



Aksjonærrapport
1. halvår 2021
Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter i 1. halvår 2021



Driftsmessige forhold :

*** Mauritz Kartevoldsplass 1, Sandnes .**

Eiendommen ble solgt med virkning fra 8. april 2021.

*** Sakkestad Næringspark Eiendom AS – Rennesøygata 16, Haugesund.**

Eiendommen ble solgt med virkning fra 3. mai 2021.

• Hillevågsveien 8, Stavanger.

Nye vinduer er innsatt i bygget.

*** Tastagata 30 – 32**

På grunn av avklaringer med Stavanger kommune er det blitt forsinkelser med det planlagte parkeringsdekke. Arbeidene forventes å komme i gang i løpet av høsten.

Eiendomsporteføljen:

•Selskapet eier nå 9 eiendommer. Den overveiende andel av leietakerne er offentlige eller solide private selskaper. Ryger eiendomsinvest as er derfor vært lite berørt av leietakers betalingsevne på grunn av Covid 19.

*Samlet BTA er på 28.542 m2. Ledig areal utgjør 2.217 m2.

*Utleiegraden er på 92,2 % og var 93,7 % pr. 31.12.2020.

- Gjenstående vektet leietid for utleide arealer er nå 3,8 år og var 4,2 år pr. 31.12.2020.

Likviditetssituasjonen:

*Konsernet har bankinnskudd på kr. 29,8 mill. pr. 30/06-2021. Avdrag på lån for 2021 ble betalt i 2020.

Finansieringsmessige forhold:

•Rentebærende gjeld pr. 30.06.2021 er på kr. 242 mill. Det ble foretatt en ekstraordinær nedbetaling på kr. 91 mill. ved salg av Sakkestad Næringspark og Mauritz Kartevoldsplass 1. Salget gir selskapet en regnskapsmessig gevinst på kr. 12,6 mill.

Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 12,7 mill. til en rente på 5.19 % + margin. For de øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin.

3 måneders nibor er nå 0,20 %, som er en reduksjon på 0,3 % siden 1/1-2021

•Selskapet har reforhandlet ny låneavtale med banken. Låneavtalen løper nå til 31/12-2023. De årlige avdrag er avtalt til kr. 6,2mill. Rentemarginen er nå 1,75 %.

- Mandat for selskapet utløper 31.12.2023.

2. Avkastning

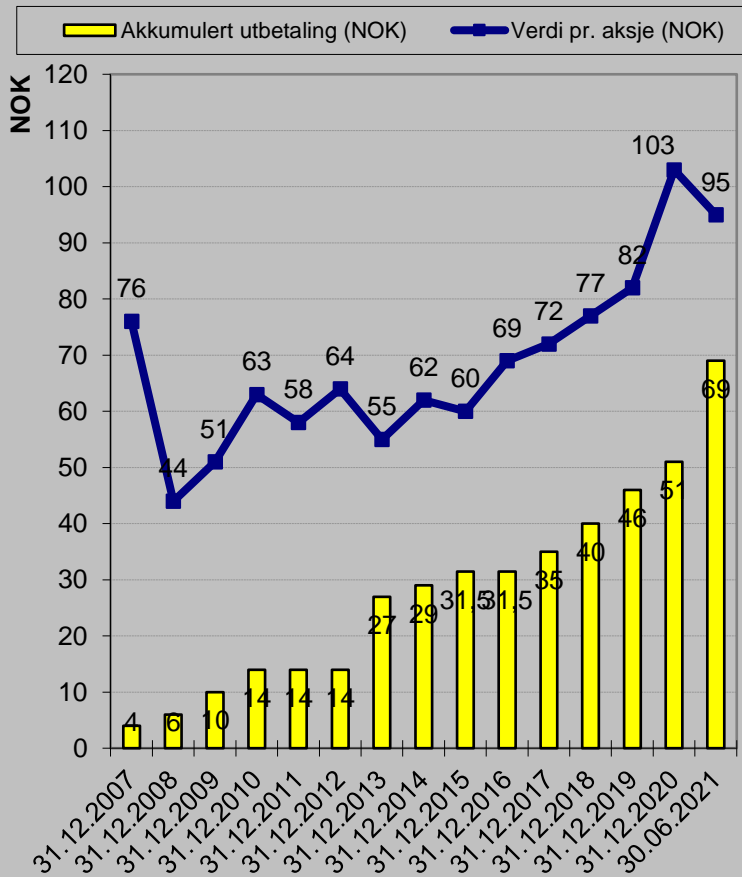


*Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

*Verdijusterte egenkapital pr. aksje er beregnet til kr. 103,- pr. 30.06.2021. Det ble foretatt en tilbakebetaling til aksjonærene med kr. 18,- pr. aksje i april 2021.

• Det har ikke vært omsatt aksjer i annen håndsmarkedet i 2021. Sist kjente omsetningskurs er på kr. 75,- pr. aksje.

