



**Eiendomsspars resultat før skattekostnad per 1. kvartal 2017 ble kr 245,4 mill., mot kr 522,7 mill. for tilsvarende periode i 2016. Nedgangen skyldes at fjorårets resultat inneholdt betydelige salgsgevinster.**

#### EIENDOMSMARKEDET

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

Hotellmarkedet i Norden viser en sterk utvikling sammenlignet med fjoråret, delvis som følge av en positiv påskeeffekt. 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 stabil utvikling.

Boligprisene har økt med 22% de siste 12 måneder, som er en nedgang fra forrige måned, men fortsatt historisk høyt. Boligprisene viser nå klart redusert veksttakt.

#### INVESTERINGER OG SALG

Eiendomsspar har ikke foretatt investering i nye eiendommer i 1. kvartal. Selskapet har heller ikke solgt eiendommer.

#### KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster utgjorde SEK 320 mill. per 1. kvartal 2017, mot SEK 236 mill. i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig effekten av investering i 7 hoteller ved årsskiftet, et fortsatt godt hotellmarked, samt positiv påskeeffekt.

Pandox eide per 31.03.2017 en portefølje på 120 hoteller, hvorav 40 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 26.238 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 38,6 milliarder per 31.03.2017 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 47%. Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige kreditrammer utgjorde SEK 2,3 milliarder per 31.03.2017.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 137,0 ved kvartalsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 129,77 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 2,5%. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 7,2 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 første kvartal 2018.
- Urtegata 9, Oslo, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer. Hovedalternativet omfatter totalt ca. 50.000 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 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.

For øvrig arbeider selskapet med planer for utvikling av boligprosjekter: Tvetenveien 11, Oslo, 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 31.03.2017. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollerte virksomheter, samt andelen i Pandox, bokført under finansielle anleggsmidler.

#### RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. kvartal kr 174,4 mill., mot kr 160,3 mill. i 2016. Brutto driftsresultat var kr 157,6 mill. (kr 148,3 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 192,3 mill., mot kr 166,1 mill. i 2016.

Resultat før skattekostnad viser kr 245,4 mill., ned fra kr 522,7 mill. i 1. kvartal 2016. Nedgangen skyldes at fjorårets resultat inneholdt betydelige salgsgevinster.

#### FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 31.03.2017 en gjeld på kr 5.428,0 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 4.968,5 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,7% per 31.03.2017, uendret fra årsskiftet. Andel fastrentelån utgjorde 56%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,0 år.

Eiendomsspar har ingen større låneforfall før i 2018. Refinansiering antas ikke å by på problemer.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kreditrammer utgjorde kr 1.779,7 mill. per 31.03.2017.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kreditrammer.

#### AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har ikke ervervet egne aksjer hittil i år.

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 positivt fremover, spesielt for sentrale beliggenheter.

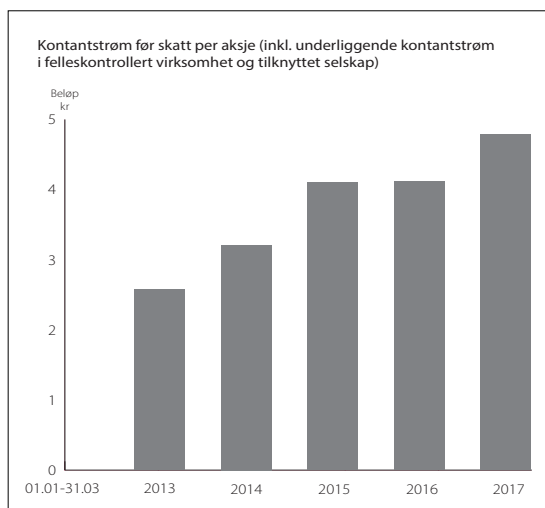
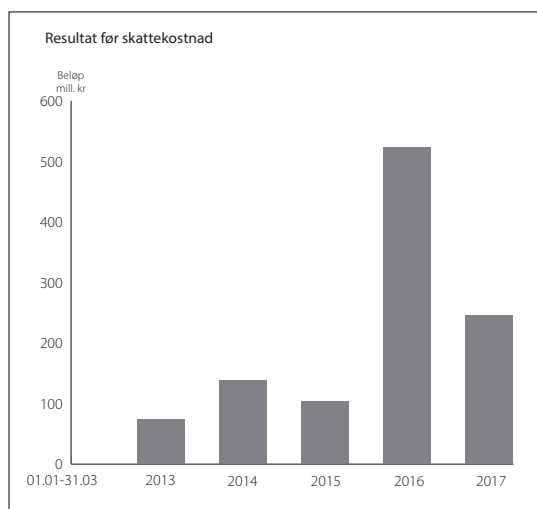
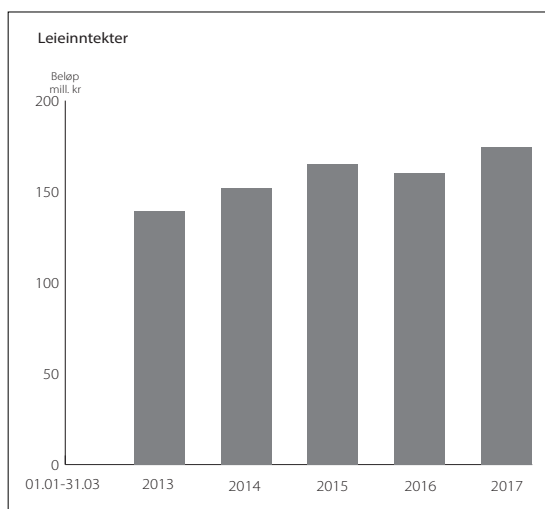
Utsiktene for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode.

