



EIENDOMSSPAR
1. KVARTAL
2016

Eiendomsspars resultat før skattekostnad per 1. kvartal 2016 ble kr 522,7 mill., mot kr 103,0 mill. for tilsvarende periode i 2015. Den kraftige økningen skyldes salgsgevinster, samt økt andel resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap.

EIENDOMSMARKEDET

Kontorleiemarkedet i Oslo, med unntak av vestlige soner, viser en stabil utvikling. Vestlige soner har et betydelig arealoverskudd.

Hotellmarkedet i Norden, med unntak av Vest-Norge, viser en forbedring sammenlignet med fjoråret. Hotellmarkedet i øvrige storbyer i Nord-Europa har i sum hatt en positiv utvikling, men Bryssel er påvirket av terroranslaget i mars måned.

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

Transaksjonsmarkedet er fortsatt godt, dog er aktiviteten betydelig lavere enn i fjor.

Markedet for utleie av boliger i Oslo viser fortsatt leieprisvekst. Boligprisene har økt med over 10% de siste 12 måneder.

INVESTINGER OG SALG

Eiendomsspar har ikke foretatt investering i nye eiendommer i 1. kvartal. Selskapet har solgt Rådhuspassasjen (Olav V's gate 6/ Fridtjof Nansens Plass 2) med en regnskapsmessig gevinst på kr 339 mill. Etter kvartalsskiftet har selskapet solgt Værftsgata 7, Moss, med en mindre regnskapsmessig gevinst.

KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster utgjorde SEK 236 mill. per 1. kvartal 2016, mot SEK 176 mill. i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig effekten av investering i 18 hoteller i Tyskland ved årsskiftet, samt et fortsatt godt hotellmarked.

Pandox eide per 31.03.2016 en portefølje på 113 hoteller, samt ett konferansesenter, hvorav 32 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter 24.225 rom. Anslått markedsverdi av hotellporteføljen var SEK 31,3 milliarder per 31.03.2016 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 48,6%. Pandox ble per 31.03.2016 priset med en premie på børsen i forhold til underliggende substansverdi (EPRA NAV).

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 tilnærmet uendret fra årsskiftet (4,2%). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 7,2 år.

Eiendomsspar har følgende større prosjekter under utvikling:

- Hoffsveien 10, Oslo, et boligprosjekt på 3.200 kvm BRAS. Byggingen ble igangsatt i januar 2015. Samtlige 51 leiligheter er solgt. Forventet ferdigstilling er tredje kvartal i år.
- 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 medio 2017.
- Mack-Øst, Tromsø, en eiendom der det er mulig å bygge/utvikle inntil 40.000 kvm handel og kontor. Prosjektet 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 Tvetenveien 11, Oslo, samt Bjørnegårdsvingen 11/13, Bærum (50% andel i samarbeid med OBOS). Begge eiendommene er boligprosjekter.

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. Eiendomsspar har ikke utarbeidet sammenligningstall for 2015.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.03.2016. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollerte virksomheter, samt andelen i Pandox, bokført under finansielle anleggsmidler.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. kvartal kr 160,3 mill., mot kr 165,1 mill. i 2015. Brutto driftsresultat var kr 148,3 mill. (kr 151,6 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 166,1 mill., mot kr 166,3 mill. i 2015.

Resultat før skattekostnad viser kr 522,7 mill., opp fra kr 103,0 mill. ifjor. Den kraftige økningen skyldes salgsgevinster, samt økt andel resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 31.03.2016 en gjeld på kr 6.629,6 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 4.404,2 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,9% per 31.03.2016, mot 3,4% ved årsskiftet. Renteøkningen skyldes betydelig nedbetaling av lån med flytende rente etter årsskiftet, noe som har medført at andel fastrentelån har økt.

Andel fastrentelån utgjorde 63%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 6,0 år. Andel fastrentelån vil bli redusert i forbindelse med opptrekk av lån og utbetaling av ordinært, samt ekstraordinært utbytte i andre kvartal.

