



Aksjonærrapport 2021

Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter i 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

Arbeidene med nytt parkeringsdekket er startet. Forventes å være ferdig i løpet av 1. halvår 2022.

Fylkestannlegen har benyttet opsjon på videre leie i 5 år.

* Fabrikkveien 25.

Det er inngått avtale med leietaker om å oppgradere et eldre kontorbygg som står på eiendommen mot økning i husleien.

Styret har akseptert bud på eiendommen. Oppgjør er avtalt til den 30/4-2022.

• Karmsundsgata 190

Det er inngått ny leieavtale med Skatt Vest til 31/12-2025. Leien er noe lavere enn dagens leie.

• Maskinveien 1.

Styret har akseptert bud på eiendommen med oppgjør 30.06.2022.

Eiendomsporteføljen:

• Selskapet eier pr. 31.12.2021 9 eiendommer, hvorav det på 2 av eiendommene er akseptert bud med oppgjør i løpet av 1. halvår 2022. Ryger eiendomsinvest as har vært lite berørt av leietakers betalingssevne 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 de utleide arealene er nå 3,8 år og var 4,2 år pr. 31.12.2020.

Likviditetssituasjonen:

* Konsernet har bankinnskudd på kr. 3,2 mill. pr. 31/12-2021. Avdrag på lån for 2022 ble betalt i 2021.

Finansieringsmessige forhold:

• Rentebærende gjeld pr. 31.12.2021 er på kr. 234 mill.

Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 11,6 mill. til en rente på 5.19 % + margin. For de øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin.

3 måneders nibor er nå 0,95 %, som er en økning på 0,45 % fra 31.12.2020.

Rentemarginen er nå 1,75 %.

- Mandat for selskapet utløper 31.12.2023.

2. Avkastning

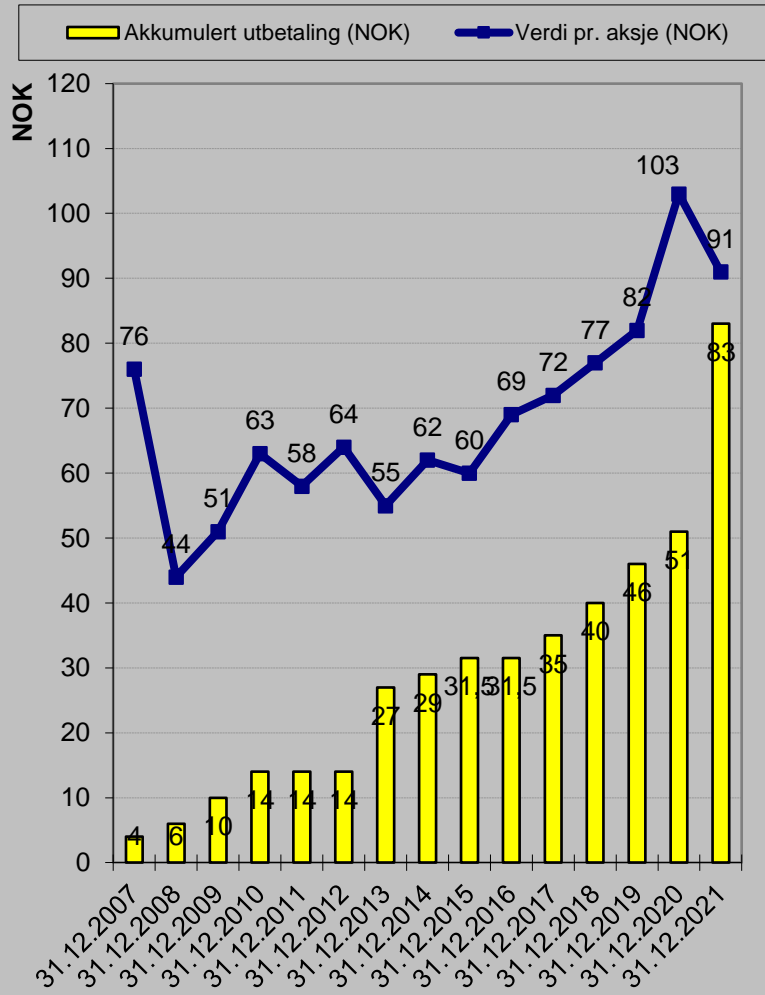


*Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

*Verdijusterte egenkapital pr. aksje er beregnet til kr. 91,- pr. 31.12.2021. Det ble foretatt en tilbakebetaling til aksjonærene med kr. 18,- pr. aksje i april 2021 og kr. 14,- pr. aksje i desember 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 -

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>31.12.21</i>	<i>31.12.20</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	39 909	53 957
Andre inntekter	<u>24 787</u>	<u>44 002</u>
Sum driftsinntekter	64 696	97 959
Av- og nedskrivninger	1 897	10 552
Eierkostnader	2 218	3 163
Administrasjonskostnader	2 783	4 341
Vedlikeholdskostnader	3 445	2 687
Sum driftskostnader/avskr	<u>10 343</u>	<u>20 743</u>
<u>Driftsresultat:</u>	<u>54 353</u>	<u>77 216</u>
<u>Finansinntekter og kostnader :</u>		
Resultat finanskostnader	- 6 061	- 12 852
<u>Skattekostnad</u>	<u>- 4 866</u>	<u>- 9 908</u>
Årsresultat	43 426	<u>54 456</u>



Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000

31.12.21 31.12.20

Eiendeler.

Anleggsmidler:

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger

Sum varige driftsmidler

Andre fordringer :

Omløpsmidler:

Kundefordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd og kontanter

Sum eiendeler

Egenkapital og gjeld

Aksjekapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital/fond

Sum egenkapital

Utsatt skatt

Gjeld til kredittinstitusjoner

Annen gjeld

Kortsiktig gjeld:

Gjeld til kredittinstitusjoner

Leverandørgjeld

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

4. Aksjonærer



Pr. 31.12.2021 har selskapet 311 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. 31.12.2021 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	542.616	23,90 %
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	86.231	3,80 %
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	813.815	35,84 %
	Sum	2 270 560	100 %

5. Nøkkeltall



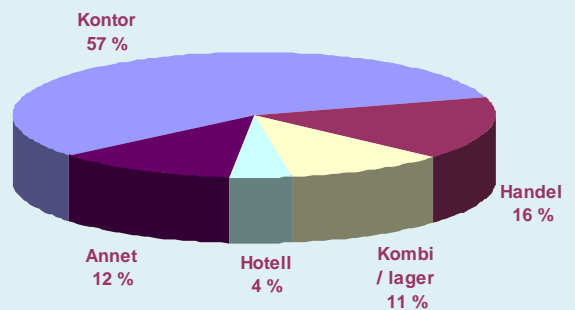
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Bruttoleie 2022 (estimat)	MNOK	32 050
Bruttoleie 2021	MNOK	39 909
Areal – totalt	Kvm	28.542
Leie pr. m2 (utleid areal)	NOK	1 390
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	3,8
Antall leieforhold		15
Antall bygg		9

Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	64 696
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	56 249
Driftsresultat	MNOK	54 353
Rentebærende gjeld pr. 31.12.2021	MNOK	233,9
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	11,6
Vektet snittrente + rentemargin pr. 31.12.2021	1,21 % + 1,75 %	2,96 %
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	2,5

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	36,3	
Øvrige leietakere	3,6	
Totalt	39,9	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

Nøkkelinfor	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 Byggrift KF

Optimera AS



Hillevågsveien 8



Hinnakrossen AS



Tastagaten 30-32b AS

Nøkkelinfor	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