



Aksjonærrapport
1. halvår 2023
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

• Karmsundsgata 192, Haugesund.

Eiendommen ble solgt med virkning 12. juni 2023.

• Tastagata 30 – 32

Stavanger kommune har forlenget leieavtale i 10 år for et areal på 2.427 m².

Eiendomsporteføljen:

• Selskapet eier nå 5 eiendommer.

* Samlet BTA er på 14.450 m². Ledig areal utgjør 2.400 m².

* Utleiegraden er på 83 % og var 86 % pr. 31.12.2022.

• Gjenstående vektet leietid for de utleide arealene er nå 4 år og var 3,2 år pr. 31.12.2022.

Likviditetssituasjonen:

* Konsernet har bankinnskudd på kr. 24 mill. pr. 30.06.2023.

Den 4. april 2023 ble det foretatt utbetaling av utbytte med kr. 17.- pr. aksje, til sammen kr. 38,6 mill. Videre vil det bli utbetalt utbytte den 3. juli 2023 med kr.8,- pr. aksje, til sammen kr. 18,2 mill..

Finansieringsmessige forhold:

• Rentebærende gjeld pr. 30.06.2023 er på kr. 48,3 mill.

Det er foretatt rentesikring av lån på kr. 8,5 mill. til en rente på 5.19 % + margin. For de øvrige lån er rentevilkårene 3 måneders nibor. + margin.

3 måneders nibor pr. 30.6.2023 er 4,37 %, som er en økning på 1.,09 % fra 31.12.2022.

Rentemarginen er nå 1,75 %.

• Mandat for selskapet utløper 31.12.2023.

• Sverdrup rådgivning AS er engasjert i forbindelse med avvikling av selskapet.

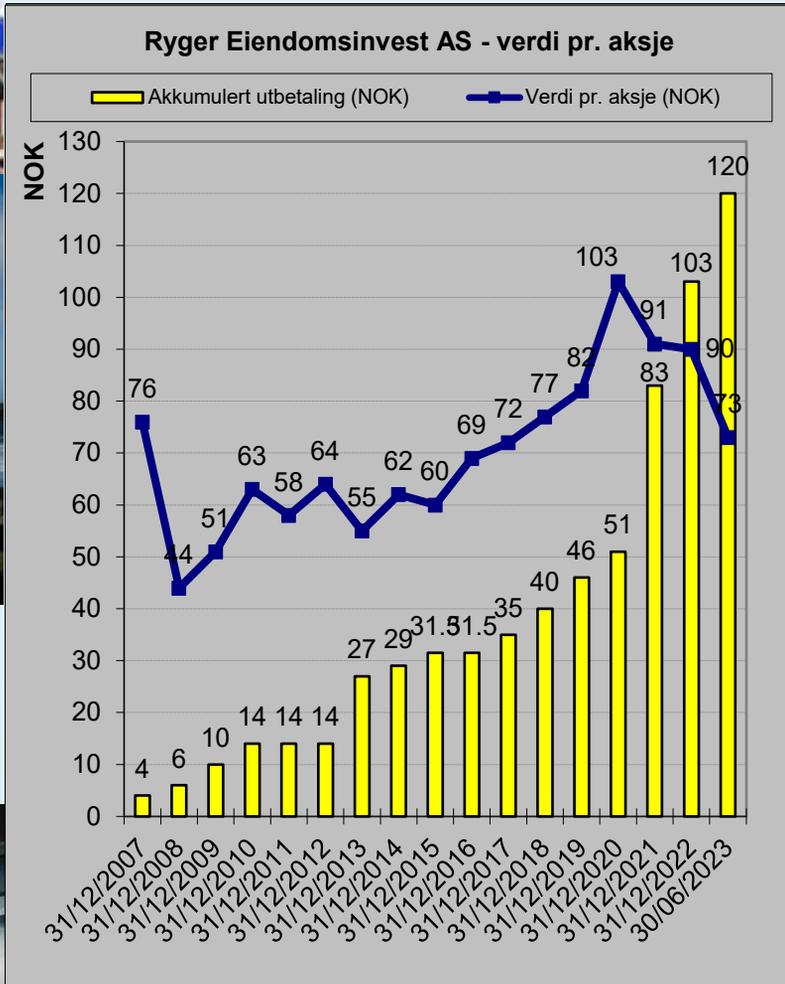
2. Avkastning



*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. 73,- pr. 30.06.2023.

- Det har vært omsatt aksjer i annen håndmarkedet i 1. halvår 2023. Sist kjente omsetningskurs er på kr. 73,- pr. aksje.



3. Regnskap.



Ryger Eiendomsinvest AS – Konsernregnskap - Urevidert

Alle tall i NOK 1.000 30.06.23 30.06.22

Driftsinntekter og kostnader

Leieinntekter	9 118	18 784
Andre inntekter	- 4 275	13 000
Sum driftsinntekter	4 843	31 784

Av- og nedskrivninger	1 291	1 836
Eierkostnader	1 201	1 230
Administrasjonskostnader	1 394	1 679
Vedlikeholdskostnader	2	509

Sum driftskostnader/avskr 3 888 5 254

Driftsresultat: **955** **26 530**

Finansinntekter og kostnader :

Resultat finanskostnader - 1 801 - 3 303

Resultat før skattekostnad - 846 23 227



Ryger Eiendomsinvest AS

Alle tall i NOK 1.000

30.06.23 31.12.22

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. 30.06.2023 har selskapet 301 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. 30.06.2023 er:

Nr.	Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
1	Westco Eiendom ANS	622.840	27,43 %
2	Idsøe Eiendom AS	319.254	14,06 %
3	Bjørn Dahle	237 299	10,45 %
4	Avanto Opportunities AS	100.546	4,43 %
5	Stolen AS	70.404	3,10 %
6	Toralv Langenes	28 890	1,27 %
7	Harald Fjelde	24 075	1,06 %
8	Norlink Eiendom AS	23 300	1,02 %
9	Arild Torbjørnsen	20 000	0,88 %
10	Per Tormod Pytten	19 260	0,84 %
11	Brekke Larsen AS	15 512	0,68 %
12			
	Øvrige aksjonærer	789 180	34,75 %
	Sum	2 270 560	100 %

5. Nøkkeltall



Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Bruttoleie 2023 (estimat)	MNOK	18 150
Bruttoleie 2022	MNOK	32 298
Areal – totalt	Kvm	14 350
Leie pr. m2 (utleid areal)	NOK	1 395
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	4
Antall leieforhold		8
Antall bygg		5

Finansielle nøkkeltall

Driftsinntekter	MNOK	9 118
Driftsresultat før avskrivninger	MNOK	2 246
Driftsresultat	MNOK	955
Rentebærende gjeld pr. 30.06.2023	MNOK	46 830
Rentesikret beløp iht. swap avtaler	MNOK	8,5
Vektet snittrente + rentemargin pr. 30.06.2023	4,51 % + 1,75 %	6,26 %
Vektet gjenværende løpetid swapavtaler	År	2,5

6. Eiendomsporteføljen



Sakkestad t. Luramyrvеien 12



Nøkkelinфо	Luramyrvеien 12 Eiendom AS	Langgaten 64 AS
Adresse	Luramyrvеien 12	Langgaten 64 (snr. 1)
By / område	Forus	Sandnes
Bygget / ombygget	2003	1975 / 1993 / 2002
Type eiendom	Hotell	Kontor / handel
Totalt areal (kvm)	4 564	895

Største leietaker(e)

Smart Hotel Holding AS

Ledig



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	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