



Aksjonærrapport
1. halvår 2022
Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter i 1. halvår 2022



Driftsmessige forhold :

* Rennesøygata 8, Haugesund.

Ahlsell Norge AS har benyttet avtalt opsjon i 5 år, leieforholdet er forlenget til 31.05.2028.

* Hillevågsveien 8, Stavanger.

Helse Stavanger HF har benyttet avtalt opsjon i 1 år, leieforholdet er forlenget til 31.12.2023 .

*Tastagata 30 – 32

Nytt parkeringsdekke vil bli ferdig i løpet av sommeren.

Stavanger kommune har sagt opp et leieforhold på 1.055 m2. Det er nå ledig 1.800 m2 i bygget.

* Fabrikkveien 25.

Et eldre kontorbygg er oppgradert.

Eiendommen er solgt med oppgjør 01.06.2022.

• Maskinveien 1.

Eiendommen er solgt med oppgjør 01.07 .2022.

Eiendomsporteføljen:

•Selskapet eier 8 eiendommer pr. 30.06.2022

*Samlet BTA er på 20.417 m2. Ledig areal utgjør 2.855 m2.

*Utleiegraden er på 86 % og var 92,2 % pr. 30.06.2021.

- Gjenstående vektet leietid for de utleide arealene er nå 3,5 år og var 3,8 år pr. 30.06.2021.

Likviditetssituasjonen:

*Konsernet har bankinnskudd på kr. 24,1 mill. pr. 30.06.2022. Avdrag på lån for 2022 ble betalt i 2021. Den 11. juli 2022 ble det foretatt utbetaling av utbytte med kr. 20.- pr. aksje, til sammen kr. 45,4 mill.

Finansieringsmessige forhold:

•Rentebærende gjeld pr. 30.06.2022 er på kr. 189,5 mill.

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

3 måneders nibor er nå 1,68 %, som er en økning på 1,48 % fra 30.06.2021.

Rentemarginen er nå 1,75 %.

- Mandat for selskapet utløper 31.12.2023.

2. Avkastning

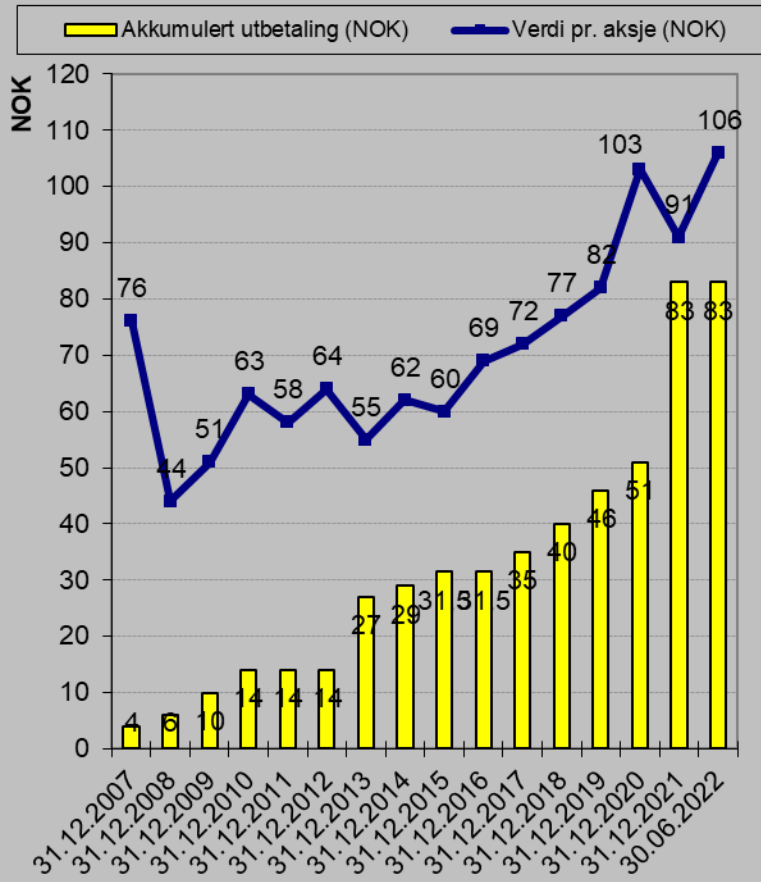


*Ryger Eiendomsinvest AS har som langsiktig målsetting å oppnå en konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen gjennom direkteavkastning og verdiendring i eiendomsporteføljen.

