



Aksjonærrapport

2019

Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter i 2019



Driftsmessige endringer i løpet av 2019.

*Tastagata 30 -32, Stavanger

Parkeringsdekke for 22 biler er godkjent. Arbeidet forventes utført i løpet av 1. halvår 2020. Stavanger kommune vil avstå et areal på ca. 200 m2 som vil inngå i parkeringen.

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 leiebeløp vil gå ned med ca. kr. 1,7 mill. pr. år.

Inngått ny leieavtale med NAV til 31/10-2029, årlig leie kr. 536.625.-.

Leieavtale med Veidekke, som er på 425 m2, utløp 31/12-2019.

*Mauritz Kartevoldsplass , Sandnes

Leieavtale med Sandnes kommune er forlenget til 31/12-2024. Årlig leiebeløp økes med kr. 540.000.-.

Eiendomsporteføljen:

•Selskapet eier 13 eiendommer.

*Samlet BTA er på 45.993 m2. Ledig areal utgjør 5.893 m2.

*Utleiegraden er på 87,2 % og var 86,8 % pr. 31.12.2018

- Gjenstående vektet leietid for utleide arealer er nå 5,5 år og var 5,2 år pr. 31.12.2018.

Likviditetssituasjonen:

*Konsernet har bankinnskudd på kr. 13,4 mill. pr. 31/12-2019. Avdrag for 2020, som utgjør kr. 12 mill. er betalt i 2019.

Finansieringsmessige forhold:

•Rentebærende gjeld pr. 31.12.2019 er kr. 465 mill. Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 16,1 mill. til en rente på 5.17 % + margin. For de øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin.

•Selskapet har reforhandlet nye låneavtale med banken. Låneavtalen er forlenget til 31/12-2023. De årlige avdrag økes fra kr. 8,3 mill. til kr. 12 mill. Rentemarginen er nå 1,75 %.

- Mandat for selskapet utløper 31.12.2023.

2. Avkastning

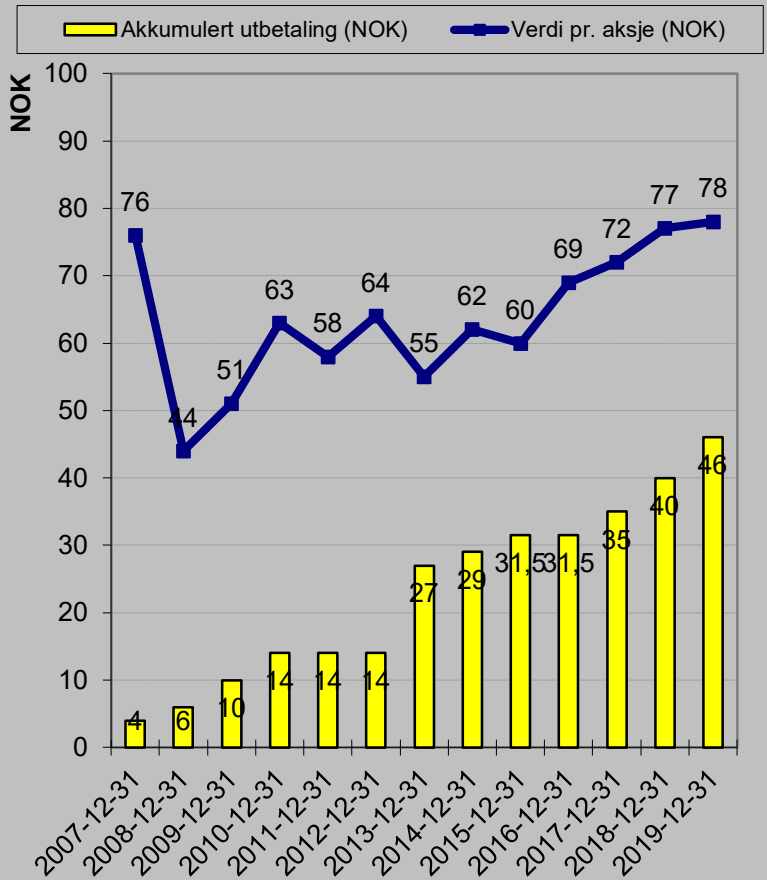


*Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

*Verdijusterte egenkapital pr. aksje er beregnet til kr. 78,- pr. 31.12.2019. 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

