



**Eiendomsspars resultat før skattekostnad per 3. kvartal 2017 ble kr 872,5 mill., mot kr 1.075,6 mill. for tilsvarende periode i 2016. Nedgangen skyldes at fjorårets resultat inneholdt betydelige salgsgvinster.**

#### 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 positiv utvikling.

Boligprisene i Oslo viser en nedgang på 2,8% de siste 12 måneder - som er en vesentlig svekkelse fra årsvæksten i forrige kvartal - dog er prisene fortsatt på et historisk høyt nivå. Boligprisene i Oslo falt i andre og tredje kvartal.

#### INVESTERINGER OG SALG

Eiendomsspar har ikke foretatt investering i nye eiendommer per 3. kvartal.

Etter utløpet av 3. kvartal, har Eiendomsspar inngått avtale med OBOS om salg av 50% av Økernveien 115. Eiendommen er beliggende ved Hasle T-banestasjon og utgjør ca. 25 mål. Det planlegges utbygging av inntil 700 boliger, butikker og servicefunksjoner på tomten. Salget til OBOS vil bli gjennomført i januar 2021 og forventes å gi en regnskapsmessig gevinst i størrelsesorden kr 175 mill. (50% andel).

#### KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster utgjorde SEK 1.261 mill. per 3. kvartal 2017, mot SEK 1.013 mill. i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig effekten av investering i 7 hoteller ved årsskiftet, samt et fortsatt godt hotellmarked.

Pandox eide per 30.09.2017 en portefølje på 122 hoteller, hvorav 42 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 26.854 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 41,0 milliarder per 30.09.2017 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 48%. Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige kreditrammer utgjorde SEK 1,8 milliarder per 30.09.2017.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 155,10 ved utgangen av 3. kvartal, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 136,47 per aksje.

For ytterligere informasjon om Pandox, se [www.pandox.se](http://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 6,8 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 i andre kvartal 2018.
- Urtegata 9, Oslo, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer. Hovedalternativet omfatter totalt ca. 40.000 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 50.000 kvm. En del av eiendommen er besluttet solgt til nytt Naturhistorisk Museum med tilfredsstillende gevinst. Prosjektet forøvrig vil bli realisert når godkjennelser foreligger og markedsforholdene ligger til rette for det. Prosjektet utvikles sammen Ludwig Mack AS.

For øvrig arbeider selskapet med planer for utvikling av følgende boligprosjekter: Tvetenveien 11, Oslo, Økernveien 115, Oslo (50% andel i samarbeid med OBOS) 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 30.09.2017. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollerte virksomheter, samt andelen i Pandox, bokført under finansielle anleggsmidler.

#### RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 3. kvartal kr 553,0 mill., mot kr 503,0 mill. i 2016. Brutto driftsresultat var kr 508,6 mill. (kr 470,9 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 686,8 mill., mot kr 604,3 mill. i 2016.

Resultat før skattekostnad viser kr 872,5 mill., ned fra kr 1.075,6 mill. per 3. kvartal 2016. Nedgangen skyldes at fjorårets resultat inneholdt betydelige salgsgvinster.

#### FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 30.09.2017 en gjeld på kr 5.275,4 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 4.967,1 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,6% per 30.09.2017, ned fra 3,7% ved årsskiftet. Andel fastrentelån utgjorde 56%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,5 år.

Eiendomsspar har et større låneforfall (kr 700 mill.) i andre kvartal 2018. Refinansiering antas ikke å by på problemer.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kreditrammer utgjorde kr 1.894,0 mill. per 30.09.2017.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kreditrammer.

#### AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har ikke ervervet egne aksjer per 3. kvartal. Etter utløpet av 3. kvartal, har selskapet kjøpt 28.300 egne aksjer for totalt kr 9,3 mill.

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.

#### ORGANISASJON

Jon Rasmus Aurdal er ansatt som ny finansdirektør i Eiendomsspar. Han er statsautorisert revisor og har tidligere jobbet i PWC, hovedsakelig med verddivurdering og transaksjonsrelaterte tjenester, og som finanssjef i Høegh Eiendom. Han kommer nå fra stilling som finansdirektør i NAF gårdene. Han vil tiltre stillingen i begynnelsen av februar 2018.

#### FREMIDSUTSIKTER

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

Utsiktene for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode, dog vil noen byer, deriblant København og Stockholm, vise svakere utvikling som følge av stor kapasitetstilvekst.

