

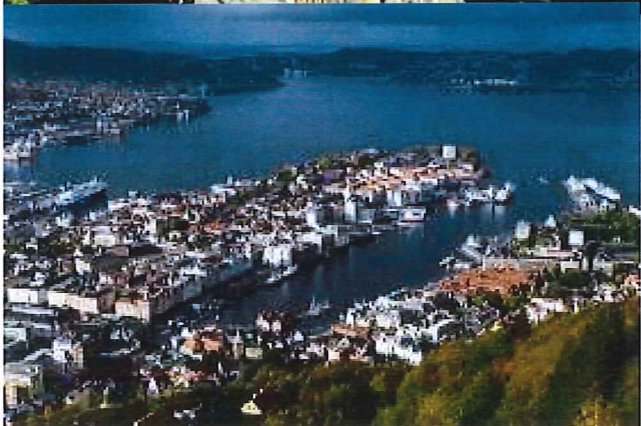
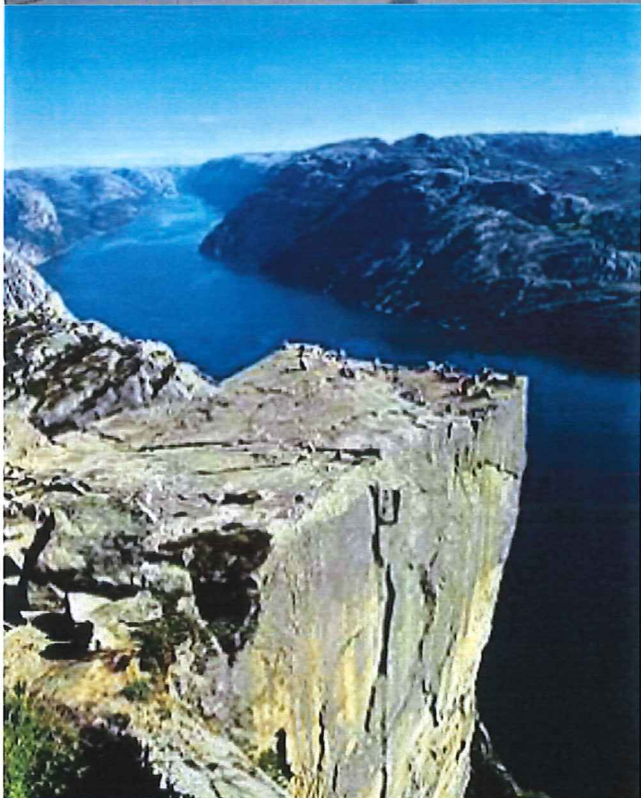


Aksjonærrapport

1. halvår 2019

Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter i 1. halvår 2019



Driftsmessige endringer i løpet av 1. halvår 2019.

*Tastagata 30 -32, Stavanger

Prosjektering av et parkeringsdekke for 22 biler er igangsatt. Stavanger kommune er positiv til å avstå et areal på ca. 200 m2 som vil bli benyttet til parkering.

Leieavtale med Stavanger kommune på 1.055 m2 er forlenget til 31/12-2020.

*Rennesøygata 8 , Haugesund

Leieavtale med Branncon AS på 104 m2 utløp den 31/3-2019 er ikke forlenget. Lokalet står ledig.

* Kammerherreløkka Næring, Porsgrunn

Leieavtale med Porsgrunn kommune er reforhandlet og forlenget i 10 år, til 30/9-2029. Leiearealet er noe redusert og det årlige leibeløp vil gå ned med ca. kr. 1,7 mill. pr. år.

*Mauritz Kartevoldsplass , Sandnes

Leieavtale med Sandnes kommune utløper 31/12-2019. Det pågår forhandlinger med Sandnes Kommune om videre leie.

Likviditetssituasjon:

- Konsernet har bankinnskudd på kr. 11,3 mill. pr. 30.06.2019.

