

EIENDOMSSPAR 1. HALVÅR 2015

Eiendomsspars resultat før skattekostnad pr. 1. halvår 2015 ble kr 2.103,7 mill., mot kr 719,4 mill. for tilsvarende periode i 2014. Mens fjorårets resultat var preget av betydelige salgsgvinster i Eiendomsspar og Pandox, inngår i årets resultat en regnskapsmessig salgsgvinst på kr 1.819,9 i forbindelse med vellykket børnotering og nedsalg i Pandox AB pr. 18.06.2015. Eiendomsspars økonomiske eierandel i Pandox ble redusert fra 49,75% til 29,75%.

EIENDOMSMARKEDET

Kontorleiemarkedet i Oslo, særlig vestlige soner, har svekket seg noe. Gode, sentralt beliggende objekter viser fremdeles stabil utvikling. Ledigheten har dog økt noe.

Hotellmarkedet i Norden, med unntak av Finland, viser en forbedring sammenlignet med fjoråret. Hotellmarkedet i øvrige storbyer i Nord-Europa har hatt en positiv utvikling.

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

Det har vært stor aktivitet i markedet for kjøp og salg av nærings-eiendom, med fortsatt reduksjon i avkastningskravene og et rekordhøyt transaksjonsvolum.

Boligutleiemarkedet har svekket seg noe i 1. halvår, mens kjøps- og salgsmarkedet har vist en moderat oppgang.

INVESTINGER OG SALG

Eiendomsspar har med virkning fra 01.04.2015 overtatt Storgata 10A og 10B, to kontor-/forretningseiendommer på til sammen 8.600 kvm og naboeiendommer til Storgata 2-4-6-8, som Eiendomsspar også eier.

Eiendomsspar har solgt noen leiligheter m.v. med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 17,4 mill.

BØRSNOTERING AV PANDOX AB

Pandox har en aksjekapital bestående av 75.000.000 A-aksjer (hver aksje har tre stemmer) og 75.000.000 B-aksjer (hver aksje har én stemme), totalt 150.000.000 aksjer.

Selskapets B-aksjer ble børnotert 18.06.2015 og nedsalget omfattet 60.000.000 B-aksjer, tilsvarende 40% av antall aksjer og 20% av antall stemmer i selskapet, herav 30.000.000 B-aksjer fra Eiendomsspar og et tilsvarende antall B-aksjer fra Helene Sundt AS/CGS Holding AS. Tilbudet om kjøp av aksjer ble overtegnet flere ganger og kursen ble satt til SEK 106 pr. aksje, tilsvarende en prising av egenkapitalen i Pandox på SEK 15,9 milliarder.

AMF Försäkring & Fonder og Swedbank Robur fonder kjøpte 10.500.000 B-aksjer (7,0% av aksjekapitalen) hver i forbindelse med børnoteringen. I tillegg fikk selskapet inn en rekke andre velrenomerte institusjonelle og private investorer. Eiendomsspars økonomiske eierandel i Pandox ble redusert fra 49,75% til 29,75%. Helene Sundt AS og CGS Holding AS' samlede eierandel ble redusert tilsvarende.

Eiendomsspars andel i Pandox regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Den regnskapsmessige gevinsten ved salget av aksjene i Pandox utgjorde 1.819,9 mill. og er inntektsført i andre kvartal. Den regnskapsmessige gevinsten er redusert med andel akkumulerte resultater i eierperioden. Dersom netto salgssum for aksjene måles mot netto kostpris for Eiendomsspar er gevinsten NOK 2,7 milliarder.

KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster utgjorde SEK 499,2 mill. i 1. halvår 2015, mot SEK 420,4 mill. i fjor, til tross for salg av 15 hoteller i april 2014. Økningen skyldes hovedsakelig positiv utvikling i underliggende drift, både for utleide hoteller, samt hoteller med egen operatørvirksomhet. Netto finanskostnader er dessuten redusert.

Pandox eide pr. 30.06.2015 en portefølje på 104 hoteller, samt ett konferansesenter, hvorav 15 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter 21.969 rom. Anslått markedsverdi av hotellporteføljen var SEK 27,3 milliarder pr. 30.06.2015 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 46,9%. Pandox ble pr. 30.06.2015 priset med en premie på børsen i forhold til underliggende substansverdi.

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 ca. 3,5%, uendret fra årsskiftet. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 7,5 år.

Eiendomsspar har følgende større prosjekter under utvikling:

- 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.
- Hoffsvæien 10, Oslo, et boligprosjekt på 3.000 kvm BRAS. Byggingen ble igangsatt i januar 2015. Det er solgt 47 av i alt 51 leiligheter.

Videre har selskapet et mindre boligprosjekt i Frederik Stangs gate 4C, Oslo, som snart igangsettes. Forøvrig arbeider selskapet med planer for utvikling av Tvetenveien 11, Oslo, samt Bjørnegårdsvingen 11/13, Bærum (50% andel i samarbeid med OBOS). Begge eiendommene er boligprosjekter.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde pr. 1. halvår kr 347,9 mill., mot kr 314,8 mill. i 2014. Brutto driftsresultat var kr 323,6 mill. (kr 291,4 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 414,6 mill., mot kr 333,2 mill. i 2014.

