



# Aksjonærrapport 2020

Ryger Eiendomsinvest AS

# 1. Hovedpunkter i 2020



## Driftsmessige forhold :

### \*Kammerherreløkka Næring, Porsgrunn

Eiendommen ble solgt med virkning fra 15. desember 2020.

### \*Sørhauggata 150

Eiendommen ble solgt med virkning fra 18. desember 2020.

### \*Tastagata 30 – 32

På grunn av avklaringer med Stavanger kommune er det planlagte parkeringsdekke ikke påbegynt. Arbeidene forventes utført i løpet av 2021.

## Eiendomsporteføljen:

•Selskapet eier nå 11 eiendommer. Den overveiende andel av leietakerne er offentlige eller private selskaper som er solide. Selskapet er derfor lite berørt av leietakers betalingsevne på grunn av Covid 19. Det var 3 leietakere som ble pålagt av myndighetene til å stenge i en periode. For disse har selskapet ettergitt leie med kr. 325.000.-.

\*Samlet BTA er på 35.017 m2. Ledig areal utgjør 2.217 m2.

\*Utleiegraden er på 93,7 % og var 87,2 % pr. 31.12.2019.

- Gjenstående vektet leietid for utleide arealer er nå 4,2 år og var 5,5 år pr. 31.12.2019.

## Likviditetssituasjonen:

\*Konsernet har bankinnskudd på kr. 39,8 mill. pr. 31/12-2020. Avdrag på lån for 2021, som utgjør kr. 12 mill., ble betalt i 2020.

## Finansieringsmessige forhold:

•Rentebærende gjeld pr. 31.12.2020 er på kr. 333 mill. Det ble foretatt en ekstraordinær nedbetaling på kr. 120 mill. ved salg av Kammerherreløkka Næring og Sørhauggata 150

Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 13,8 mill. til en rente på 5.19 % + margin. For de øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin.

3 måneders nibor er nå 0,50 % som er en reduksjon på ca. 1,3 % siden 1/1-2020

•Selskapet har reforhandlet ny låneavtale med banken. Låneavtalen er forlenget til 31/12-2023. De årlige avdrag vil nå bli kr. 9 mill. Rentemarginen er nå 1,75 %.

- Mandat for selskapet utløper 31.12.2023.

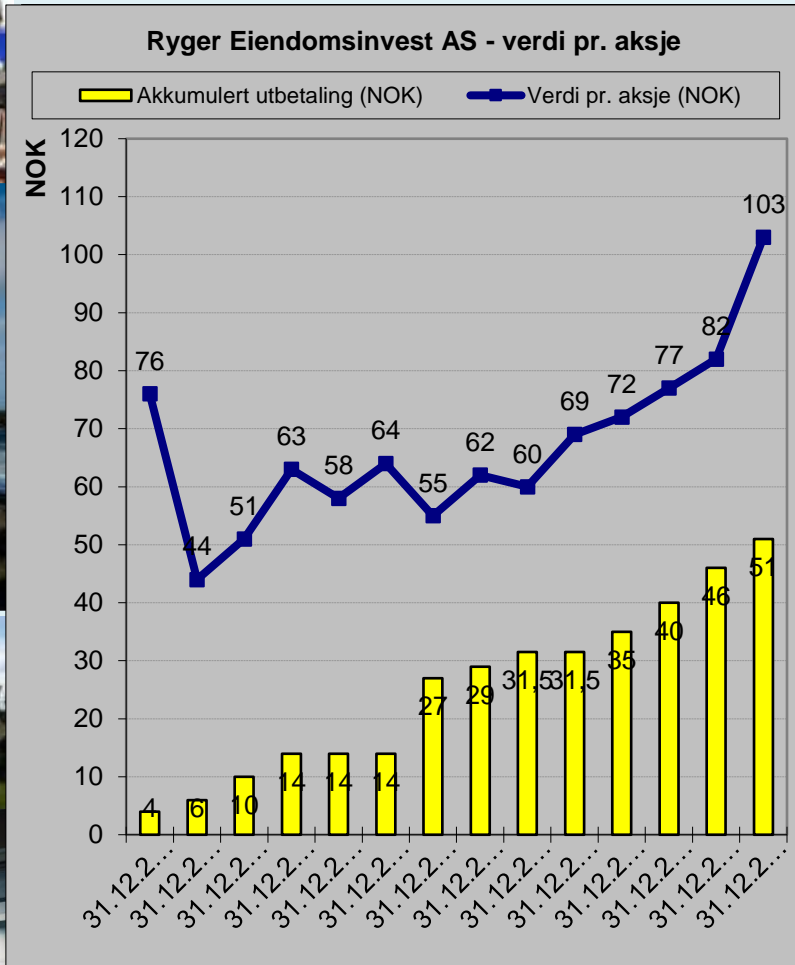
# 2. Avkastning



\*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. 103,- pr. 31.12.2020. 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. 75,- pr. aksje.