Eiendomsspar har ingen større låneforfall før i 2018.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 3.569,6 mill. per 31.03.2016. Utbetaling av ordinært og ekstraordinært utbytte for 2015 i mai måned, vil redusere likviditetsreserven med kr 1.944,9 mill.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har ervervet 266.922 egne aksjer for totalt kr 83,1 mill. i 1. kvartal.

Styret vil på den ordinære generalforsamling 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.

FREMTIDSUTSIKTER

Kontormarkedet i Oslo forventes å være stabilt fremover, dog vil de vestlige soner fremdeles være preget av et stort arealoverskudd.

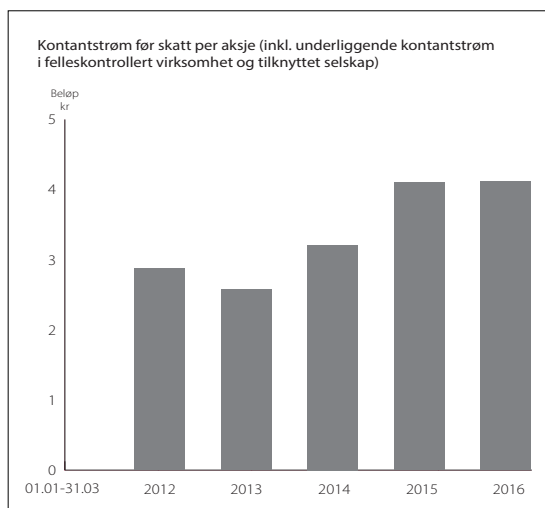
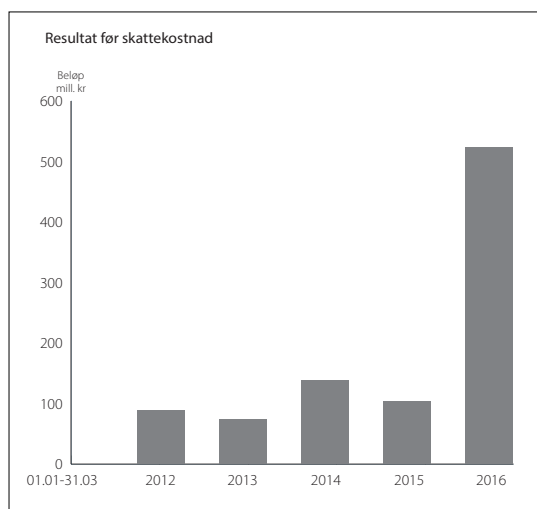
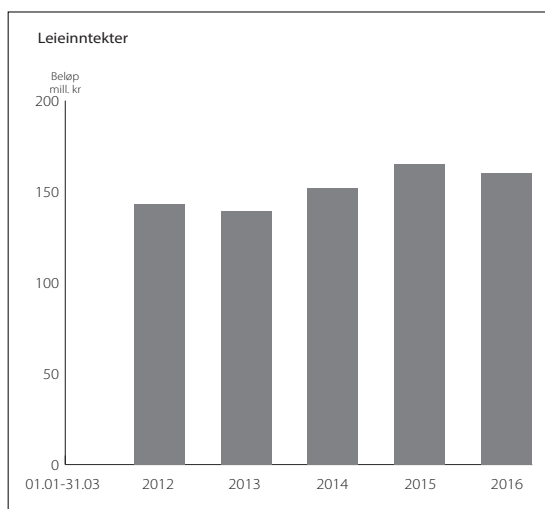
Hotellmarkedet i Nord-Europa forventes fortsatt å utvikle seg positivt.

