



# Aksjonærrapport 2010

**Ryger Eiendomsinvest AS**

**Ryger Eiendomsinvest AS**  
c/o First Business Services AS  
Postboks 147 Sentrum  
4001 Stavanger

Tlf.: 51 20 25 00 / 51 20 25 41

# 1

## Hovedpunkter 2010



- **Driftsmessige forhold**
  - God løpende kontantstrøm fra eksisterende leietakerportefølje
    - Brutto leieinntekter fra eksisterende portefølje på ca. MNOK 67
  - Høy gjenværende leietid
    - Gjennomsnittlig gjenværende varighet for leiekontraktene ved utgangen av 2010 utgjorde ca. 7 år
    - Nytt leieforhold for hele eiendommen Kokstadveien 25A inngått primo 2011 med Aker Offshore Partner AS
  - Høy utleiegrad
    - Utleiegrad > 99% ved utgangen av 2010
  - God likviditetssituasjon og kontantstrøm
    - Ryger Eiendomsinvest konsernet hadde pr. 31.12.10 bankinnskudd på ca. MNOK 24
    - Netto kontantstrøm etter driftskostnader og netto rentekostnader utgjorde ca. MNOK 17 i 2010
- **Eiendomsporteføljen**
  - 16 eiendommer med samlet kostpris på NOK 883 mill.
    - Samlet BTA utgjorde ca. 57.000 kvm
  - Én eiendom ervervet ("Kammerherreløkka" i Porsgrunn) og én eiendom avhendet (Løwen Eiendom) i 2010
  - Eiendomsporteføljen er bokført til MNOK 854 i samsvar med verdilvurdering fra eksterne eiendomsmeidler.
    - Reversert tidligere foretatte nedskrivninger på eiendomsporteføljen med ca. MNOK 23 i 2010
- **Finansieringsmessige forhold**
  - Brutto rentebærende gjeld ved utgangen av 2010 utgjorde MNOK 674.
    - Nedbetalt ca. 8 MNOK i 2010
- **Verdijustert egenkapital og utdeling**
  - Verdijustert egenkapitaler estimert til i overkant av NOK 80 ved utløpet av 2010, som tilsv. en økning på 22 % i løpet av 2010
  - Styret foreslår for generalforsamlingen våren 2011 en tilbakebetaling på NOK 4,25 pr. aksje, som innebærer en økning drøyt 6 % sml. med foregående år.

Stavanger, 28. februar 2011

**First Business Services AS**

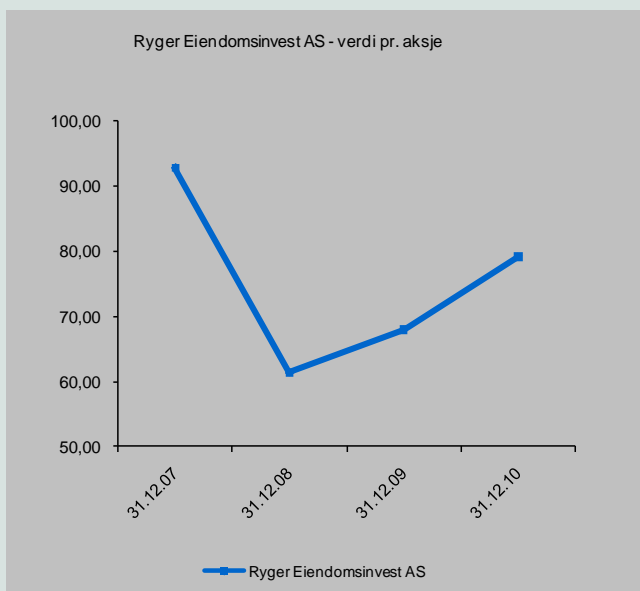
Forretningsfører for  
Ryger Eiendomsinvest AS

# 2 Avkastning

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

- Den etablerte strukturen innebærer at det er lagt et godt grunnlag for en utbyttestrøm i tråd med målsatte indikasjoner ved etablering
- Endring i verdjustert egenkapital pr. aksje i Ryger Eiendomsinvest AS på i overkant av 22 % i løpet av 2010 (hensyntatt foretatt utdeling)
  - Endringen skyldes i hovedsak høyere verdianslag for konsernets eiendomsportefølje kombinert med inntjening fra løpende drift m.v.
  - Beregning av verdjustert egenkapital er foretatt bl.a. basert på innhentede eksterne verdianslag for eiendommene fra eiendomsmeglere m.v.