# 3. Regnskap.



## Ryger Eiendomsinvest AS – Konsernregnskap.

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>31.12.20</i>	<i>31.12.19</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	53 957	54 838
Andre inntekter	44 002	41
Sum driftsinntekter	97 959	54 879
Av- og nedskrivninger	10 552	13 768
Eierkostnader	3 163	3 540
Administrasjonskostnader	4 341	3 400
Vedlikeholdskostnader	2 687	13 166
Sum driftskostnader/avskr	20 743	33 874
<b><u>Driftsresultat:</u></b>	<b><u>77 217</u></b>	<b><u>21 005</u></b>
<u>Finansinntekter og kostnader :</u>		
Resultat finanskostnader	- 12 852	- 16 275
Skattekostnad	- 9 909	- 999
Resultat etter skatt	<u>54 456</u>	<u>3 730</u>



## Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000	31.12.20	31.12.19
<b>Eiendeler.</b>		
Anleggsmidler:		
Varige driftsmidler		
Tomter og bygninger	513 395	647 325
Driftsløsøre mm	0	536
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>513 395</b>	<b>647 861</b>
<b>Andre fordringer :</b>	8 125	0
<b>Omløpsmidler:</b>		
Kundefordringer	1 058	974
Andre fordringer	2 856	1 042
<b>Sum fordringer</b>	<b>3 914</b>	<b>2 016</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	<b>40 300</b>	<b>13 475</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>565 734</b>	<b>663 352</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
Aksjekapital	56 764	56 764
<b>Innskutt egenkapital</b>	<b>56.764</b>	<b>56 764</b>
Opptjent egenkapital/fond	91 563	77 977
<b>Sum egenkapital</b>	<b>148 327</b>	<b>134 741</b>
Utsatt skatt	36 786	27.900
Gjeld til kredittinstitusjoner	333 120	465 120
Annen gjeld	514	17 141
<b>Kortsiktig gjeld:</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	438	0
Leverandørgjeld	870	1.049
Annen kortsiktig gjeld	45 679	17 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>47 501</b>	<b>18 450</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>376 537</b>	<b>528 611</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>565 734</b>	<b>663 352</b>

# 4. Aksjonærer



Pr. 31.12 2020 har selskapet 317 aksjonærer. Dette er en reduksjon på 57 aksjonærer i løpet av 2020.

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. 31.12.2020 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	539 616	23,76 %
2	Idsøe Eiendom AS	246 350	10.84 %
3	Bjørn Dahle	237 299	10,45 %
4	Maaseide Eiendomsinvest AS	113 062	4,98 %
5	Maaseide Holding AS	98 150	4.32 %
6	Avanto Opportunities III AS	85 268	3,75 %
7	Toralv Langenes	28 890	1.27 %
8	Harald Fjelde	24 075	1.06 %
9	Norlink Eiendom AS	23 300	1.02 %
10	Arild Torbjørnsen	20 000	0.88 %
11	Per Tormod Pytten	19 260	0.84 %
12	Brekke Larsen AS	15 512	0.68 %
	Øvrige aksjonærer	819 778	36.10 %
	Sum	2 270 560	100 %

# 5. Nøkkeltall



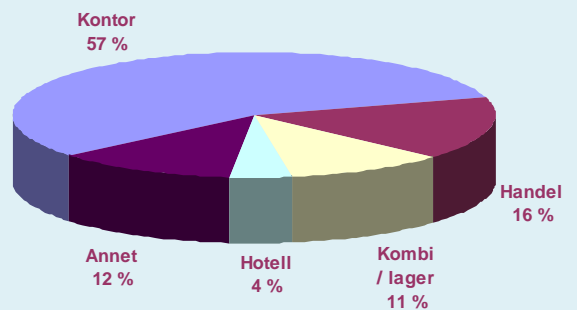
## Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Bruttoleie 2021 (estimat)	MNOK	46,6
Bruttoleie 2020	MNOK	53 958
Areal – totalt	Kvm	35 017
Leie pr. m2 (utleid areal)	NOK	1 421
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	4,2
Antall leieforhold		19
Antall bygg		11

## Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	97,9
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	87,7
Driftsresultat	MNOK	77,2
Rentebærende gjeld pr. 31.12.20	MNOK	333,1
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	13,8
Vektet snittrente + rentemargin pr. 31.12	0,68 + 1,75	2,43 %
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	3,0

## Bransjefordeling bruttoareal



# 6. Leietakere



Totalt 19 leieforhold i eiendomsporteføljen, hvor de 11 største leietakerne utgjør 91 % av totale leieinntekter. Leieinntekter fra offentlige leietakere og sparebanker utgjør 51 % av totale leieinntekter.

Vektet gjenværende leietid for hele eiendomsporteføljen er 4,2 år.

Største leietakere	Brutto leie MNOK 2021	Gjenværende leietid (år)
Fylkeskommune/Stat	8,6	
Smart Hotel Holding AS	8,2	
Stavanger Kommune	6,8	
Optimera AS	6,1	
Ahlsell AS	4,2	
Universitetssykehuset	4,0	
Sandnes kommune	4,5	
Totalt 11 største leietakere	42,4	
Øvrige leietakere	4,2	
Totalt	46,6	4,2

## 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 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, Rennsøygata 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

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)	3 628	2 630	1 195

Største leietaker(e)

Ahlsell Norge AS

Rogaland Fylkesskattekontor



Hillevågsveien 8



Hinnakrossen AS



Tastagaten 30-32b AS

Nøkkelforo	Hillevågsveien 8 AS	Hinnakrossen AS	Tastagaten 30-32b AS
Adresse	Hillevågsveien 8	Hinnasvingene 53	Tastagaten 30-32b
By / område	Stavanger	Hinna	Stavanger
Bygget / ombygget	1987 / 2003	2003 / 2004	1960 / 1991 / 2006 / [2007]
Type eiendom	Kontor	Kontor / handel	Kontor
Totalt areal (kvm)	2810	1 522	5 090

Største leietaker(e)

Helse Stavanger

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](http://www.rygereiendom.no/rapporter)