

Eiendomsspars resultat før skattekostnad per 1. halvår 2017 ble kr 607,0 mill., mot kr 794,0 mill. for tilsvarende periode i 2016. Nedgangen skyldes at fjorårets resultat inneholdt betydelige salgsgevinster.

EIENDOMSMARKEDET

Kontorleiemarkedet i Oslo viser en stabilt positiv utvikling, særlig i sentrale områder med god kommunikasjon.

Hotellmarkedet i Oslo viser en god utvikling sammenlignet med fjoråret. Hotellmarkedet i øvrige storbyer i Nord-Europa har i sum hatt en positiv utvikling.

Utleiemarkedet for butikklokaler i de beste handlegater i Oslo er godt.

Transaksjonsmarkedet er fortsatt godt, med betydelig etterspørsel etter gode objekter.

Markedet for utleie av boliger i Oslo viser en stabil utvikling.

Boligprisene i Oslo har økt med 13% de siste 12 måneder, som er en nedgang fra forrige kvartal, men fortsatt historisk høyt. Boligprisene i Oslo falt i andre kvartal.

INVESTERINGER OG SALG

Eiendomsspar har ikke foretatt investering i nye eiendommer i 1. halvår. Selskapet har heller ikke solgt eiendommer.

KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster utgjorde SEK 783 mill. per 1. halvår 2017, mot SEK 615 mill. i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig effekten av investering i 7 hoteller ved årsskiftet, samt et fortsatt godt hotellmarked.

Pandox eide per 30.06.2017 en portefølje på 121 hoteller, hvorav 41 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 26.450 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 39,9 milliarder per 30.06.2017 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 48%. Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige kreditrammer utgjorde SEK 1,4 milliarder per 30.06.2017.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 150,50 ved halvårsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 132,55 per aksje. For ytterligere informasjon om Pandox, se www.pandox.se.

DRIFT OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 2,3%. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 7,0 år.

Eiendomsspar har følgende større prosjekter under utvikling:

- Øvre Slottsgate 12, Oslo, en kontor-/forretningseiendom på 6.100 kvm. Det er inngått en langsiktig leieavtale med den internasjonale motekjeden Zara for hele eiendommen. Ombygging/rehabilitering av eiendommen forventes ferdigstilt andre kvartal 2018.
- Urtegata 9, Oslo, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer. Hovedalternativet omfatter totalt ca. 50.000 kvm, fordelt på næring og bolig, der dagens bebyggelse rives. Byggestart er planlagt til 2018/2019.
- Mack-Øst, Tromsø, en eiendom der det er mulig å bygge/utvikle inntil 40.000 kvm handel og kontor. Prosjektet vil bli realisert når godkjenninger foreligger og markedsforholdene ligger til rette for det. Prosjektet utvikles sammen Ludvig Mack AS.

For øvrig arbeider selskapet med planer for utvikling av følgende boligprosjekter: Tvetenveien 11, Oslo, Økernveien 115, Oslo, og Bjørnegårdsvingen 11/13, Bærum (50% andel i samarbeid med OBOS).

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Det er ikke krav om at Eiendomsspar skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Eiendomsspar anvender således regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelsen av regnskapet. Det innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollerte virksomheter, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger. Andelen i Pandox regnskapsføres fra og med 01.01.2016 basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke lenger utarbeides regnskaper etter historisk kost.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 30.06.2017. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollerte virksomheter, samt andelen i Pandox, bokført under finansielle anleggsmidler.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. halvår kr 361,8 mill., mot kr 329,2 mill. i 2016. Brutto driftsresultat var kr 330,7 mill. (kr 305,6 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 434,3 mill., mot kr 383,2 mill. i 2016.

Resultat før skattekostnad viser kr 607,0 mill., ned fra kr 794,0 mill. i 1. halvår 2016. Nedgangen skyldes at fjorårets resultat inneholdt betydelige salgsgevinster.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 30.06.2017 en gjeld på kr 5.215,0 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 4.970,5 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,6% per 30.06.2017, ned fra 3,7% ved årsskiftet. Andel fastrentelån utgjorde 56%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,8 år.

Eiendomsspar har ingen større låneforfall før i andre kvartal 2018. Refinansiering antas ikke å by på problemer.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kreditrammer utgjorde kr 1.795,1 mill. per 30.06.2017.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kreditrammer.

AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har ikke ervervet egne aksjer hittil i år.

Styret fikk på den ordinære generalforsamling fornyet fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder til mai 2018.

FREMTIDSUTSIKTER

Kontormarkedet i Oslo forventes å være positivt fremover, spesielt for sentrale beliggenheter.

Utsiktene for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode.

Eiendomsspar er med sin gode soliditet, langsiktige finansiering og en betryggende likviditetsreserve, vel posisjonert i eiendomsmarkedet.

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04.-30.06.	
	2017	2016	2016	2017	2016
Leieinntekt	361,8	329,2	675,4	187,4	168,9
Annen driftsinntekt	0,4	1,0	5,4	0,3	(0,2)
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(31,5)	(24,6)	(48,0)	(14,6)	(11,4)
Brutto driftsresultat	330,7	305,6	632,8	173,1	157,3
Salgsgevinst	-	384,5	390,7	-	38,3
Rehabiliteringskostnad	(62,8)	(60,5)	(97,5)	(41,0)	(30,6)
Avskrivning på varige driftsmidler	(36,2)	(35,5)	(71,7)	(18,1)	(17,7)
Lønn og annen driftskostnad	(42,3)	(39,1)	(84,0)	(20,1)	(19,4)
Driftsresultat	189,4	555,0	770,3	93,9	127,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	501,6	325,6	787,2	314,5	185,4
Netto finanskostnad	(84,0)	(86,6)	(181,7)	(46,8)	(42,0)
Ordinært resultat før skattekostnad	607,0	794,0	1.375,8	361,6	271,3
Skattekostnad på ordinært resultat	(132,4)	(100,8)	(176,9)	(78,7)	(69,8)
Periodens resultat	474,6	693,2	1.198,9	282,9	201,5

Tilordnet:			
Aksjonærer	471,4	690,4	1.191,8
Minoritetsinteresser	3,2	2,8	7,1

BALANSE PER	30.06.		31.12.
EIENDELER	2017	2016	2016
Varige driftsmidler	6.861,6	6.767,4	6.819,7
Finansielle anleggsmidler	5.017,5	4.185,7	4.663,0
Sum anleggsmidler	11.879,1	10.953,1	11.482,7
Andre fordringer	48,6	253,6	43,6
Bankinnskudd	95,1	99,9	92,7
Sum omløpsmidler	143,7	353,5	136,3
SUM EIENDELER	12.022,8	11.306,6	11.619,0

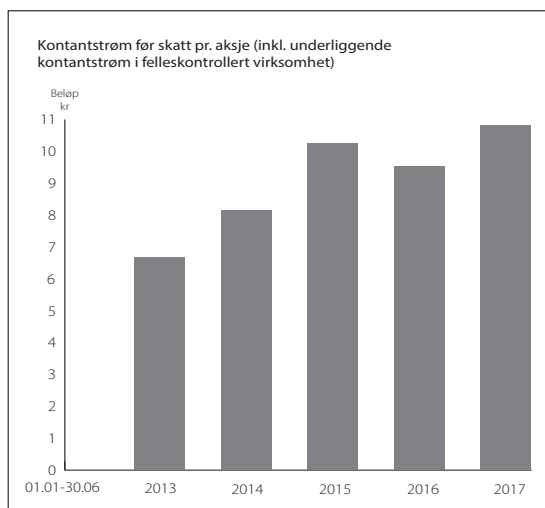
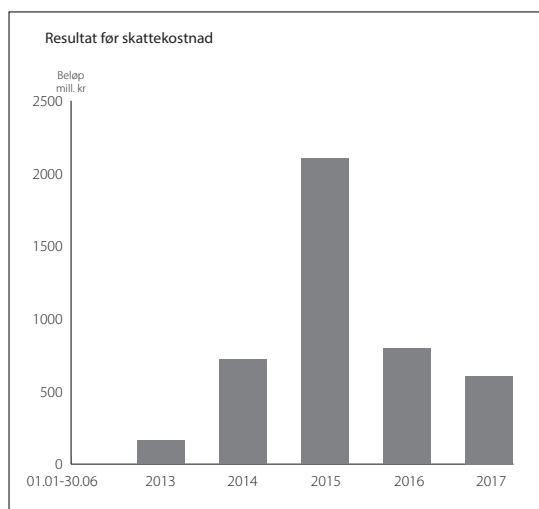
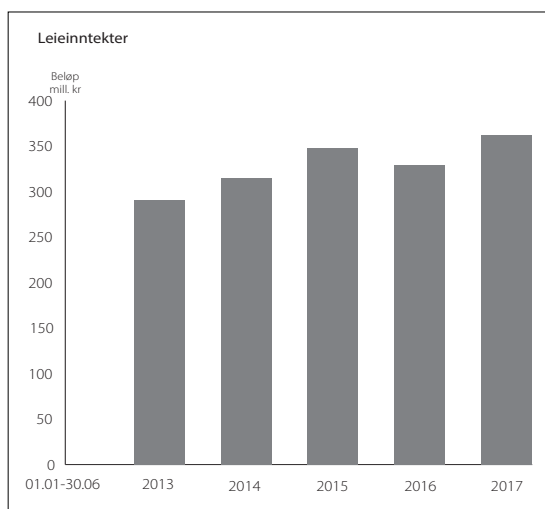
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	621,4	621,4	621,4
Annen egenkapital	5.564,2	4.581,0	4.890,9
Sum egenkapital	6.185,6	5.202,4	5.512,3
Utsatt skatt	622,2	656,3	623,8
Andre avsetninger for forpliktelser	91,6	106,9	96,4
Sum avsetninger for forpliktelser	713,8	763,2	720,2
Langsiktig rentebærende gjeld	4.820,5	4.959,3	4.894,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	150,0	250,0	150,0
Annen kortsiktig gjeld	152,9	131,7	341,8
Sum kortsiktig gjeld	302,9	381,7	491,8
Sum gjeld	5.837,2	6.104,2	6.106,7
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12.022,8	11.306,6	11.619,0