Resultat før skattekostnad viser kr 2.103,7 mill., opp fra kr 719,4 mill. ifjor. Årets resultat inkluderer samlede direkte og indirekte salgsgvinster på kr 1.843,1 mill., mens tilsvarende tall for fjoråret var kr 528,5 mill.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde pr. 30.06.2015 en gjeld på kr 6.521,1 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 6.268,6 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,8% pr. 30.06.2015, mot 4,0% ved årsskiftet. Andel fastrentelån utgjorde 58%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,7 år. Etter halvårsskiftet er renteswaper med pålydende NOK 875 millioner terminert, med et regnskapsmessig tap på kr 49,2 mill. Andel fastrentelån er som følge av dette gått ned fra 58% til 44% og gjennomsnittlig rente er redusert fra 3,8% til 3,4%.

Eiendomsspar har ingen større låneforfall før i 2018.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 888,0 mill. pr. 30.06.2015. I tillegg: Netto andel likvider på ca. kr 2.350 mill. i det tidligere svenske holdingselskapet til Pandox, bokført under finansielle anleggsmidler i balansen til Eiendomsspar.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har ervervet 43.750 egne aksjer for totalt kr 8,1 mill. i 1. halvår.

Styret fikk på den ordinære generalforsamling i mai i år 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 2016.

FREMIDSUTSIKTER

Kontormarkedet i Oslo forventes å være stabilt eller noe svekket, avhengig av kvalitet og beliggenhet. Relativt betydelig tilførsel av nye arealer fremover antas å påvirke markedet, spesielt i de vestlige soner.

Hotellmarkedet i Nord-Europa forventes fortsatt å utvikle seg positivt.

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

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04.-30.06.	
	2015	2014	2014	2015	2014
Leieinntekt	347,9	314,8	646,6	182,8	163,1
Annen driftsinntekt	1,0	-	2,3	0,5	-
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(25,3)	(23,4)	(44,9)	(11,3)	(11,8)
Brutto driftsresultat	323,6	291,4	604,0	172,0	151,3
Salgsgevinst	17,4	118,9	196,1	10,4	46,0
Rehabiliteringskostnad	(40,2)	(21,7)	(100,2)	(24,4)	(11,0)
Avskrivning på varige driftsmidler	(36,1)	(31,7)	(66,7)	(18,3)	(16,4)
Lønn og annen driftskostnad	(37,3)	(37,0)	(81,5)	(16,8)	(17,1)
Driftsresultat	227,4	319,9	551,7	122,9	152,8
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	1.977,4	516,8	645,8	1.935,8	486,8
Netto finanskostnad	(101,1)	(117,3)	(222,6)	(58,0)	(58,9)
Ordinært resultat før skattekostnad	2.103,7	719,4	974,9	2.000,7	580,7
Skattekostnad på ordinært resultat	(55,6)	(70,3)	(167,3)	(32,6)	(49,2)
Periodens resultat	2.048,1	649,1	807,6	1.968,1	531,5

Tilordnet:

Aksjonærer	2.044,4	636,1	782,1
Minoritetsinteresser	3,7	13,0	25,5

BALANSE PR.

EIENDELER	2015	30.06. 2014	31.12. 2014
Varige driftsmidler	6.990,3	6.036,7	6.718,9
Finansielle anleggsmidler	4.590,7	2.524,4	2.760,6
Sum anleggsmidler	11.581,0	8.561,1	9.479,5
Andre fordringer	109,3	50,3	48,6
Bankinnskudd	128,0	474,1	189,1
Sum omløpsmidler	237,3	524,4	237,7
SUM EIENDELER	11.818,3	9.085,5	9.717,2

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	623,8	624,8	624,1
Annen egenkapital	4.027,2	2.503,7	2.134,8
Sum egenkapital	4.651,0	3.128,5	2.758,9
Utsatt skatt	646,2	559,2	631,0
Andre avsetninger for forpliktelser	57,0	49,3	55,2
Sum avsetninger for forpliktelser	703,2	608,5	686,2
Langsiktig rentebærende gjeld	5.818,6	4.751,2	5.418,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	450,0	450,0	450,0
Annen kortsiktig gjeld	195,5	147,3	403,2
Sum kortsiktig gjeld	645,5	597,3	853,2
Sum gjeld	7.167,3	5.957,0	6.958,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11.818,3	9.085,5	9.717,2

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 30.06.		01.01.-31.12.
	2015	2014	2014
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	414,6	333,2	709,5
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet	(217,3)	314,6	114,0
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	197,3	647,8	823,5
Periodens betalte skatter	(32,9)	(32,3)	(34,2)
Tidsavgrensningsposter m.v.	(22,7)	(10,1)	22,3
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	141,7	605,4	811,6
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(427,9)	(88,3)	(672,4)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	225,1	(163,3)	(70,4)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(61,1)	353,8	68,8
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	189,1	120,3	120,3
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	128,0	474,1	189,1
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	760,0	1.580,0	1.110,0
Sum likviditetsreserver	888,0	2.054,1	1.299,1

