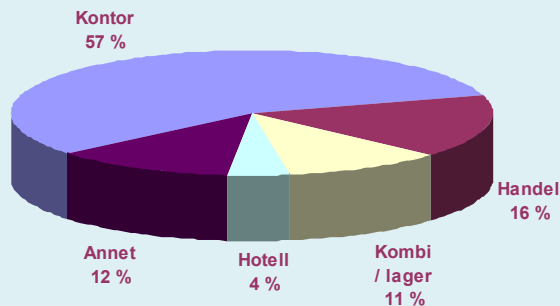
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Verdivurdert eiendomsportefølje	MNOK	697,750
Bruttoleie 2019 (estimat)	MNOK	55,8
Bruttoleie 2018	MNOK	57,2
Areal – totalt	Kvm	45 175
Leie pr. m2 (utleid areal)	NOK	1 382
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	5,2
Antall leieforhold		31
Antall bygg		13

Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	57,2
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	46,9
Driftsresultat	MNOK	33,0
Rentebærende gjeld pr. 31.12.18	MNOK	485
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	38,4
Vektet snittrente + rentemargin	1,59 + 1,8	3,39
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 53 % av totale leieinntekter. Vektet gjenværende leietid for hele eiendomsporteføljen er 5,2 år.

Leietakere (10 største)	Brutto leie MNOK 2019	Gjenværende leietid (år)
Fylkeskommune/Stat	8,5	
Smart Hotel Holding AS	8,0	
Stavanger Kommune	6,9	
Optimera AS	5,9	
Ahlsell AS	4,0	
Porsgrunn kommune	4,0	
Universitetsykehuset	3,9	
Sandnes Kommune	3,9	
Sparebanker	2,5	
Totalt 9 største leietakere	47,6	
Øvrige leietakere	8,2	
Totalt	55,8	5,2

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.

7. Eiendomsporteføljen



Sakkestad Næringspark



Fabrikkveien 25



Maskinveien 1

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

Stavanger Byggrift KF

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

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



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 /
Eiendomsmegler 1

Helse Stavanger

www.rygereiendom.no

NAV / Porsgrunn kommune

10

7. Eiendomsporteføljen fortsetter



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