## Utvikling verdjustert egenkapital



(NOK)	31.12.08	31.12.09	31.12.10	Endring <sup>2)</sup>
Ryger Eiendomsinvest AS <sup>1)</sup>	61,36	68,00	80,29	23,95 %

1) Oppgitte historiske tall for verdjustert egenkapital pr. aksje er rebasert for å hensynta foretatte utdelinger til aksjonærene

2) Endring fra 31.12.09 til 31.12.10, justert for utdeling til aksjonærene i 2010. Akkumulert utdeling pr. aksje i Ryger Eiendomsinvest AS utgjør NOK 10,-.

# 3

## Regnskap 31.12.2010



### Kommentarer til konsernregnskapet:

Selskapet har sammen med revisor utarbeidet konsolidert urevidert konsernregnskap for 2010. Forskjellen på verdier mellom konsernregnskapet og verddivurderingen skyldes:

- Verdien på finansieringen er ikke hensyn tatt i konsernregnskapet.
- Beregningen av utsatt skatt har forskjellig diskonteringsrente i enkelt poster.

### Ryger Eiendomsinvest konsern

*Proforma resultatregnskap*

*Alle tall i NOK 1.000*

#### Driftsinntekter og driftskostnader

Driftsinntekter	64 104
<b>Sum driftsinntekt</b>	<b>64 104</b>

Avskrivninger	10 871
Eierkostnader	1 229
Administrasjonskostnader	1 915
Vedlikeholdskostnader	1 653
Konsernkostnader	2 387
<b>Sum kostnader</b>	<b>18 055</b>

<b>Driftsresultat</b>	<b>46 049</b>
Verdiendring eiendom	22 600
<b>Driftsresultat etter verdiendring</b>	<b>68 649</b>

#### Finansinntekter og -kostnader

Finansiering effekt	0
Netto finanskostnader	40 220
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>40 220</b>

<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>28 429</b>
--	---------------

Skattekostnad	6 451
<b>Resultat etter skattekostnad</b>	<b>21 978</b>

Balanse følger på neste side.

# 3

## Regnskap 31.12.2010



### Ryger Eiendomsinvest konsern

#### Proforma balanse

Alle tall i NOK 1.000

#### EIENDELER

##### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel

##### Sum immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter og bygninger

##### Sum tomter og bygninger

##### Omløpsmidler

Kundefordringer

Andre fordringer

Bankinnskudd, kontanter

##### Sum omløpsmidler

##### Sum Eiendeler

#### EGENKAPITAL OG GJELD

Aksjekapital

Overkursfond / annet fond

##### Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

##### Sum opptjent egenkapital

##### Sum egenkapital <sup>1)</sup>

#### GJELD

Utsatt skatt

##### Sum avsatt forpliktelser

Gjeld til kredittinstitusjoner

##### Sum langsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Betalbar skatt

Annen kortsiktig gjeld

##### Sum annen kortsiktig gjeld

##### Sum gjeld

##### Sum egenkapital og gjeld

Balanse  
31.12.2010

0

0

853 700

853 700

2 540

2 375

24 183

29 098

882 798

56 764

143 919

200 683

-11 065

-11 065

1) 189 618

4 880

4 880

674 244

674 244

2 732

0

11 324

14 057

693 180

882 798

1) Bokført egenkapital utgjør totalt NOK 189 618, fordelt på 2.270.560 aksjer, gir dette en egenkapital pr. aksje på kr 83,51. Verdijustert egenkapital er beregnet til kr 80,29. (se "Avkastning")

# 4 Aksjonærer



Ryger Eiendomsinvest AS hadde pr. 31.12.2010 totalt 548 aksjonærer.