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

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
	2016	2015	2015
Leieinntekt	160,3	165,1	703,8
Annen driftsinntekt	1,2	0,5	3,7
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(13,2)	(14,0)	(51,1)
Brutto driftsresultat	148,3	151,6	656,4
Salgsgevinst	346,2	7,0	33,8
Rehabiliteringskostnad	(29,9)	(15,8)	(90,1)
Avskrivning på varige driftsmidler	(17,8)	(17,8)	(72,9)
Lønn og annen driftskostnad	(19,7)	(20,5)	(82,3)
Driftsresultat	427,1	104,5	444,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	140,2	41,6	2.139,7
Netto finanskostnad	(44,6)	(43,1)	(257,5)
Ordinært resultat før skattekostnad	522,7	103,0	2.327,1
Skattekostnad på ordinært resultat	(31,0)	(23,0)	(83,4)
Periodens resultat	491,7	80,0	2.243,7
Tilordnet:			
Aksjonærer	490,3	77,9	2.235,9
Minoritetsinteressier	1,4	2,1	7,8
BALANSE PER			
EIENDELER		31.03.	31.12.
	2016	2015	2015
Varige driftsmidler	6.770,8	6.738,8	6.944,4
Finansielle anleggsmidler	4.302,1	2.744,5	2.562,6
Sum anleggsmidler	11.072,9	9.483,3	9.507,0
Andre fordringer	223,4	83,7	950,6
Bankinnskudd	1.049,6	125,5	1.670,5
Sum omløpsmidler	1.273,0	209,2	2.621,1
SUM EIENDELER	12.345,9	9.692,5	12.128,1
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	621,4	623,8	623,1
Annen egenkapital	4.466,9	2.144,9	2.440,6
Sum egenkapital	5.088,3	2.768,7	3.063,7
Utsatt skatt	628,0	631,4	616,1
Andre avsetninger for forpliktelser	107,2	56,1	71,7
Sum avsetninger for forpliktelser	735,2	687,5	687,8
Langsiktig rentebærende gjeld	4.154,2	5.423,4	6.015,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	250,0	450,0	250,0
Annen kortsiktig gjeld	2.118,2	362,9	2.111,1
Sum kortsiktig gjeld	2.368,2	812,9	2.361,1
Sum gjeld	7.257,6	6.923,8	9.064,4
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12.345,9	9.692,5	12.128,1
KONTANTSTRØMOPPSTILLING			
	01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
	2016	2015	2015
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	166,1	166,3	778,5
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(82,0)	(78,3)	(375,8)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	84,1	88,0	402,7
Periodens betalte skatter	(14,0)	(16,3)	(32,8)
Tidsavgrensingsposter m.v.	14,4	28,3	(22,5)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	84,5	100,0	347,4
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1.237,1	(149,3)	948,7
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(1.942,5)	(14,3)	185,3
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(620,9)	(63,6)	1.481,4
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	1.670,5	189,1	189,1
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	1.049,6	125,5	1.670,5
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2.520,0	1.110,0	640,0
Sum likviditetsreserver	3.569,6	1.235,5	2.310,5
ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-31.03.2016			
	INNSKUTT	ANNEN	SUM
	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2015	623,1	2.440,6	3.063,7
Effekt av endret prinsipp for bokføring av andelen i Pandox		1.675,0	1.675,0
Egenkapital 01.01.2016	623,1	4.115,6	4.738,7
Periodens resultat		491,7	491,7
Kjøp egne aksjer	(1,7)	(81,4)	(83,1)
Omregningsdifferanser		(59,0)	(59,0)
Egenkapital 31.03.2016	621,4	4.466,9	5.088,3

SENTRALE NØKKELTALL PER 31.03.2016

AKSJONÆROVERSIKT



Aksjonæroversikt per 03.05.2016

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	1,3%
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	11,9%
Sum	100,0%

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

NØKKELTALL PER AKSJE (KR)

	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Resultat per aksje 1)	12,28	1,94	55,85
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	4,11	4,10	19,22
Bokført egenkapital per aksje 1)	127	68	75
Aksjekurs ved utgangen av perioden	317	236	287
Antall utestående aksjer 3)	39.692.714	40.070.653	39.959.636
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	39.930.304	40.084.750	40.037.097

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)