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>31.12.19</i>	<i>31.12.18</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	54.838	57.033
Andre inntekter	41	141
Sum driftsinntekter	54.879	57.174
Av- og nedskrivninger	13.768	13.902
Eierkostnader	3.540	3.386
Administrasjonskostnader	3.400	3.976
Vedlikeholdskostnader	13.166	2.925
Sum driftskostnader/avskr	33.874	24.189
<u>Driftsresultat:</u>	<u>21.005</u>	<u>32.985</u>
<u>Finansinntekter og kostnader :</u>		
Resultat finanskostnader	- 16.275	- 15.386
Skattekostnad	- 999	- 3.005
Resultat etter skatt	<u>3 730</u>	<u>14.595</u>



Ryger Eiendomsinvest AS

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	31.12.19	31.12.18
Eiendeler.		
Anleggsmidler:		
Varige driftsmidler		
Tomter og bygninger	647.325	651.671
Driftsløsøre mm	536	697
Sum varige driftsmidler	647.861	652..368
Omløpsmidler:		
Kundefordringer	974	874
Andre fordringer	1.042	372
Sum fordringer	2.016	1.246
Bankinnskudd og kontanter	13.475	21.652
Sum eiendeler	663.352	675.266
Egenkapital og gjeld		
Aksjekapital	56 764	56 764
Overkursfond		6.902
Innskutt egenkapital	56.764	63.666
Opptjent egenkapital/fond	77 977	78.697
Sum egenkapital	134 741	142.363
Utsatt skatt	27 900	26.901
Gjeld til kredittinstitusjoner	465.120	485.215
Annen gjeld	17.141	720
Leverandørgjeld	1.049	1.699
Annen kortsiktig gjeld	17.400	18.367
Sum kortsiktig gjeld	18.450	20.066
Sum gjeld	500.711	532.902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	663.352	675.266

4. Aksjonærer



Pr. 31/12 2019 har selskapet 374 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. 31.12.2019 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	492 290	21,68 %
2	Bjørn Dahle	237 299	10,45 %
3	Idsøe Eiendom AS	234 220	10,31 %
4	Maaseide Eiendomsinvest AS	113 062	4,98 %
5	Maaseide Holding AS	98 150	4,32 %
6	Toralv Langenes	28 890	1,27 %
7	Harald Fjelde	24 075	1,06 %
8	Norlink invest AS	23 300	1,03 %
9	Arild Torbjørnsen	20 000	0,88 %
10	Per Tormod Pytten	19 260	0,85 %
11	Jan Idar Apeland	16 000	0,70 %
12	Brekke Larsen AS	15 512	0,68 %
13	Lars Børge Eltervåg	15 000	0,66 %
	Øvrige aksjonærer	933 502	41,11 %
	Sum	2 270 560	100 %

5. Nøkkeltall



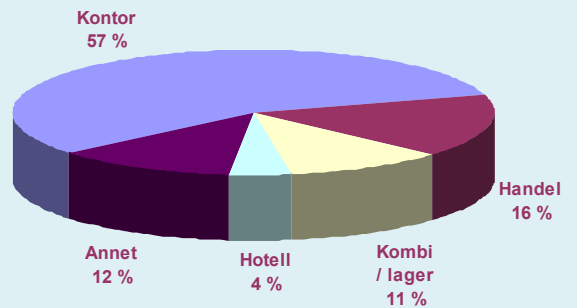
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Bruttoleie 2020 (estimat)	MNOK	55,0
Bruttoleie 2019	MNOK	54,8
Areal – totalt	Kvm	45 993
Leie pr. m2 (utleid areal)	NOK	1 341
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	5,5
Antall leieforhold		31
Antall bygg		13

Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	54,9
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	47,4
Driftsresultat	MNOK	37,4
Rentebærende gjeld pr. 31.12.19	MNOK	465
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	16,1
Vektet snittrente + rentemargin pr. 31.12	1,97 + 1,75	3,72
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	3,5

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 5,5 år.

Største leietakere	Brutto leie MNOK 2020	Gjenværende leietid (år)
Fylkeskommune/Stat	8,5	
Smart Hotel Holding AS	8,1	
Stavanger Kommune	6,7	
Optimera AS	6,0	
Ahlsell AS	4,2	
Porsgrunn kommune	3,8	
Universitetsykehuset	4,0	
Sandnes Kommune	4,5	
Sparebanker	2,6	
Totalt 9 største leietakere	48,4	
Øvrige leietakere	5,6	
Totalt	54,0	5,5

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

Nøkkelforo	Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Maskinveien 1 AS
Adresse	Sakkestad Næringspark, Rennsøygata 16	Fabrikkveien 25	Maskinveien 7
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 Byggdrift 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)	3 628	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	Kammerherreløkka 2
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



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)	1 522	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