



Aksjonærrapport 2022

Ryger Eiendomsinvest AS

1. Hovedpunkter i 2022



Driftsmessige forhold :

* Rennesøygata 8, Haugesund.

Eiendommen ble solgt med virkning 30. desember 2022. Oppgjør mottatt 1. februar 2023

* Hillevågsveien 8, Stavanger.

Helse Stavanger HF har benyttet avtalt opsjon i 1 år, leieforholdet er forlenget til 31.12.2024 .

*Tastagata 30 – 32

Nytt parkeringsdekke er bygget.

Stavanger kommune har sagt opp et leieforhold på 1.055 m2. Det er nå ledig 1.700 m2 i bygget.

* Fabrikkveien 25.

Et eldre kontorbygg er oppgradert i løpet av året.

Eiendommen ble solgt med oppgjør 01.06.2022.

• Maskinveien 1.

Eiendommen ble solgt med oppgjør 01.07.2022.

Eiendomsporteføljen:

•Selskapet eier nå 6 eiendommer.

*Samlet BTA er på 17.080 m2. Ledig areal utgjør 2.400 m2.

*Utleiegraden er på 86 % og var 92,2 % pr. 31.12.2021.

• Gjenstående vektet leietid for de utleide arealene er nå 3,2 år og var 3,8 år pr. 31.12.2021.

Likviditetssituasjonen:

*Konsernet har bankinnskudd på kr. 13 mill. pr. 31.12.2022. 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. 31.12.2022 er på kr. 98,37 mill.

Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 9,5 mill. til en rente på 5.19 % + margin. For de øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin.

3 måneders nibor pr. 31.12.2022 er 3,26 %, som er en økning på 2,31 % fra 31.12.2021.

Rentemarginen er nå 1,75 %.

• Mandat for selskapet utløper 31.12.2023.

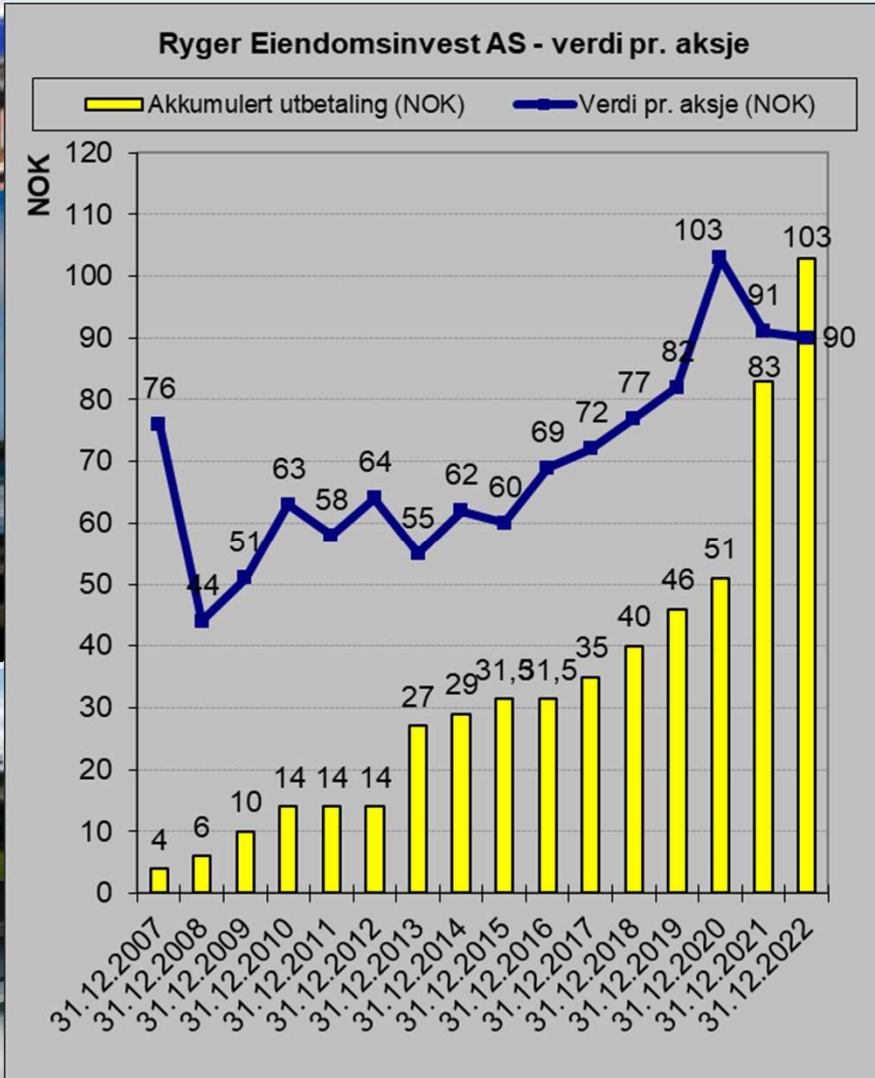
2. Avkastning



*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. 90,- pr. 31.12.2022.