Aksjonærer med eierandel over 1,0 % i selskapet var:

Nr	NAVN	Antall aksjer	%-andel
1	MAASEIDE PROMOTION AS	113 062	5,0 %
2	MAASEIDE HOLDING AS	98 150	4,3 %
3	WESTCO EIENDOM ANS	69 320	3,1%
4	SPAREBANK 1 SR-BANK	68 927	3,0 %
5	IDSØE EIENDOM AS	61 798	2,7 %
6	DAHLE, BJØRN	60 000	2,6 %
7	RIGMAAS HOLDING AS	44 075	1,9 %
8	KVÅL, BRIT	38 520	1,7 %
9	ØLBERG, MARTIN	29 260	1,3 %
10	AUSTVOLL, ROLV	28 890	1,3 %
11	LANGENES, TORALV	28 890	1,3 %
12	SPAREBANK 1 SR-BANK PENSJONSKASSE	28 890	1,3 %
13	A.B.P. EIENDOM AS	27 960	1,2 %
14	FJELDE, HARALD	24 075	1,1 %
15	NORLINK AS	23 300	1,0 %
16	KALTVEIT, NORVALD	21 000	0,9 %
17	TORBJØRNSSEN, ARILD	20 000	0,9 %
18	PYTTE, PER TORMOD	19 260	0,8 %
	ØVRIGE < 0,8 %	1 465 183	65,0 %
<b>Total</b>		<b>2 270 560</b>	<b>100,0 %</b>

# 5

## Nøkkeltall



### Nøkkeltall eiendomsporteføljen

Ervervsverdi eiendomsportefølje <sup>1)</sup>	MNOK	882,7
Bruttoleie (2011 estimat)	MNOK	66,7
Nettoleie (2011 estimat) <sup>2)</sup>	MNOK	65,2
Areal	Kvm	57 200
Leie per kvm	NOK	1 180
Vektet gjenværende leietid leiekontrakter	År	7,0
Antall leieforhold		44
Antall bygg		16

### Finansielle nøkkeltall

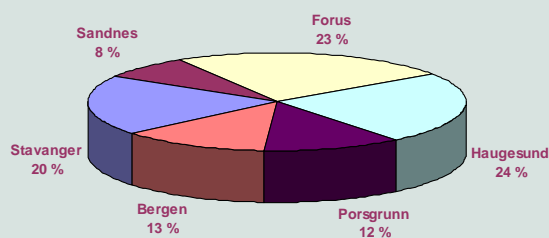
		2010	2011E
Driftsinntekter	MNOK	64,1	66,7
Driftsresultat før avskrivninger <sup>2,4)</sup>	MNOK	56,9	57,3
Driftsresultat <sup>3)</sup>	MNOK	16,7	17,2
Rentebærende gjeld (pr. 31.12)	MNOK	675	667
Rentesikret beløp iht. renteswap avtaler	MNOK	660	660
Vektet snittrente	MNOK	5,15% + lånemargin	5,15% + lånemargin
Vektet gjenværende løpetid renteswapavtaler	År	6,4	5,4

1) Før fradrag for latent skatt, eksklusive kjøpsomkostninger.

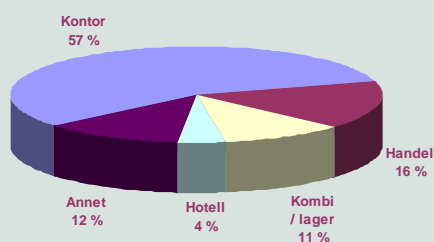
2) Etter fradrag for direkte eierkostnader (forsikring, eiendomsskatt o.l.)

3) Driftsinntekter med fradrag for driftsutgifter og rentekostnader.

4) Driftsresultat før avskrivninger er lavere enn "Nettoleie" ovenfor som følge av vedlikeholdskostnader og konsernkostnader.



