



Aksjonærrapport

1 halvår 2017

Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter i halvår 2017



Driftsmessige forhold:

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

*** Sørhauggata 150, Haugesund.**

*Sparebank 1 SR-Bank/EM1 har forlenget leieavtale til 31/12-2027. Leiearealet er 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.

***Sakkestad Næringspark AS:**

•Tastagata 32, Stavanger

Leieavtale med Stavanger kommune for 2.023 m2 er forlenget til 31/12-2022. Til sammen er ca. 900 m2 kontorareal ledig i bygget.

***Hinnakrossen**

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

***Brol invest AS**, Oppgjør for seksjon ble mottatt 31/1-2017. Salget gav en regnskapsmessig gevinst på kr. 2,4 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 hadde bankinnskudd på kr. 8,4 mill. pr. 30.06.2017. Alle avdrag på lån for 2017 er betalt.

Eiendomsporteføljen:

•Selskapet eier 13 eiendommer som pr. 31.12.2016 var verdivurdert av EM1 til kr. 689 mill. Eiendommene er nå bokført til kr. 653,3 mill.

• Neste takstvurdering vil bli foretatt ved årsoppgjøret for 2017.

*Samlet BTA er på 44.566 m2.

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

* Gjennomsnittlig gjenstående vektet leietid er nå 4,7 år og var 4,1 år pr. 31.12.2016.

Finansieringsmessige forhold:

•Rentebærende gjeld pr. 30.06.2017 er kr. 493,5 mill. Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 42 mill. til en rente på 5.17 % + margin. De øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin. Bankens rentemargin er 1,80 %. Låneavtalen utgår 31.12.2019.

Verdijustert egenkapital og utdeling:

•Verdijustert egenkapital pr. aksje 30.06.2017 er estimert til kr. 70.-. Det ble i april utbetalt utbytte for 2016 med kr. 3,50 pr. aksje.

2. Avkastning

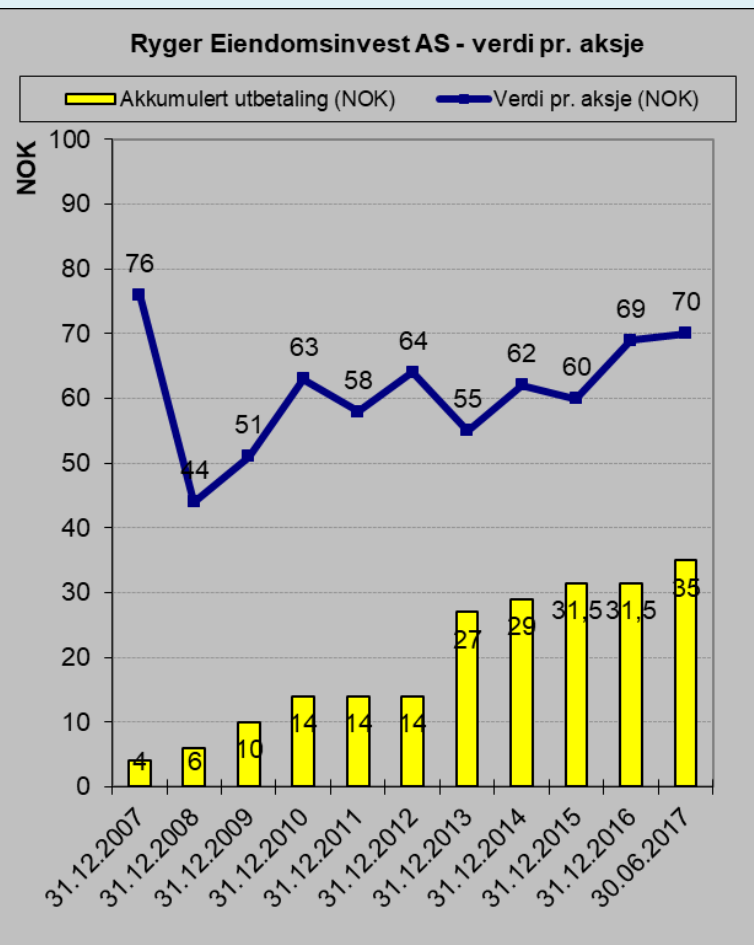


*Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

*Mesteparten av de kostbare rentesikringene er nå utgått. Det forventes derfor en bedring i lønnsomheten.