Eiendomsporteføljen:

- Selskapet eier 13 eiendommer.
- * Samlet BTA er på 45.993 m2. Ledig areal utgjør 5.397 m2.
- * Utleiegraden er på 88,3 % og var 91,5 % pr. 30.06.2018
- * Gjenstående vektet leietid for utleide arealer er nå 5,6 år og var 5,2 år pr. 31.12.2018.

Finansieringsmessige forhold:

- Rentebærende gjeld pr. 30.06.2019 er kr. 476,7 mill. Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 17,2 mill. til en rente på 5.17 % + margin. For de øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin.
- Selskapet har forhandlet nye låneavtale med banken. Banken bekrefter at nåværende låneavtale som utløper 31.12.2019 kan forlenges til 31/12-2023. De årlige avdrag økes fra kr. 8,3 mill. til kr. 12 mill.
- Mandat for selskapet utløper 31.12.2023.

2. Avkastning

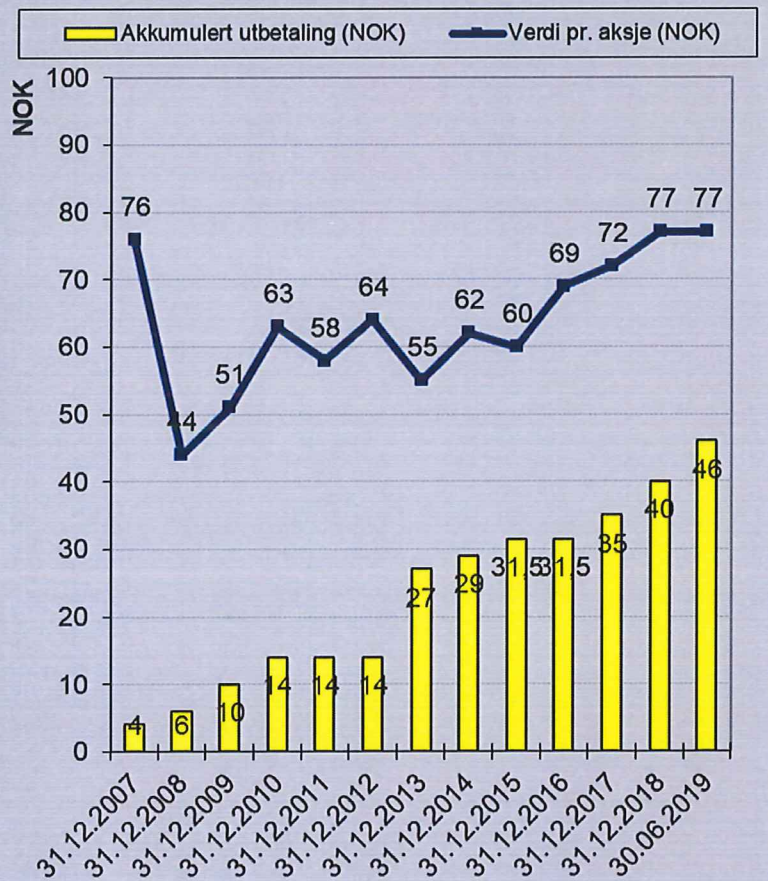


*Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

*Verdijusterte egenkapital pr. aksje er beregnet til kr. 77,- pr. 30.06.2019. Det ble foretatt en tilbakebetaling til aksjonærene med kr. 6,- pr. aksje i april 2019.

• Det har vært omsatt aksjer i annen håndmarkedet i 2019 og siste kjente omsetningskurs er på kr. 60,- pr. aksje.

