



Aksjonærrapport

1. Halvår 2020

Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter i 1. halvår 2020



Driftsmessige forhold :

*Kammerherreløkka Næring, Porsgrunn

Det er inngått ny leieavtale med Fagforbundet for et areal på 1.213 m² og 20 parkeringsplasser. Årlig leie utgjør kr. 2.514.050,-. Utleier oppgraderer lokalene for kr. 3,5 mill. Kammerherreløkka Næring påtar seg å betale leien for Fagforbundets nåværende lokaler frem til 31/8-2023. Beløpet utgjør kr. 1,4 mill. pr. år.

Det er inngått intensjonsavtale om salg av Kammerherreløkka Næring. Endelig avklaring/salg er forventet høsten 2020.

*Sørhauggata 150

Sparebank 1 SR-Bank og Eiendomsmeidler 1 har forlenget leieavtalen med 3 år til 31/3-2032.

Det er inngått opsjonsavtale om salg av eiendommen. Frist til 30/9-2020

Eiendomsporteføljen:

•Selskapet eier 13 eiendommer. Den overveiende andel av leietakerne er offentlige eller private selskaper som er solide. Selskapet er derfor lite berørt av leietakers betalingssevne på grunn av Covid 19. Det var 3 leietakere som ble pålagt av myndighetene til å stenge. For disse har selskapet ettergitt leie i 1. halvår med kr. 225.000.-.

*Samlet BTA er på 45.993 m². Ledig areal utgjør 5.638 m².

*Utleiegraden er på 87,5 % og var 87,2 % pr. 31.12.2019.

- Gjenstående vektet leietid for utleide arealer er nå 5,5 år som er likt med 31.12.2019.

Likviditetssituasjonen:

*Konsernet har bankinnskudd på kr. 9,2 mill. pr. 30/06-2020. Avdrag for 2020, som utgjør kr. 12 mill. ble betalt i 2019.

Finansieringsmessige forhold:

•Rentebærende gjeld pr. 30.06.2020 er på kr. 465 mill.

Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 15 mill. til en rente på 5.19 % + margin. For de øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin.

3 måneders nibor er nå 0,35 % som er en reduksjon på ca. 1,5 % siden 1/1-2020

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

- Mandat for selskapet utløper 31.12.2023.

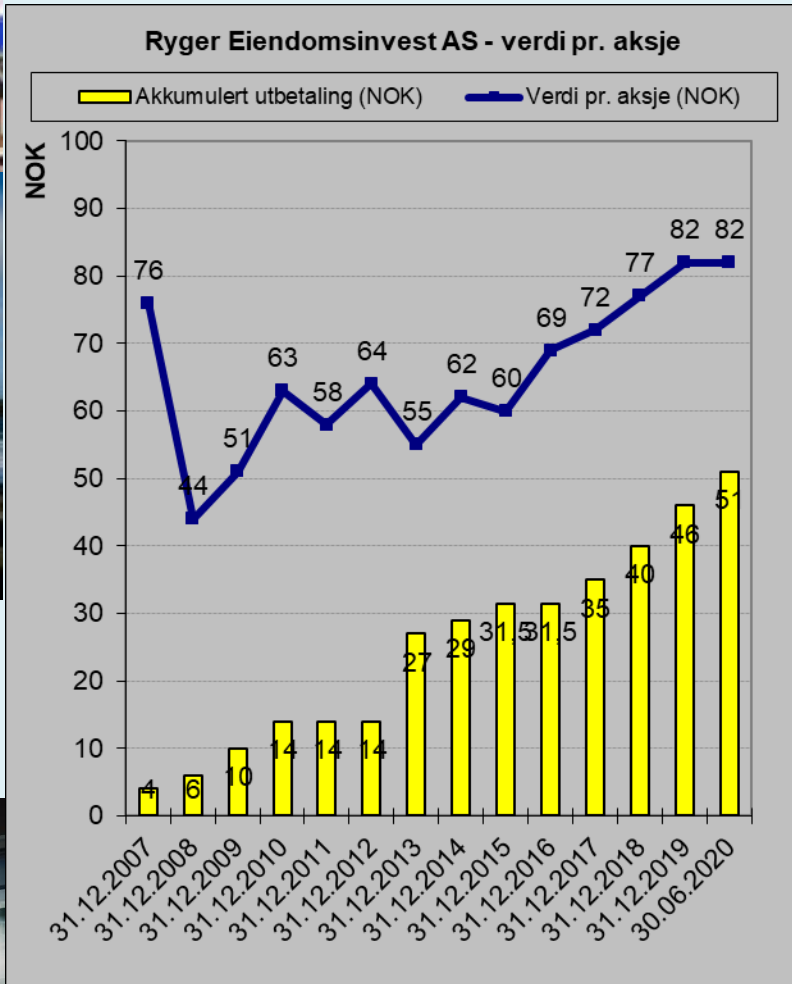
2. Avkastning



*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. 82,- pr. 30.06.2020. Det ble foretatt en tilbakebetaling til aksjonærene med kr. 5,- pr. aksje i april 2020.