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-30.06.2015

	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital pr. 01.01.2015	624,1	2.134,8	2.758,9
Periodens resultat		2.048,1	2.048,1
Kjøp egne aksjer	(0,3)	(7,8)	(8,1)
Minoritet		(17,2)	(17,2)
Omregningsdifferanser		(130,7)	(130,7)
Egenkapital pr. 30.06.2015	623,8	4.027,2	4.651,0

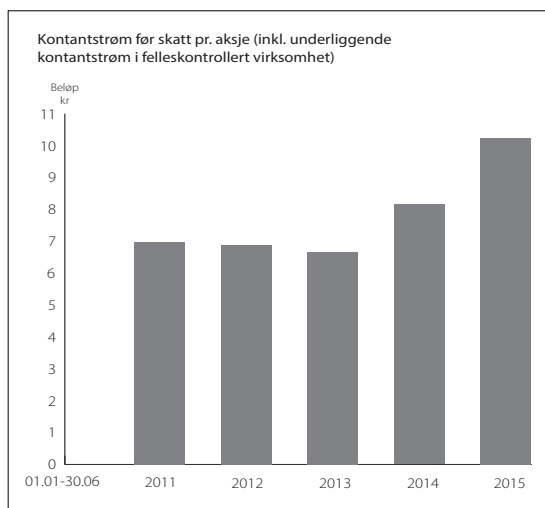
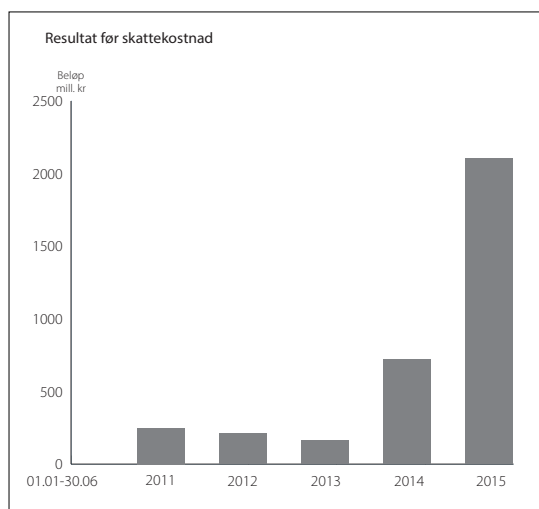
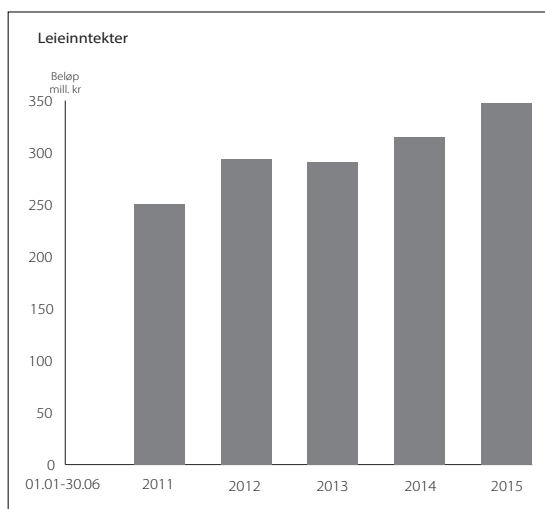
INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

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.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi pr. 30.06.2015. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollerte virksomheter bokført under finansielle anleggsmidler.

SENTRALE NØKKELTALL PR. 30.06.2015

AKSJONÆROVERSIKT



Aksjonæroversikt pr. 10.08.2015

Sundt Eiendom I AS *)	50,3%
Victoria Eiendom AS	8,4%
CGS Holding AS	4,2%
Helene Sundt AS	4,2%
Eiendomsspar AS	2,6%
Audley AS	2,2%
Krohn, Elisabeth S. J.	2,0%
Krohn, Paul Ingar W. J.	2,0%
Horn, Hans Herman	2,0%
Mustad Industrier AS	1,5%
MP Pensjon PK	1,5%
Talbot, Anette Dobloug	1,4%
Straen AS	1,0%
Grundt, Asbjørn	1,0%
Arendal Fossekompagni ASA	0,7%
Thorp, Tone	0,7%
Nore-Invest AS	0,6%
Thrane-Steen AS	0,5%
Thrane-Steen Finans AS	0,5%
Thrane-Steen Medhus AS	0,5%
Øvrige aksjonærer	12,3%
Sum	100,0%

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

NØKKELTALL PR. AKSJE (KR)

	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Resultat pr. aksje 1)	51,01	15,67	19,37
Kontantstrøm pr. aksje 1) 2)	10,24	8,15	17,43
Bokført egenkapital pr. aksje 1)	115	76	67
Aksjekurs ved utgangen av perioden	270	190	192
Antall utestående aksjer 3)	40.070.653	40.235.345	40.114.403
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	40.077.663	40.603.761	40.379.863

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, justert for salgsgvinster, kursgvinster og rehabiliteringskostnader

3) Utstedte aksjer (55.060.186) fratrukket direkte/indirekte eide egne aksjer (14.989.533)