*Verdijusterte egenkapital pr. aksje er beregnet til kr. pr. 30.06.2022.

• Det har ikke vært omsatt aksjer i annen håndmarkedet i 2022. Sist kjente omsetningskurs er på kr. 75,- pr. aksje.

Ryger Eiendomsinvest AS - verdi pr. aksje



3. Regnskap.



Ryger Eiendomsinvest AS – Konsernregnskap - urevidert

<i>Alle tall i NOK 1.000</i>	<i>30.06.22</i>	<i>30.06.21</i>
<u>Driftsinntekter og kostnader</u>		
Leieinntekter	18 784	18 678
Andre inntekter	<u>13.000</u>	<u>12 609</u>
Sum driftsinntekter	31 784	31 287
Av- og nedskrivninger	1 836	1 857
Eierkostnader	1 230	874
Administrasjonskostnader	1 679	1 781
Vedlikeholdskostnader	509	2 457
<u>Sum driftskostnader/avskr</u>	<u>5 254</u>	<u>6 969</u>
<u>Driftsresultat:</u>	<u>26 530</u>	<u>24 318</u>
<u>Finansinntekter og kostnader :</u>		
Resultat finanskostnader	- 3 303	- 3 145
Resultat før skattekost	<u>23 227</u>	<u>21 173</u>



Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000

30.06.22 31.12.21

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. 30.06.2022 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. 30.06.2022 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	542.616	23,90 %
2	Idsøe Eiendom AS	248 350	10,94 %
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	811.815	35,74 %
	Sum	2 270 560	100 %

5. Nøkkeltall



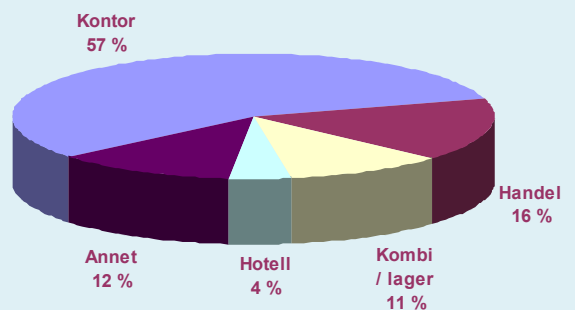
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Bruttoleie 2022 (estimat)	MNOK	32 050
Bruttoleie 2021	MNOK	39 909
Areal – totalt	Kvm	20 417
Leie pr. m2 (utleid areal)	NOK	1 370
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	3,5
Antall leieforhold		14
Antall bygg		8

Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	26 404
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	22 986
Driftsresultat	MNOK	21 150
Rentebærende gjeld pr. 31.12.2021	MNOK	189,5
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	11,0
Vektet snittrente + rentemargin pr. 31.12.2021	1,78 % + 1,75 %	3,53 %
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	2,5

Bransjefordeling bruttoareal



6. Leietakere



Totalt 14 leieforhold i eiendomsporteføljen, hvor de 6 største leietakerne utgjør 90 % av totale leieinntekter. Leieinntekter fra offentlige leietakere utgjør 35 % av totale leieinntekter. Vektet gjenværende leietid for hele eiendomsporteføljen er 3,5 år.

Største leietakere	Brutto leie MNOK 2021	Gjenværende leietid (år)
Fylkeskommune/Stat	5,3	
Smart Hotel Holding AS	8,2	
Stavanger Kommune	3,7	
Optimera AS	6,1	
Ahlsell AS	4,2	
Universitetssykehuset	4,0	
Totalt 9 største leietakere	33,2	
Øvrige leietakere	3,6	
Totalt	36,8	3,5

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



Luramyrvеien 12



Maskinveien 1

Nøkkelinфо	Luramyrvеien 12 Eiendom AS	Maskinveien 1 AS
Adresse	Luramyrvеien 12	Maskinveien 7
By / område	Forus	Forus
Bygget / ombygget	2003	2005
Type eiendom	Hotell	Handel
Totalt areal (kvm)	4 564	4 435

Største leietaker(e)

Smart Hotel Holding AS

Optimera AS



Hillеvågsveien 8



Hinnakrossen AS



Tastagaten 30-32b AS

Nøkkelinфо	Hillеvågsveien 8 AS	Hinnakrossen AS	Tastagaten 30-32b AS
Adresse	Hillеvågsveien 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