- Det har vært omsatt aksjer i annen håndmarkedet i 2020 og siste kjente omsetningskurs er på kr. 60,- pr. aksje.



3. Regnskap.



Ryger Eiendomsinvest AS – Konsernregnskap – urevidert

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>30.06.20</i>	<i>30.06.19</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	27 093	27 794
Andre inntekter	57	153
Sum driftsinntekter	27 150	27 947
Av- og nedskrivninger	5 192	4 907
Eierkostnader	1 664	1 533
Administrasjonskostnader	2 361	2 198
Vedlikeholdskostnader	901	3 240
<u>Sum driftskostnader/avskr</u>	<u>10 119</u>	<u>11 878</u>
<u>Driftsresultat:</u>	<u>17 031</u>	<u>16 069</u>
<u>Finansinntekter og kostnader :</u>		
Resultat finanskostnader	- 7 720	- 7 841
Resultat før skattekost	<u>9 311</u>	<u>8 228</u>



Ryger Eiendomsinvest AS

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	30.06.20	31.12.19
Eiendeler.		
Anleggsmidler:		
Varige driftsmidler		
Tomter og bygninger	646 293	647 325
Driftsløsøre mm	536	536
Sum varige driftsmidler	646 829	647 861
Omløpsmidler:		
Kundefordringer	974	974
Andre fordringer	1.041	1 042
Sum fordringer	2.016	2 016
Bankinnskudd og kontanter	9 266	13 475
Sum eiendeler	658 111	663 352
Egenkapital og gjeld		
Aksjekapital	56 764	56 764
Innskutt egenkapital	56.764	56 764
Opptjent egenkapital/fond	77 977	77 977
Årets resultat	9 311	
Sum egenkapital	144 052	134 741
Utsatt skatt	27 900	27.900
Gjeld til kredittinstitusjoner	465.120	465 120
Annen gjeld	17.141	17 141
Leverandørgjeld	1.349	1.049
Annen kortsiktig gjeld	2 549	17 400
Sum kortsiktig gjeld	3 898	18 450
Sum gjeld	486 159	500 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	658111	663 352

4. Aksjonærer



Pr. 30.06 2020 har selskapet 372 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. 30.06.2020 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	499 105	21,98 %
2	Idsøe Eiendom AS	239 035	10,53 %
3	Bjørn Dahle	237 299	10,45 %
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	921 872	40,60 %
	Sum	2 270 560	100 %

5. Nøkkeltall



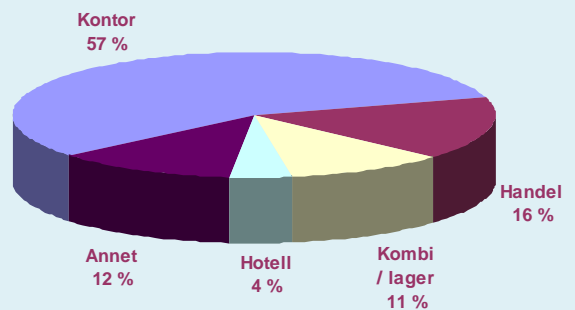
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Bruttoleie 2020 (estimat)	MNOK	55,0
Bruttoleie 2019	MNOK	54,8
Areal – totalt	Kvm	45 993
Leie pr. m2 (utleid areal)	NOK	1 407
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	5,5
Antall leieforhold		31
Antall bygg		13

Finansielle nøkkeltall 1. halvår 2020

Driftsinntekter	MNOK	27,1
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	22,2
Driftsresultat	MNOK	17,0
Rentebærende gjeld pr. 30.06.20	MNOK	465
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	15,0
Vektet snittrente + rentemargin pr. 30.06	0,51 + 1,75	2,26 %
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	3,0

Bransjefordeling bruttoareal



6. Leietakere



Totalt 31 leieforhold i eiendomsporteføljen, hvor de 10 største leietakerne utgjør nesten 90 % av totale leieinntekter. Leieinntekter fra offentlige leietakere og sparebanker 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	6,6	
Totalt	55,0	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



Fabrikkeveien 25



Maskinveien 1

Nøkkelforo	Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Fabrikkeveien 25 Eiendom AS	Maskinveien 1 AS
Adresse	Sakkestad Næringspark, Rennesøygata 16	Fabrikkeveien 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 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

Nøkkelfinfo	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



Nøkkelfinfo	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



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)	1 522	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