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



3. Regnskap.



Ryger Eiendomsinvest AS – Konsernregnskap -

| <i>Alle tall i NOK 1.000</i> | <i>31.12.22</i> | <i>31.12.21</i> |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <u>Driftsinntekter og kostnader</u> | | |
| Leieinntekter | 32 298 | 39 909 |
| Andre inntekter | <u>76 245</u> | <u>24 787</u> |
| Sum driftsinntekter | 108 543 | 64 696 |
| Av- og nedskrivninger | 6 506 | 1 897 |
| Eierkostnader | 2 687 | 2 218 |
| Administrasjonskostnader | 2 558 | 2 783 |
| Vedlikeholdskostnader | 1 252 | 3 445 |
| <u>Sum driftskostnader/avskr</u> | <u>13 003</u> | <u>10 343</u> |
| Driftsresultat: | 95 540 | 54 353 |
| <u>Finansinntekter og kostnader :</u> | | |
| Resultat finanskostnader | - 5 261 | - 6 061 |
| Skattekostnad | <u>- 3 473</u> | <u>- 4.866</u> |
| Årsresultat | 86 806 | 43 426 |



Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000

31.12.22 31.12.21

Eiendeler.

Anleggsmidler:

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 252 884 419 200

Sum varige driftsmidler 252 884 419 200

Andre fordringer : 0 8 125

Omløpsmidler:

Kundefordringer 255 266

Andre fordringer 62 380 2 106

Sum fordringer 62 635 12 039

Bankinnskudd og kontanter 13 004 3 287

Sum eiendeler 328 524 432 984

Egenkapital og gjeld

Aksjekapital 56 764 56 764

Innskutt egenkapital 56.764 56 764

Opptjent egenkapital/fond **144 595 103 201**

Sum egenkapital 201 359 159 965

Utsatt skatt **20 601 33 068**

Gjeld til kredittinstitusjoner **98 370 233 920**

Annen gjeld 186 249

Kortsiktig gjeld:

Gjeld til kredittinstitusjoner 1 877

Leverandørgjeld 657 1 156

Annen kortsiktig gjeld 5 472 4 626

Sum kortsiktig gjeld 8 006 5 782

Sum gjeld 127 164 273 020

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 328 524 432 984

4. Aksjonærer



Pr. 31.12.2022 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. 31.12.2022 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



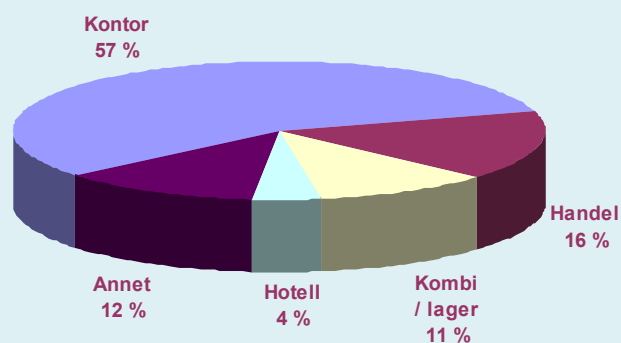
Nøkkeltall eiendomsporteføljen

| | | |
|---|------|--------|
| Bruttoleie 2023 (estimat) | MNOK | 21 570 |
| Bruttoleie 2022 | MNOK | 32 298 |
| Areal – totalt | Kvm | 17 080 |
| Leie pr. m2 (utleid areal) | NOK | 1 469 |
| Vektet gjenværende leietid leiekontrakter | År | 3,2 |
| Antall leieforhold | | 9 |
| Antall bygg | | 6 |

Finansielle nøkkeltall

| | | |
|--|-----------------|---------|
| Driftsinntekter | MNOK | 108 543 |
| Driftsresultat før avskrivninger | MNOK | 102 046 |
| Driftsresultat | MNOK | 95 540 |
| Rentebærende gjeld pr. 31.12.2022 | MNOK | 98 370 |
| Rentesikret beløp iht. swap avtaler | MNOK | 9,5 |
| Vektet snittrente + rentemargin pr. 31.12.2022 | 3,47 % + 1,75 % | 5,22 % |
| Vektet gjenværende løpetid swapavtaler | År | 2,5 |

Bransjefordeling bruttoareal



6. Eiendomsporteføljen



Sakkestad N Luramyrvæien 12



| Nøkkelfinfo | Luramyrvæien 12 Eiendom AS | Karmsundgaten 192 AS | Langgaten 64 AS |
|--------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Adresse | Luramyrvæien 12 | Karmsundgaten 192 | Langgaten 64 (snr. 1) |
| By / område | Forus | Haugesund | Sandnes |
| Bygget / ombygget | 2003 | 1965 / 2004 / 2008 | 1975 / 1993 / 2002 |
| Type eiendom | Hotell | Kontor | Kontor / handel |
| Totalt areal (kvm) | 4 564 | 2 630 | 1 195 |

Største leietaker(e)

Smart Hotel Holding AS

Rogaland Fylkesskattekontor

Ledig



Hillevågsveien 8



Hinnakrossen AS



Tastagaten 30-32b AS

| Nøkkelfinfo | 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 | Trenningscenter | Kontor |
| Totalt areal (kvm) | 2810 | 1 522 | 5 090 |

Største leietaker(e)

Helse Stavanger

Kampsportsenteret

Stavanger kommune

7. 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