Ryger Eiendomsinvest AS - verdi pr. aksje

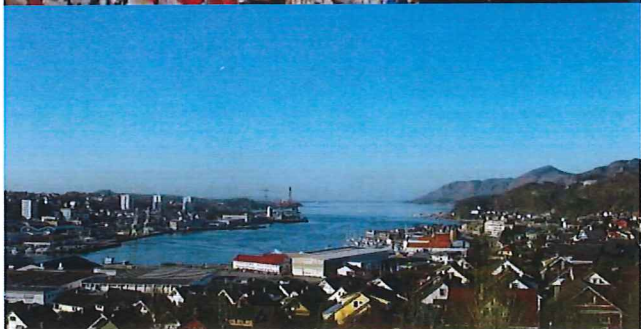


3. Regnskap.



Ryger Eiendomsinvest AS – Konsernregnskap - urevidert

| <i>Alle tall i NOK 1.000</i> | <i>30.06.19</i> | <i>30.06.18</i> |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <u>Driftsinntekter og kostnader</u> | | |
| Leieinntekter | 27.794 | 28.649 |
| Andre inntekter | 153 | 100 |
| Sum driftsinntekter | 27.947 | 28.749 |
| Av- og nedskrivninger | 4.907 | 4.714 |
| Eierkostnader | 1.533 | 1.686 |
| Administrasjonskostnader | 2.198 | 2.438 |
| Vedlikeholdskostnader | 3.240 | 1.929 |
| Sum driftskostnader/avskr | 11.878 | 10.767 |
| Driftsresultat: | 16.069 | 17.981 |
| <u>Finansinntekter og kostnader :</u> | | |
| Resultat finanskostnader | - 7.841 | - 7.201 |
| Resultat før skatt | <u>8.228</u> | <u>10.780</u> |



Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000

| | 30.06.19 | 31.12.18 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Eiendeler. | | |
| Anleggsmidler: | | |
| Varige driftsmidler | | |
| Tomter og bygninger | 646.764 | 651.671 |
| Driftsløsøre mm | 697 | 697 |
| Sum varige driftsmidler | 647.461 | 652.368 |
| Omløpsmidler: | | |
| Kundefordringer | 824 | 874 |
| Andre fordringer | 172 | 372 |
| Sum fordringer | 996 | 1.246 |
| Bankinnskudd og kontanter | 11.307 | 21.651 |
| Sum eiendeler | 659.764 | 675.265 |
| Egenkapital og gjeld | | |
| Aksjekapital | 56 764 | 56 764 |
| Overkursfond | 6.902 | 6.902 |
| Innskutt egenkapital | 63 666 | 63.666 |
| Opptjent egenkapital/fond | 78.697 | 78.697 |
| Årets resultat | 8.227 | 0 |
| Sum egenkapital | 150.590 | 142.363 |
| Utsatt skatt | 26.901 | 26.901 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 477.000 | 485.935 |
| Leverandørgjeld | 1.449 | 1.699 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3.824 | 18.367 |
| Sum kortsiktig gjeld | 5.273 | 20.066 |
| Sum gjeld | 509.174 | 532.902 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 659.764 | 675.265 |

4. Aksjonærer

Pr. 30/06 2019 har selskapet 376 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. 30.06.2019 er:

| Nr. | Aksjonær | Antall aksjer | Eierandel |
|-----|----------------------------|---------------|-----------|
| 1 | Westco Eiendom ANS | 490 327 | 21,59 % |
| 2 | Bjørn Dahle | 237 299 | 10.45 % |
| 3 | Idsøe Eiendom AS | 231 615 | 10,20 % |
| 4 | Maaseide Eiendomsinvest AS | 113 062 | 4,98 % |
| 5 | Maaseide Holding AS | 98 150 | 4.32 % |
| 6 | Rolv Austvoll - dødsbo | 28 890 | 1,27 % |
| 7 | Toralv Langenes | 28 890 | 1.27 % |
| 8 | Harald Fjelde | 24 075 | 1.06 % |
| 9 | Norlink invest AS | 23 300 | 1.03 % |
| 10 | Arild Torbjørnsen | 20 000 | 0,88 % |
| 11 | Per Tormod Pytten | 19 260 | 0.85 % |
| 12 | Jan Idar Apeland | 16 000 | 0.70 % |
| 13 | Brekke Larsen AS | 15 512 | 0.68 % |
| 14 | Lars Børge Eltervåg | 15 000 | 0.66 % |
| | Øvrige aksjonærer | 923 674 | 40.68 % |
| Sum | | 2 270 560 | 100 % |