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

| RESULTATREGNSKAP  | 01.01. - 30.09. |         | 01.01. - 31.12. | 01.07.-30.09. |        |
|---|-----------------|---------|-----------------|---------------|--------|
|   | 2017            | 2016    | 2016            | 2017          | 2016   |
| Leieinntekt   | 553,0           | 503,0   | 675,4           | 191,2         | 173,8  |
| Annen driftsinntekt   | 1,5             | 1,6     | 5,4             | 1,1           | 0,6    |
| Driftskostnad eiendommer og prosjekter                          | (45,9)          | (33,7)  | (48,0)          | (14,4)        | (9,1)  |
| Brutto driftsresultat   | 508,6           | 470,9   | 632,8           | 177,9         | 165,3  |
| Salgsgevinst  | -               | 388,5   | 390,7           | -             | 4,0    |
| Rehabiliteringskostnad  | (79,5)          | (87,5)  | (97,5)          | (16,7)        | (27,0) |
| Avskrivning på varige driftsmidler                              | (54,3)          | (53,0)  | (71,7)          | (18,1)        | (17,5) |
| Lønn og annen driftskostnad                                     | (63,5)          | (59,8)  | (84,0)          | (21,2)        | (20,7) |
| Driftsresultat  | 311,3           | 659,1   | 770,3           | 121,9         | 104,1  |
| Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | 691,6           | 550,9   | 787,2           | 190,0         | 225,3  |
| Netto finanskostnad   | (130,4)         | (134,4) | (181,7)         | (46,4)        | (47,8) |
| Ordinært resultat før skattekostnad                             | 872,5           | 1.075,6 | 1.375,8         | 265,5         | 281,6  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                              | (181,0)         | (164,8) | (176,9)         | (48,6)        | (64,0) |
| Periodens resultat  | 691,5           | 910,8   | 1.198,9         | 216,9         | 217,6  |

|                      |       |       |         |
|----------------------|-------|-------|---------|
| Tilordnet:           |       |       |         |
| Aksjonærer           | 685,7 | 905,8 | 1.191,8 |
| Minoritetsinteresser | 5,8   | 5,0   | 7,1     |

| BALANSE PER               | 30.09.   |          | 31.12.   |
|---------------------------|----------|----------|----------|
| EIENDELER                 | 2017     | 2016     | 2016     |
| Varige driftsmidler       | 6.863,8  | 6.798,0  | 6.819,7  |
| Finansielle anleggsmidler | 5.094,9  | 4.181,6  | 4.663,0  |
| Sum anleggsmidler         | 11.958,7 | 10.979,6 | 11.482,7 |
| Andre fordringer          | 43,5     | 44,5     | 43,6     |
| Bankinnskudd              | 214,0    | 246,5    | 92,7     |
| Sum omløpsmidler          | 257,5    | 291,0    | 136,3    |
| SUM EIENDELER             | 12.216,2 | 11.270,6 | 11.619,0 |

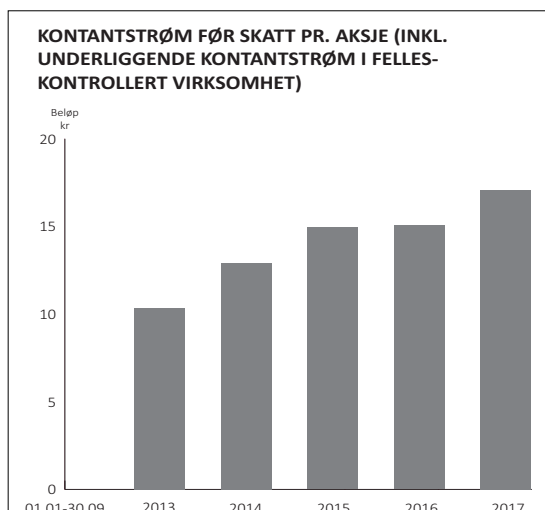
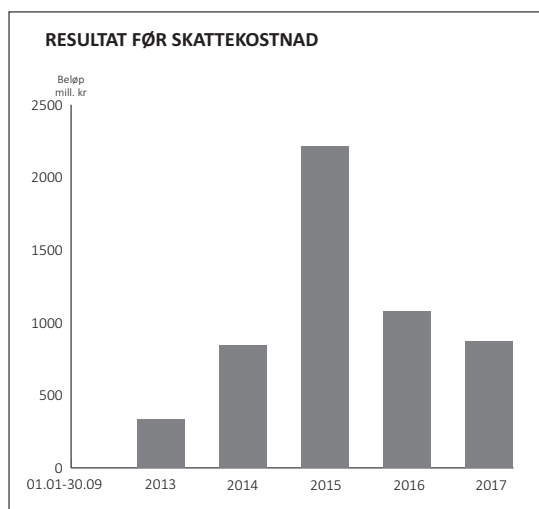
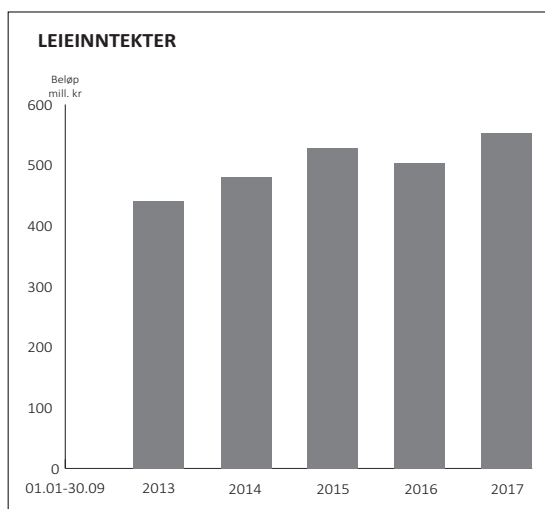
| EGENKAPITAL OG GJELD                | 30.09.   |          | 31.12.   |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|
|                                     | 2017     | 2016     | 2016     |
| Innskutt egenkapital                | 621,4    | 621,4    | 621,4    |
| Annen egenkapital                   | 5.697,6  | 4.617,4  | 4.890,9  |
| Sum egenkapital                     | 6.319,0  | 5.238,8  | 5.512,3  |
| Utsatt skatt                        | 621,8    | 643,8    | 623,8    |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 91,3     | 107,4    | 96,4     |
| Sum avsetninger for forpliktelser   | 713,1    | 751,2    | 720,2    |
| Langsiktig rentebærende gjeld       | 4.817,1  | 4.820,3  | 4.894,7  |
| Kortsiktig rentebærende gjeld       | 150,0    | 250,0    | 150,0    |
| Annen kortsiktig gjeld              | 217,0    | 210,3    | 341,8    |
| Sum kortsiktig gjeld                | 367,0    | 460,3    | 491,8    |
| Sum gjeld                           | 5.897,2  | 6.031,8  | 6.106,7  |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD            | 12.216,2 | 11.270,6 | 11.619,0 |

