

EIENDOMSPAR 1. KVARTAL 2015

Eiendomsspars resultat før skattekostnad pr. 1. kvartal 2015 ble kr 103,0 mill., mot kr 138,7 mill. for tilsvarende periode i 2014. Nedgangen skyldes i sin helhet reduserte salgsgvinster. Den underliggende drift er god og kontantstrømmen er økt vesentlig.

EIENDOMSMARKEDET

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

Hotellmarkedet i Norden viser en forbedring sammenlignet med fjoråret. Hotellmarkedet i øvrige storbyer i Nord-Europa har i sum vist en positiv utvikling.

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

Markedet for kjøp og salg av eiendom fortsetter å utvikle seg positivt, med fortsatt reduksjon i avkastningskravene.

Boligmarkedet har også utviklet seg positivt i 1. kvartal.

INVESTERINGER OG SALG

Eiendomsspar har ikke investert i nye eiendommer i 1. kvartal. Etter kvartalsskiftet har selskapet 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 med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 7,0 mill.

INVESTERINGEN I PANDOX AB

Padox eies 50% av Eiendomsspar og 50% av Helene Sundt og Christian Sundt gjennom deres selskaper. Andelen regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Padox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster utgjorde SEK 175,5 mill., mot SEK 152,5 mill. i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig positiv utvikling, både for utleide hoteller, samt hoteller med egen drift.

Padox eide pr. 31.03.2015 en portefølje på 104 hoteller, samt ett konferansesenter, hvorav 15 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter 22.000 rom.

Padox' likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde SEK 1.956,0 mill. pr. 31.03.2015.

Eiendomsspar bekrefter intensjon om å børsnotere Padox. Nasdaq Stockholm har godkjent at Padox's B-aktier tas opp til notering, under forutsetning av at normale vilkår oppfylles. Avhengig av rådende markedsforhold, forventes slik børsnotering å skje i løpet av 2015.

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 7,6 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 Ludwig Mack AS.

- Hoffsveien 10, Oslo, et boligprosjekt på 3.000 kvm BRAS. Byggingen ble igangsatt i januar 2015. Det er solgt 46 av i alt 51 leiligheter.

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. kvartal kr 165,1 mill., mot kr 151,7 mill. i 2014. Brutto driftsresultat var kr 151,6 mill. (kr 140,1 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 166,3 mill., mot kr 132,0 mill. i 2014.

Resultat før skattekostnad viser kr 103,0 mill., ned fra kr 138,7 mill. i fjor. Nedgangen skyldes i sin helhet reduserte salgsgvinster.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde pr. 31.03.2015 en gjeld på kr 6.292,4 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 5.873,4 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,9%, mot 4,0% ved årsskiftet. Andel fastrentelån utgjorde 62%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,9 år.

Eiendomsspar har ingen store låneforfall før i 2018.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 1.235,5 mill. pr. 31.03.2015.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har ervervet 43.750 egne aksjer hittil i år for totalt kr 8,1 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 2016.

FREMTIDSUTSIKTER

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 å fortsatt utvikle seg positivt.

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

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
	2015	2014	2014
Leieinntekt	165,1	151,7	646,6
Annen driftsinntekt	0,5	-	2,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(14,0)	(11,6)	(44,9)
Brutto driftsresultat	151,6	140,1	604,0
Salgsgevinst	7,0	72,9	196,1
Rehabiliteringskostnad	(15,8)	(10,7)	(100,2)
Avskrivning på varige driftsmidler	(17,8)	(15,3)	(66,7)
Lønn og annen driftskostnad	(20,5)	(19,9)	(81,5)
Driftsresultat	104,5	167,1	551,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	41,6	30,0	645,8
Netto finanskostnad	(43,1)	(58,4)	(222,6)
Ordinært resultat før skattekostnad	103,0	138,7	974,9
Skattekostnad på ordinært resultat	(23,0)	(21,1)	(167,3)
Periodens resultat	80,0	117,6	807,6
Tilordnet:			
Aksjonærer	77,9	116,6	782,1
Minoritetsinteresser	2,1	1,0	25,5
BALANSE PR. EIENDELER		31.03.	31.12.
	2015	2014	2014
Varige driftsmidler	6.738,8	5.655,8	6.718,9
Finansielle anleggsmidler	2.744,5	2.547,7	2.760,6
Sum anleggsmidler	9.483,3	8.203,5	9.479,5
Andre fordringer	83,7	46,3	48,6
Bankinnskudd	125,5	286,8	189,1
Sum omløpsmidler	209,2	333,1	237,7
SUM EIENDELER	9.692,5	8.536,6	9.717,2
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	623,8	625,1	624,1
Annen egenkapital	2.144,9	1.991,7	2.134,8
Sum egenkapital	2.768,7	2.616,8	2.758,9
Utsatt skatt	631,4	514,5	631,0
Andre avsetninger for forpliktelser	56,1	48,8	55,2
Sum avsetninger for forpliktelser	687,5	563,3	686,2
Langsiktig rentebærende gjeld	5.423,4	4.583,3	5.418,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	450,0	450,0	450,0
Annen kortsiktig gjeld	362,9	323,2	403,2
Sum kortsiktig gjeld	812,9	773,2	853,2
Sum gjeld	6.923,8	5.919,8	6.958,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9.692,5	8.536,6	9.717,2
KONTANTSTRØMOPPSTILLING		01.01. - 31.03.	01.01.-31.12.
	2015	2014	2014
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	166,3	132,0	709,5
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet	(78,3)	(59,7)	114,0
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	88,0	72,3	823,5
Periodens betalte skatter	(16,3)	(8,8)	(34,2)
Tidsavgrensningposter m.v.	28,3	21,1	22,3
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	100,0	84,6	811,6
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(149,3)	258,0	(672,4)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(14,3)	(176,1)	(70,4)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(63,6)	166,5	68,8
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	189,1	120,3	120,3
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	125,5	286,8	189,1
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1.110,0	1.580,0	1.110,0
Sum likviditetsreserver	1.235,5	1.866,8	1.299,1
ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-31.03.2015		INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL
			SUM EGENKAPITAL
Egenkapital pr. 01.01.2015	624,1	2.134,8	2.758,9
Periodens resultat		80,0	80,0
Kjøp egne aksjer	(0,3)	(7,8)	(8,1)
Minoritet		(12,0)	(12,0)
Omregningsdifferanser		(50,1)	(50,1)
Egenkapital pr. 31.03.2015	623,8	2.144,9	2.768,7