Geografisk fordeling  
(bruttoleie)



Bransjefordeling  
(bruttoareal)

# 6

## Leietakere



Totalt 44 leieforhold i eiendomsporteføljen, hvor de 10 største leietakerne utgjør cirka 83% av totale leieinntekter. Leieinntekter fra offentlige leietakere og sparebanker utgjør ca. 42 % av totale leieinntekter.

Vektet gjenværende leietid for hele eiendomsporteføljen er ca. 7,0 år.

Leietaker (10 største)	Brutto Leie MNOK (2011)	Gjenværende Leietid (år)
Smart Hotel Holding AS	7,8	10,8
Elixia Vest AS	6,7	10,4
Rogaland Fylkeskommune	4,7	12,0
Aker Offshore Partner	4,7	3,0
Porsgrunn kommune	4,7	8,8
Optimera AS	4,5	6,2
Ahlsell AS	4,1	7,4
Stavanger kommune	4,0	3,8
Anzett	3,8	8,1
Sandnes kommune	3,4	9,0
Totalt 10 største leietakere	48,4	Snitt 8,9 år
Øvrige leietakere	18,3	Snitt 4,2 år
Totalt	66,7	Snitt 7,0 år

### Leietaker

Smart Hotel::	Landsdekkende hotellkjede, som tar sikte på å kunne tilby rimelig overnatting, samtidig som eiendommene skal ha bra beliggenhet.
Elixia Vest AS	Nordisk treningscenter/ velvære kjede.
Aker Offshore Partner	AOP er en anerkjent leverandør til oljeindustrien , så vel nasjonalt som globalt.
Optimera	Optimera har en sterk markedsposisjon i Norge innen salg av byggevarer og trelast- i tillegg til engrosvirksomhet og salg til industrien. Optimera Norge har over 100 utsalgssteder og 2100 ansatte. Omsetningen i 2010 forventes å komme opp i ca 5 milliarder. ,
Ahlsell Norge AS	Ahlsell er en av Norges ledende grossister innen VVS, VA, industri, elektro, kulde, olje & gass, samt verktøy og arbeidsklær. Grunnlaget for firmaet ble lagt i Sverige allerede i 1877. Vi hadde 130 års jubileum i 2007 og har vært på det norske markedet siden 1986.
Anzett AS	Jobber primært med hydraulikk mot olje og gassindustrien (både onshore og offshore).

# 7

# Eiendomsporføljen



Luramyrvеien 12



Kokstadveien 25 A



Kokstadveien 25 B



ELIXIA, St. Olav

Nøkkelfo	Luramyrvеien 12 Eiendom AS	Kokstadveien 25 Eiendom AS	
Adresse	Luramyrvеien 12	Kokstadveien 25 A & B	3 seksjoner i St. Olavskvartalet
By / område	Forus	Bergen	Stavanger
Bygget / ombygget	2003	1982 og 2006	ca. 1990
Type eiendom	Hotell	Kontor / treningsstudio	Treningsstudio
Overtakelse	November 2006	November 2006	November 2006
Totalt areal (kvm)	4 564	8 636	2 449
Brutto leie 2011E (MNOK)	7,8	9,1	3,0
Leie / kvm (NOK)	1 708	1 058	1 241
Gjenværende leietid	10,8 år	5,0 år	10,0 år
KPI	2 % fast årlig regulering	100 %	75 %
Største leietaker(e)	Smart Hotel Holding AS	Aker Offshore Partner, Elixia Vest AS	Elixia Vest AS



Sakkestad Næringspark



Fabrikkveien 25



Maskinveien 1

Nøkkelfo	Sakkestad Næringspark Eiendom AS	Fabrikkveien 25 Eiendom AS	Maskinveien 1 AS
Adresse	Sakkestad Næringspark	Fabrikkveien 25	Maskinveien 1
By / område	Haugesund	Forus	Forus
Bygget / ombygget	2006	1995 / 2006	2005
Type eiendom	Kontor / handel	Kombinasjon	Handel
Overtakelse	Desember 2006	Februar 2006	Mai 2006
Totalt areal (kvm)	2 784	3 427	4 000
Brutto leie 2011E (MNOK)	3,3	3,7	4,5
Leie / kvm (NOK)	1 185	1 082	1 119
Gjenværende leietid	2,6 år	8,1 år	6,2 år
KPI	100 %	100 %	90 %
Største leietaker(e)	YIT Building Systems AS Arealutvikling Eiendom AS	Anzett AS	Optimera AS