Ryger Eiendomsinvest AS - verdi pr. aksje



3. Regnskap.



Ryger Eiendomsinvest AS – Konsernregnskap - urevidert

Alle tall i NOK 1.000 30.06.21 30.06.20

Driftsinntekter og kostnader

| | | |
|---------------------|---------------|-----------|
| Leieinntekter | 18 678 | 27.093 |
| Andre inntekter | <u>12 609</u> | <u>57</u> |
| Sum driftsinntekter | 31 287 | 27.150 |

| | | |
|--------------------------|-------|-------|
| Av- og nedskrivninger | 1 857 | 5 192 |
| Eierkostnader | 874 | 1 664 |
| Administrasjonskostnader | 1 781 | 2 361 |
| Vedlikeholdskostnader | 2 457 | 901 |

Sum driftskostnader/avskr 6 969 10 119

Driftsresultat: **24 318** **17 031**

Finansinntekter og kostnader :

Resultat finanskostnader - 3 145 - 7 720

Resultat før skattekost 21 173 9 311



Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000

30.06.21 31.12.20

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Eiendeler. | | |
| Anleggsmidler: | | |
| Varige driftsmidler | | |
| Tomter og bygninger | 409 538 | 513 395 |
| Sum varige driftsmidler | 409 538 | 513 395 |
| Andre fordringer : | 7 500 | 8 125 |
| Omløpsmidler: | | |
| Kundefordringer | 758 | 1 058 |
| Andre fordringer | 1 456 | 2 856 |
| Sum fordringer | 9 712 | 12 039 |
| Bankinnskudd og kontanter | 29 808 | 40 300 |
| Sum eiendeler | 449 058 | 585 734 |
| Egenkapital og gjeld | | |
| Aksjekapital | 56 764 | 56 764 |
| Innskutt egenkapital | 56.764 | 56 764 |
| Opptjent egenkapital/fond | 112 735 | 91 563 |
| Sum egenkapital | 169 499 | 148 327 |
| Utsatt skatt | 36 786 | 36 786 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 242 120 | 333 120 |
| Annen gjeld | | 514 |
| Kortsiktig gjeld: | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 438 |
| Leverandørgjeld | | 870 |
| Annen kortsiktig gjeld | 653 | 45 679 |
| Sum kortsiktig gjeld | 653 | 47 501 |
| Sum gjeld | 242 773 | 380 621 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 449 058 | 565 734 |

4. Aksjonærer



Pr. 30.06 2021 har selskapet 317 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. 30.06.2021 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



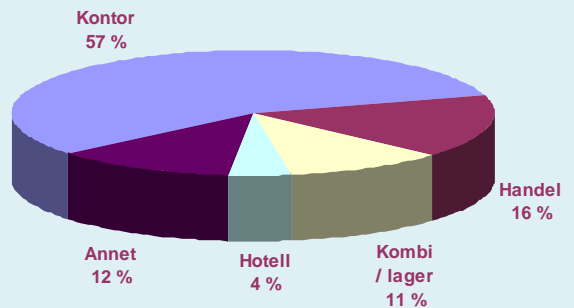
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

| | | |
|---|------|--------|
| Bruttoleie 2021 (estimat) | MNOK | 37 400 |
| Bruttoleie 2020 | MNOK | 53 958 |
| Areal – totalt | Kvm | 27.347 |
| Leie pr. m2 (utleid areal) | NOK | 1 292 |
| Vektet gjenværende leietid leiekontrakter | År | 3,8 |
| Antall leieforhold | | 15 |
| Antall bygg | | 9 |

Finansielle nøkkeltall

| | | |
|---|-----------------|--------|
| Driftsinntekter | MNOK | 31 287 |
| Driftsresultat før avskrivninger | MNOK | 26 175 |
| Driftsresultat | MNOK | 24 318 |
| Rentebærende gjeld pr. 30.06.21 | MNOK | 242,1 |
| Rentesikret beløp iht. swap avtaler | MNOK | 12,7 |
| Vektet snittrente + rentemargin pr. 30.06 | 0,47 % + 1,75 % | 2,22 % |
| Vektet gjenværende løpetid swapavtaler | År | 3,0 |

Bransjefordeling bruttoareal



6. Leietakere



Totalt 15 leieforhold i eiendomsporteføljen, hvor de 9 største leietakerne utgjør 92 % av totale leieinntekter. Leieinntekter fra offentlige leietakere utgjør 43 % av totale leieinntekter. Vektet gjenværende leietid for hele eiendomsporteføljen er 3,8 år.

| Største leietakere | Brutto leie MNOK 2021 | Gjenværende leietid (år) |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Fylkeskommune/Stat | 5,3 | |
| Smart Hotel Holding AS | 8,2 | |
| Stavanger Kommune | 6,8 | |
| Optimera AS | 6,1 | |
| Ahlsell AS | 4,2 | |
| Universitetssykehuset | 4,0 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Totalt 9 største leietakere | 34,6 | |
| Øvrige leietakere | 2,8 | |
| Totalt | 37,4 | 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



Luramyrvеien 12



Fabrikkeveien 25



Maskinveien 1

| Nøkkelinфо | Luramyrvеien 12 Eiendom AS | Fabrikkeveien 25 Eiendom AS | Maskinveien 1 AS |
|--------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Adresse | Luramyrvеien 12 | Fabrikkeveien 25 | Maskinveien 7 |
| By / område | Forus | Forus | Forus |
| Bygget / ombygget | 2003 | 1995 / 2006 | 2005 |
| Type eiendom | Hotell | Kombinasjon | Handel |
| Totalt areal (kvm) | 4 564 | 3 690 | 4 435 |

Største leietaker(e)

Smart Hotel Holding AS

Stavanger Byggdrift KF

Optimera AS



Hillevågsveien 8



Hinnakrossen AS



Tastagaten 30-32b AS

| Nøkkelinфо | 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

7. Eiendomsporteføljen fortsetter



Rennesøygata 8



Karmsundgaten 192



Langgaten 64

| Nøkkelinno | 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 | |

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