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	01.01. - 30.06.		01.01.-31.12.
	2017	2016	2016
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	434,3	383,2	798,2
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(28,5)	(16,8)	(240,5)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	405,8	366,4	557,7
Periodens betalte skatter	(40,2)	(28,8)	(29,6)
Tidsavgrensingsposter m.v.	(9,2)	10,6	15,2
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	356,4	348,2	543,3
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(111,1)	1.164,4	1.128,5
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(242,9)	(3.083,2)	(3.249,6)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	2,4	(1.570,6)	(1.577,8)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	92,7	1.670,5	1.670,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	95,1	99,9	92,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1.700,0	1.720,0	1.625,0
Sum likviditetsreserver	1.795,1	1.819,9	1.717,7

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-30.06.2017	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2016	621,4	4.890,9	5.512,3
Resultat		474,6	474,6
Minoritet		4,2	4,2
Omregningsdifferanser m.v.		194,5	194,5
Egenkapital 30.06.2017	621,4	5.564,2	6.185,6

SENTRALE NØKKELTALL PER 30.06.2017

AKSJONÆROVERSIKT



Aksjonæroversikt per 25.08.2017

Eiendomsspar Invest AS *)	50,3%
Victoria Eiendom AS	8,4%
CGS Holding AS	4,2%
Helene Sundt AS	4,2%
Eiendomsspar AS	3,3%
Audley AS	2,2%
Krohn, Paul Ingar W. J.	2,0%
Horn, Hans Herman	2,0%
Krohn, Elisabeth S. J.	2,0%
Mustad Industrier AS	1,5%
Talbot, Anette Dobloug	1,4%
MP Pensjon PK	1,2%
Straen AS	1,0%
Grundt, Asbjørn	1,0%
Arendals Fossekompani ASA	0,7%
Thorp, Tone	0,7%
Nore-Invest AS	0,6%
Celon Invest AS	0,5%
Thrane-Steen Finans AS	0,5%
Thrane-Steen Medhus AS	0,5%
Øvrige aksjonærer	11,9%
Sum	100,0%

*) eiet 51% av Victoria Eiendom og 49% av Eiendomsspar

NØKKELTALL PER AKSJE (KR)

	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Resultat per aksje 1)	11,88	17,34	29,98
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	10,82	9,52	19,85
Bokført egenkapital per aksje 1)	154	130	138
Aksjekurs ved utgangen av perioden	350	320	380
Antall utestående aksjer 3)	39.692.714	39.692.714	39.692.714
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	39.692.714	39.811.509	39.751.787

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, justert for salgsgvinster, kursgevinst og rehabiliteringskostnader

3) Utstedte aksjer (55.060.186) fratrukket direkte/indirekte eide egne aksjer (15.367.472)