

## Januar - mars 2018

- Totale leieinntekter er kr 180 mill. i 1. kvartal 2018 (kr 174 mill.)
- Bokført resultat før skattekostnad per 1. kvartal 2018 er kr 238 mill. (kr 245 mill)
- Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, er kr 212 mill. (kr 192 mill.)
- Likviditetsreserven utgjør kr 2.393 mill. (kr 1.815 mill. per 31.12.2017)
- Ledigheten i eiendomsmassen er 3,1% (2,5%)
- Aksjekursen falt fra kr 353 ved utgangen av 2017 til kr 350 (- 0,8%) per 31.03.2018

### EIENDOMSMARKEDET

Den positive utviklingen i kontorleiemarkedet i 2017 har fortsatt inn i 2018. Dette gjelder særlig for Oslo sentrum hvor rekordlav ledighet (ca. 3%) bidrar til stigende leiepriser.

Hotellmarkedet er generelt preget av god økonomisk utvikling og underliggende vekst i reiselivsnæringen. Imidlertid fører økt kapasitetstilvekst til nedgang i inntekt per tilgjengelig rom i enkelte byer, som for eksempel Bergen, København og Stockholm. Hotellmarkedet i Oslo viser en stabil utvikling for 1. kvartal, hensyntatt påskeeffekten. Den samme trenden er også synlig i de fleste øvrige storbyer i Nord-Europa.

Utleiemarkedet for butikklokaler i de beste handlegatene i Oslo er fortsatt godt. Vi opplever imidlertid at nye handelsmønstre bidrar til at handelsaktørene er noe mer selektive i forhold til beliggenhet og størrelse på lokalene.

Transaksjonsmarkedet er fortsatt godt, med betydelig etterspørsel etter gode objekter. I takt med markedets forventning om stigende renter ser imidlertid yield nivåene ut til å ha stabilisert seg.

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

Boligprisene i Oslo har falt med 6,6% de siste 12 måneder (mars 2017 til mars 2018). I 1. kvartal 2018 har det vært prisvekst tre måneder på rad, noe som gir en total prisøkning så langt i år på 5,9%.

### INVESTINGER OG SALG

Eiendomsspar har i 1. kvartal kjøpt «Alnabrukvartalet» (Caspar Storms vei 14-16/Ole Deviks vei 35/Strømsveien 195-197) i Oslo, samt Polariasenteret i Tromsø. Total kjøpesum for eiendommene er kr 180 mill. Etter utløpet av 1. kvartal har selskapet kjøpt eiendommen Fiskergata 46 (Vestfjorden Hotell Lofoten i Svolvær).

Eiendomsspar har solgt eiendommen Maakri 23 A i Estland, samt totalt 9 boder i Frederik Stangs gate 4 i Oslo, med en total regnskapsmessig gevinst på kr 8,3 mill.

### KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm ("cash earnings") før skatt utgjorde SEK 373 mill. per 1. kvartal 2018, mot SEK 320 mill. i fjor. Øknin-

gen skyldes hovedsakelig effekten av selskapets investering i 21 hoteller i Storbritannia og Irland i desember 2017.

Pandox eide per 31.03.2018 en portefølje på 143 hoteller, hvorav 63 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 31.628 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 52,1 milliarder per 31.03.2018, og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 50%. Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige ubenyttede kreditrammer utgjorde SEK 3,4 milliarder per 31.03.2018.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 149,8 ved kvartalsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 151,81 per aksje.

For ytterligere informasjon om Pandox, se [www.pandox.se](http://www.pandox.se).

### RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. kvartal 2018 kr 180,3 mill., mot kr 174,4 mill. i 1. kvartal 2017. Brutto driftsresultat var kr 166,0 mill. (kr 157,6 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 211,6 mill., mot kr 192,3 mill. i 1. kvartal 2017.

Resultat før skattekostnad viser kr 238,0 mill., ned fra kr 245,4 mill. i 1. kvartal 2017. Reduksjonen skyldes i det vesentligste nedgang i resultatbidrag fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap, hovedsakelig drevet av lavere resultatbidrag fra Pandox. Underliggende inntjening i Eiendomsspar så langt i år er bedre enn fjoråret.

### FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 31.03.2018 en gjeld på kr 5.771,1 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 5.242,0 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,4% per 31.03.2018. Andel fastrentelån utgjorde 53%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,0 år.

Eiendomsspar har i løpet av 1. kvartal utstedt kr 1.300 mill. i pantsikret obligasjonsgjeld, fordelt på to transjer av henholdsvis

kr 600 mill. og kr 700 mill. Lånet har 5 års løpetid (forfall 2. mars 2023) med rente tilsvarende 3 mnd. NIBOR + 0,79%, og erstatter obligasjonslånet på kr 700 mill med forfall 05.04.2018.

Etter utløpet av 1. kvartal har Eiendomsspar utstedt et 12 mnd. sertifikatlån på kr 300 mill. Lånet har en «all in» rente på 1,375% og er en erstatning for sertifikatlånet på kr 150 mill. med forfall 04.05.2018.