# 7

## Eiendomsporteføljen forts.



Sørhauggata 150



Hillevågsveien 8



Nøkkelinfo	Sørhauggata 150 AS	Hillevågsveien 8 AS	Kammerherreløkka Næring B1 AS
Adresse	Sørhauggata 150	Hillevågsveien 8	Dokkveien 10
By / område	Haugesund	Stavanger	Porsgrunn
Bygget / ombygget	1987	1987 / 2003	2010
Type eiendom	Kontor / handel	Kontor	Kontor
Overtakelse	Desember 2007	Desember 2007	April 2010
Totalt areal (kvm)	5 709	3 056	4 300
Brutto leie 2011E (MNOK)	4,7	3,3	8 094
Leie / kvm (NOK)	826	1 82	1 883
Gjenværende leietid	4,7 år	1,0 år	7,0 år
KPI	100 %	100 %	94 %
Største leietaker(e)	Sparebank 1 SR-Bank / Jakob Hatteland Bygg AS	Helse Stavanger	NAV / Porsgrunn kommune



Rennesøygata 8



Karmsundgaten 192



Langgaten 64

Nøkkelinfo	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
Overtakelse	Juni 2008	September 2008	Desember 2007
Totalt areal (kvm)	3 378	2 630	1 292
Brutto leie 2011E (MNOK)	4,2	3,8	1,5
Leie / kvm (NOK)	1 250	1 439	1 161
Gjenværende leietid	7,3 år	12,2 år	7,9 år
KPI	100 %	60 %	80 %
Største leietaker(e)	Ahlsell Norge AS	Rogaland Fylkesskattekontor	Sandnes Sparebank

# 7

## Eiendomsporteføljen forts.



Hinnakrossen AS



Tastagaten 30-32b AS

Nøkkelinfo	Hinnakrossen AS	Tastagaten 30-32b AS
Adresse	Hinnasvingene 53 (snr. 1 og 4)	Tastagaten 30-32b
By / område	Hinna	Stavanger
Bygget / ombygget	2003 / 2004	1960 / 1991 / 2006 / [2007]
Type eiendom	Kontor / handel	Kontor
Overtakelse	Juni 2007	Juni 2007
Totalt areal (kvm)	1 992	5 252
Brutto leie 2010E (MNOK)	2,4	4,6
Leie / kvm (NOK)	1 140	857
Gjenværende leietid	6,5 år	5,3 år
KPI	86 %	100 %
Største leietaker(e)	Norgesgruppen Rogaland AS	Stavanger kommune



Sandnes Bibliotek

Nøkkelinfo	"Sandnes Bibliotek"
Adresse	Mauritz Kartevoldsplass 1
By / område	Sandnes Sentrum
Bygget / ombygget	1999
Type eiendom	Kontor (Bibliotek)
Overtakelse	Februar 2008
Totalt areal (kvm)	3 610
Brutto leie 2010E (MNOK)	3,4
Leie / kvm (NOK)	941
Gjenværende leietid	9,9 år
KPI	70 %
Største leietaker(e)	Sandnes kommune

# 8

## Kontaktinformasjon



**Ryger Eiendomsinvest AS c/o:**

**First Business Services AS**

**Jan Randa**

**Tlf.: 51 20 25 41**

**E-post: [jan.randa@first.no](mailto:jan.randa@first.no)**

**Samarbeidspartnere:**

**FIRSTSECURITIES**



**Til orientering:**

**Av hensyn til miljø og kostnader er denne rapporten gjort tilgjengelig på internett på følgende adresser:**

**[www.first.no](http://www.first.no).**