*Verdijusterte egenkapital pr. aksje er beregnet til kr. 70,- pr. 30.06.2017. Det ble i april utbetalt utbytte med kr. 3,50 pr. aksje.

• Det har vært omsatt aksjer i annen håndmarkedet i 2017 og siste kjente omsetningskurs er på kr. 55,- pr. aksje.



3. Regnskap.



Ryger Eiendomsinvest AS – konsernregnskap

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>30.06.17</i>	<i>30.06.16</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	28.288	28.200
Andre inntekter	2.425	
Sum driftsinntekter	30.713	28.200
Av- og nedskrivninger	4.673	4.673
Eierkostnader	1.893	1.907
Administrasjonskostnader	1.959	1.911
Vedlikeholdskostnader	489	332
Sum driftskostnader/avskr	<u>9.014</u>	<u>8.823</u>
Driftsresultat:	<u>21.699</u>	<u>19.377</u>
<u>Finansinntekter og kostnader :</u>		
Resultat finanskostnader	<u>- 9.522</u>	<u>- 17.061</u>
Ordinært resultat før skattkost	<u>12.177</u>	<u>2.316</u>



Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000	30.06.17	31.12.16
Eiendeler.		
Anleggsmidler:		
Varige driftsmidler		
Tomter og bygninger	653 323	659.356
Driftsløsøre mm	1 168	1 168
Sum varige driftsmidler	654 491	660.524
Omløpsmidler:		
Kundefordringer		45
Andre fordringer		919
Sum fordringer		964
Bankinnskudd og kontanter	8 449	14.190
Sum eiendeler	662 940	675.678
Egenkapital og gjeld		
Aksjekapital	56 764	56 764
Overkursfond	11 465	11 465
Andre fond	20 413	20 413
Innskutt egenkapital	88 642	88.642
Opptjent egenkapital/fond	49 748	49 748
Årets resultat	12 177	
Sum egenkapital	150 567	138 390
Utsatt skatt	18 858	18 858
Gjeld til kredittinstitusjoner	493 515	503 741
Sum annen langsiktig gjeld	512 373	522 599
Leverandørgjeld		711
Annen kortsiktig gjeld		13 978
Sum kortsiktig gjeld		14 689
Sum gjeld	512 373	537 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	662 940	675 678

4. Aksjonærer



Totalt har selskapet nå 443 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. 30.06.2017 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	265 072	11,67 %
2	Bjørn Dahle	146 044	6,43 %
3	Idsøe Eiendom AS	143 343	6,31 %
4	Tri Pluss AS	133 521	5,88 %
5	Maaseide Eiendomsinvest	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	1 102 918	48,60 %
Sum		2 270 560	100 %

5. Nøkkeltall



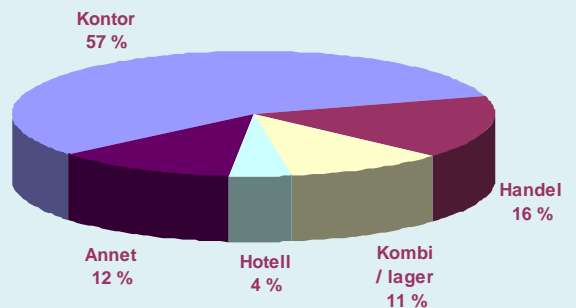
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Verdivurdert eiendomsportefølje	MNOK	689
Bruttoleie 2017 (estimat)	MNOK	56,1
Bruttoleie 2016	MNOK	55,5
Areal – totalt	Kvm	44 566
Leie pr. m2 (utleid areal)	NOK	1 357
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	4,7
Antall leieferhold		34
Antall bygg		13

Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	30,7
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	26,4
Driftsresultat	MNOK	21,6
Rentebærende gjeld pr. 30.06.17	MNOK	493,5
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	42
Vektet snittrente + rentemargin	1,26 + 1,8	3,06
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	5,5

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 4,7 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	4,7

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, Rennsøygata 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

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	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
Totalt areal (kvm)	5 432	2810	4 262

Største leietaker(e)

Sparebank 1 SR-Bank /
Eiendomsmeidler 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	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)		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