| KONTANTSTRØMOPPSTILLING  | 01.01. - 30.09. |           | 01.01.-31.12. |
|--|-----------------|-----------|---------------|
|  | 2017            | 2016      | 2016          |
| Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap      | 686,8           | 604,3     | 798,2         |
| Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | (167,8)         | (138,5)   | (240,5)       |
| Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap    | 519,0           | 465,8     | 557,7         |
| Periodens betalte skatter  | (40,2)          | (29,1)    | (29,6)        |
| Tidsavgrensingsposter m.v.   | 42,5            | 24,9      | 15,2          |
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter   | 521,3           | 461,6     | 543,3         |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter   | (152,8)         | 1.336,6   | 1.128,5       |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter  | (247,2)         | (3.222,2) | (3.249,6)     |
| Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd  | 121,3           | (1.424,0) | (1.577,8)     |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens start                                       | 92,7            | 1.670,5   | 1.670,5       |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt                                       | 214,0           | 246,5     | 92,7          |
| Ubenyttede, langsiktige kredittrammer  | 1.680,0         | 1.700,0   | 1.625,0       |
| Sum likviditetsreserver  | 1.894,0         | 1.946,5   | 1.717,7       |

| ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-30.09.2017 | INNSKUTT EGENKAPITAL | ANNEN EGENKAPITAL | SUM EGENKAPITAL |
|--|----------------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 31.12.2016                 | 621,4                | 4.890,9           | 5.512,3         |
| Resultat                               |                      | 691,5             | 691,5           |
| Minoritet                              |                      | 2,0               | 2,0             |
| Omregningsdifferanser m.v.             |                      | 113,2             | 113,2           |
| Egenkapital 30.09.2017                 | 621,4                | 5.697,6           | 6.319,0         |

# SENTRALE NØKKELTALL PER 30.09.2017

## AKSJONÆROVERSIKT



### Aksjonæroversikt per 14.11.2017

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| 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%          |
| Horn, Hans Herman         | 2,0%          |
| Krohn, Paul Ingar W. J.   | 2,0%          |
| Krohn, Elisabeth S. J.    | 1,9%          |
| 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%         |
| <b>Sum</b>                | <b>100,0%</b> |

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

### NØKKELTALL PER AKSJE (KR)

|  | 30.09.2017 | 30.09.2016 | 31.12.2016 |
|--|------------|------------|------------|
| Resultat per aksje 1)                    | 17,28      | 22,78      | 29,98      |
| Kontantstrøm per aksje 1) 2)             | 17,10      | 15,02      | 19,85      |
| Bokført egenkapital per aksje 1)         | 158        | 131        | 138        |
| Aksjekurs ved utgangen av perioden       | 341        | 345        | 380        |
| Antall utestående aksjer 3)              | 39.692.714 | 39.692.714 | 39.692.714 |
| Gjennomsnittlig antall utestående aksjer | 39.692.714 | 39.771.622 | 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)