Eiendomsspar opplever lånemarkedet som godt og refinansiering forventes generelt ikke å by på problemer.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2.392,9 mill. per 31.03.2018.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

#### DRIFT OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 3,1%. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 8,8 år.

Eiendomsspar har følgende større prosjekter under utvikling:

- Urtegata 9 i Oslo, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer. Eiendomsspar jobber med ny reguleringsplan av tomten og et hovedalternativ som omfatter totalt ca. 40.000 kvm. næringsbebyggelse. Byggestart er forventet i 2019.
- Karl Johans gate 33/Rosenkrantz gate 11 er et kombinert hotell-/butikkprosjekt på totalt 10.300 kvm. Hotellens 86 hotellrom skal oppgraderes samtidig som en konvertering av arealer i naboeiendommen (Rosenkrantz gate 11) bidrar med 67 nye hotellrom. Det planlegges også en til to flaggskip-butikker over to plan (1. etg. og kjeller), vendt mot Karl Johans gate.
- Øvre Slottsgate 12 i Oslo, en kontor-/forretningseiendom på 6.100 kvm. Det er inngått en langsiktig leieavtale med den internasjonale motekjeden Zara for hele eiendommen. Ombygging/rehabilitering er i slutfasen og eiendommen blir ferdigstilt i 3. kvartal 2018.
- Mack-Øst i Tromsø, en eiendom som tidligere huset produksjonen til Mack ølbryggeri. Den sentrale plasseringen gjør tomten attraktiv for flere formål. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitets-

museet skal lokaliseres på sørsiden av tomten. Eiendomsspar jobber også med utvikling av et hotell på tomten. I tillegg til museet og hotell legges det opp til handels- og opplevelses-senter på 15-20.000 kvm. Prosjektet utvikles sammen Ludwig Mack AS.

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

#### AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har ikke ervervet egne aksjer i løpet av 1. kvartal. Etter kvartalsslutt har selskapet imidlertid ervervet 567.000 egne aksjer til en total verdi av kr 214,1 mill. Etter de siste kjøpene er selskapets beholdning av direkte eide egne aksjer 2.524.776.

Styret vil på den ordinære generalforsamling, 07.05.2018, fremme forslag om fornyet fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene er foreslått å gjelde for ett år.

#### REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 1. kvartal 2018 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at delårsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet. Videre gir beskrivelsen oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

#### FREMTIDSUTSIKTER

Kontormarkedet i Oslo forventes å være positivt fremover. Dette er særlig gjeldende for Oslo sentrum hvor ledigheten er lav samtidig som antall prosjekter som ferdigstilles i 2018 er på et historisk lavt nivå.

Utsiktene for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode, men det er store forskjeller mellom enkeltbyer grunnet ulik kapasitetstilgang.

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

Oslo, 7. mai 2018  
Styret

  
Anders Ryssdal  
Styrets leder

  
Leiv Askvig

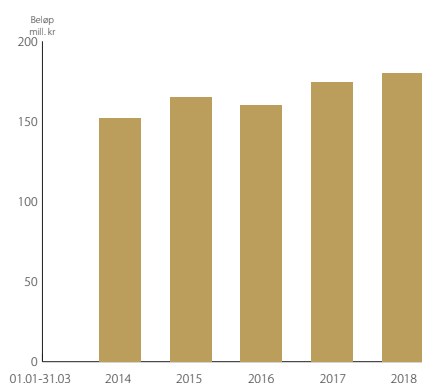
  
Ragnar Horn

  
Giséle Marchand

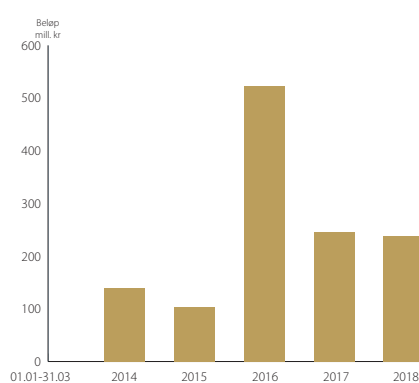
  
Monica S. Salthella

  
Christian Ringnes  
Adm. direktør

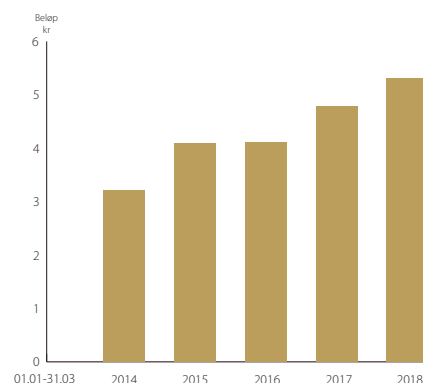
Leieinntekter



Resultat før skattekostnad



Kontantstrøm før skatt per aksje (inkl. underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap)