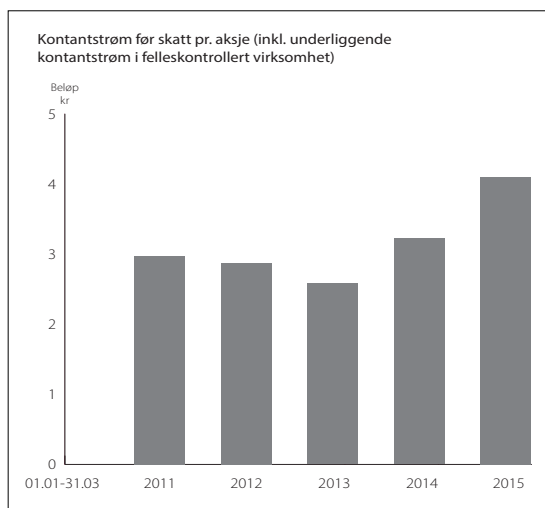
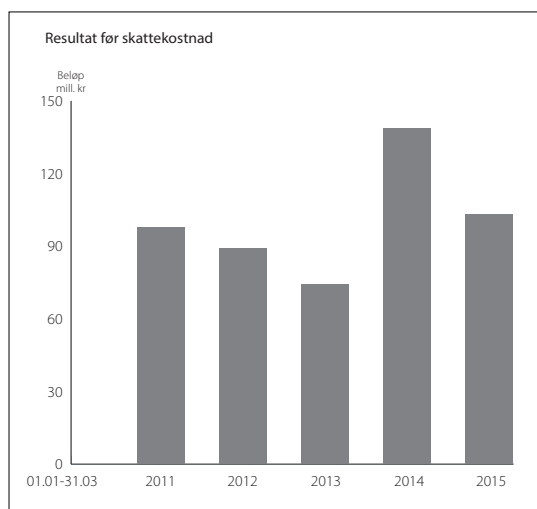
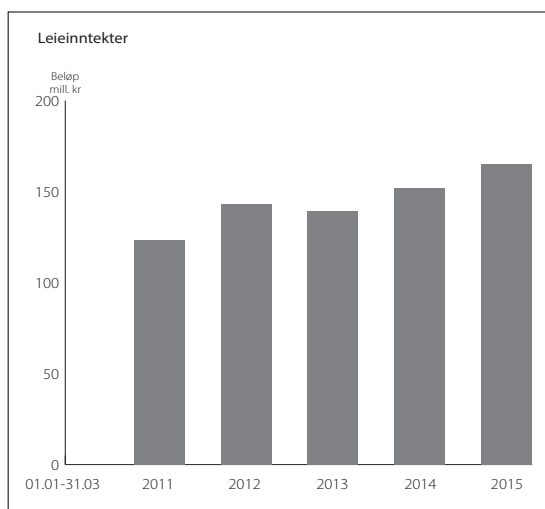
INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

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. 31.03.2015. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollerte virksomheter bokført under finansielle anleggsmidler.

SENTRALE NØKKELTALL PR. 31.03.2015

AKSJONÆROVERSIKT



Aksjonæroversikt pr. 30.04.2015

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	1,9%
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)

	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Resultat pr. aksje 1)	1,94	2,85	19,37
Kontantstrøm pr. aksje 1) 2)	4,10	3,21	17,43
Bokført egenkapital pr. aksje 1)	68	64	67
Aksjekurs ved utgangen av perioden	236	170	192
Antall utestående aksjer 3)	40.070.653	40.277.145	40.114.403
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	40.084.750	40.958.622	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)