5. Nøkkeltall



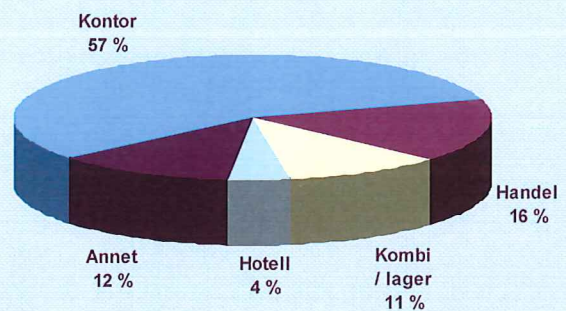
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

| | | |
|---|------|--------|
| Bruttoleie 2019 (estimat) | MNOK | 55,8 |
| Bruttoleie 2018 | MNOK | 57,2 |
| Areal – totalt | Kvm | 45 993 |
| Leie pr. m2 (utleid areal) | NOK | 1 330 |
| Vektet gjenværende leietid leiekontrakter | År | 5,6 |
| Antall leieforhold | | 31 |
| Antall bygg | | 13 |

Finansielle nøkkeltall 1. halvår 2019

| | | |
|--|------------|-------|
| Driftsinntekter | MNOK | 27,9 |
| Driftsresultat før avskrivninger | MNOK | 20,9 |
| Driftsresultat | MNOK | 16,1 |
| Rentebærende gjeld pr. 30.06.19 | MNOK | 476,7 |
| Rentesikret beløp iht. swap avtaler | MNOK | 17,2 |
| Vektet snittrente + rentemargin | 1,64 + 1,8 | 3,44 |
| 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 5,6 år.

| Største leietakere | Brutto leie MNOK 2019 | Gjenværende leietid (år) |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Fylkeskommune/Stat | 8,5 | |
| Smart Hotel Holding AS | 8,0 | |
| Stavanger Kommune | 6,4 | |
| Optimera AS | 5,9 | |
| Ahlsell AS | 4,1 | |
| Porsgrunn kommune | 3,9 | |
| Universitetsykehuset | 3,9 | |
| Sandnes Kommune | 3,8 | |
| Sparebanker | 2,5 | |
| Totalt 9 største leietakere | 47,0 | |
| Øvrige leietakere | 8,8 | |
| Totalt | 55,8 | 5,6 |

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. |

7. Eiendomsporteføljen



Sakkestad Næringspark



Fabrikkveien 25



Maskinveien 1

| Nøkkelinfo | Sakkestad Næringspark Eiendom AS | Fabrikkveien 25 Eiendom AS | Maskinveien 1 AS |
|--------------------|--|----------------------------|------------------|
| Adresse | Sakkestad Næringspark, Renneshøgata 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) | 2 865 | 3 690 | 4 435 |

Største leietaker(e)

Statens vegvesen

Stavanger Bygghrift KF

Optimera AS



Luramyerveien 12



Sandnes Bibliotek

| Nøkkelinfo | Luramyerveien 12 Eiendom AS | "Sandnes Bibliotek" |
|--------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Adresse | Luramyerveien 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) | 3 628 | 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) | 5 568 | 2810 | 4 262 |

Største leietaker(e)

Sparebank 1 SR-Bank /
Eiendomsmegler 1

Helse Stavanger

www.rygereiendom.no

NAV / Porsgrunn kommune

10

7. Eiendomsporteføljen fortsetter



Hinnakrossen AS



Tastagaten 30-32b AS

| Nøkkelinfor | 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) | 1 522 | 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