RESULTATREGNSKAP	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
	2018	2017	2017
Leieinntekt	180,3	174,4	739,9
Annen driftsinntekt	4,0	0,1	8,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(18,3)	(16,9)	(64,8)
Brutto driftsresultat	166,0	157,6	683,7
Salgsgevinst	8,3	-	32,6
Rehabiliteringskostnad	(7,8)	(21,8)	(106,4)
Avskrivning på varige driftsmidler	(18,5)	(18,1)	(73,0)
Lønn og annen driftskostnad	(24,6)	(22,2)	(112,5)
Driftsresultat	123,4	95,5	424,4
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	152,1	187,1	1.036,7
Netto finanskostnad	(37,5)	(37,2)	(175,5)
Ordinært resultat før skattekostnad	238,0	245,4	1.285,6
Skattekostnad på ordinært resultat	(73,2)	(53,7)	(183,1)
Periodens resultat	164,8	191,7	1.102,5
Tilordnet:			
Aksjonærer	163,3	190,6	1.096,3
Minoritetsinteresser	1,5	1,1	6,2

BALANSE PER	31.03.		31.12.
	2018	2017	2017
<b>EIENDELER</b>			
Varige driftsmidler	6.964,6	6.839,3	6.873,0
Finansielle anleggsmidler	5.695,3	4.683,7	5.703,5
Sum anleggsmidler	12.659,9	11.523,0	12.576,5
Andre fordringer	41,4	225,3	43,4
Bankinnskudd	337,9	79,7	135,2
Sum omløpsmidler	379,3	305,0	178,6
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>13.039,2</b>	<b>11.828,0</b>	<b>12.755,1</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	620,5	621,4	620,5
Annen egenkapital	6.041,6	5.156,1	6.014,7
Sum egenkapital	6.662,1	5.777,5	6.635,2
Utsatt skatt	606,0	622,5	594,5
Andre avsetninger for forpliktelser	97,5	97,0	96,5
Sum avsetninger for forpliktelser	703,5	719,5	691,0
Langsiktig rentebærende gjeld	4.992,0	4.818,5	4.793,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	250,0	150,0	250,0
Annen kortsiktig gjeld	431,6	362,5	385,0
Sum kortsiktig gjeld	681,6	512,5	635,0
Sum gjeld	6.377,1	6.050,5	6.119,9
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13.039,2</b>	<b>11.828,0</b>	<b>12.755,1</b>

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
	2018	2017	2017
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	211,6	192,3	904,9
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(107,6)	(96,4)	(304,8)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	104,0	95,9	600,1
Periodens betalte skatter	(16,9)	(13,4)	(40,1)
Tidsavgrensningposter m.v.	27,4	15,1	40,9
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	114,5	97,6	600,9
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(111,7)	(33,7)	(357,2)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	199,9	(76,9)	(201,2)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	202,7	(13,0)	42,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	135,2	92,7	92,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	337,9	79,7	135,2
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2.055,0	1.700,0	1.680,0
Sum likviditetsreserver	2.392,9	1.779,7	1.815,2

# NOTER

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Eiendomsspar anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapskikk 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 basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

## NOTE 2 - LEIEINNTEKT

LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT	01.01.-31.03.		01.01.-31.12.
	2018	2017	2017
Oslo	171,0	164,4	702,1
Øvrige Norge	7,7	7,1	28,6
Utlandet	1,6	2,9	9,2
Sum	180,3	174,4	739,9

## NOTE 3 - EGENKAPITAL

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 31.03.2018	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2017	620,5	6.014,7	6.635,2
Resultat		164,8	164,8
Omregningsdifferanser m.v.		(137,9)	(137,9)
Egenkapital 31.03.2018	620,5	6.041,6	6.662,1

## NOTE 4 - NØKKELTALL

NØKKELTALL PER AKSJE (KR)	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Resultat per aksje 1)	4,14	4,80	27,63
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	5,30	4,79	22,60
Bokført egenkapital per aksje 1)	168	144	167
Aksjekurs ved utgangen av perioden	350	375	353
Antall utestående aksjer 3)	39.539.414	39.692.714	39.539.414
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	39.539.414	39.692.714	39.683.487

1) Ekskl. minoritetsinteresser

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

3) Utstedte aksjer (55.060.186) fratrukket direkte/indirekte eide egne aksjer (15.520.772)

## NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 25.04.2018

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Eiendomsspar Invest AS *)	27.679.584	50,3%
Victoria Eiendom AS	4.611.680	8,4%
Eiendomsspar AS	2.524.776	4,6%
CGS Holding AS	2.288.000	4,2%
Helene Sundt AS	2.288.000	4,2%
Audley AS	1.200.000	2,2%
Horn, Hans Herman	1.117.825	2,0%
Krohn, Paul Ingar W. J.	1.022.563	1,9%
Krohn, Elisabeth S. J.	898.991	1,6%
Mustad Industrier AS	851.000	1,5%
Talbot, Anette Dobloug	781.076	1,4%
AS Straen	535.700	1,0%
Grundt, Asbjørn	532.000	1,0%
Arendals Fossekompani ASA	390.432	0,7%
Thorp, Tone	371.328	0,7%
Nore-Invest AS	353.306	0,6%
Celon Invest AS	290.208	0,5%
Thrane-Steen Finans AS	288.209	0,5%
Thrane-Steen Medhus AS	288.209	0,5%
MP Pensjon PK	275.000	0,5%
Øvrige aksjonærer	6.472.299	11,8%
Sum	55.060.186	100,0%

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