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

<b>RESULTATREGNSKAP</b>	<b>01.01. - 31.03.</b>		<b>01.01. - 31.12.</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
Leieinntekt	174,4	160,3	675,4
Annen driftsinntekt	0,1	1,2	5,4
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(16,9)	(13,2)	(48,0)
Brutto driftsresultat	157,6	148,3	632,8
Salgsgevinst	-	346,2	390,7
Rehabiliteringskostnad	(21,8)	(29,9)	(97,5)
Avskrivning på varige driftsmidler	(18,1)	(17,8)	(71,7)
Lønn og annen driftskostnad	(22,2)	(19,7)	(84,0)
Driftsresultat	95,5	427,1	770,3
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	187,1	140,2	787,2
Netto finanskostnad	(37,2)	(44,6)	(181,7)
Ordinært resultat før skattekostnad	245,4	522,7	1.375,8
Skattekostnad på ordinært resultat	(53,7)	(31,0)	(176,9)
Periodens resultat	191,7	491,7	1.198,9
Tilordnet:			
Aksjonærer	190,6	490,3	1.191,8
Minoritetsinteresser	1,1	1,4	7,1
<b>BALANSE PER</b>		<b>31.03.</b>	<b>31.12.</b>
<b>EIENDELER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
Varige driftsmidler	6.839,3	6.770,8	6.819,7
Finansielle anleggsmidler	4.683,7	4.302,1	4.663,0
Sum anleggsmidler	11.523,0	11.072,9	11.482,7
Andre fordringer	225,3	223,4	43,6
Bankinnskudd	79,7	1.049,6	92,7
Sum omløpsmidler	305,0	1.273,0	136,3
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>11.828,0</b>	<b>12.345,9</b>	<b>11.619,0</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	621,4	621,4	621,4
Annen egenkapital	5.156,1	4.466,9	4.890,9
Sum egenkapital	5.777,5	5.088,3	5.512,3
Utsatt skatt	622,5	628,0	623,8
Andre avsetninger for forpliktelser	97,0	107,2	96,4
Sum avsetninger for forpliktelser	719,5	735,2	720,2
Langsiktig rentebærende gjeld	4.818,5	4.154,2	4.894,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	150,0	250,0	150,0
Annen kortsiktig gjeld	362,5	2.118,2	341,8
Sum kortsiktig gjeld	512,5	2.368,2	491,8
Sum gjeld	6.050,5	7.257,6	6.106,7
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11.828,0</b>	<b>12.345,9</b>	<b>11.619,0</b>
<b>KONTANTSTRØMOPPSTILLING</b>	<b>01.01. - 31.03.</b>	<b>01.01.-31.12.</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	192,3	166,1	798,2
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(96,4)	(82,0)	(240,5)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	95,9	84,1	557,7
Periodens betalte skatter	(13,4)	(14,0)	(29,6)
Tidsavgrensningposter m.v.	15,1	14,4	15,2
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	97,6	84,5	543,3
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(33,7)	1.237,1	1.128,5
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(76,9)	(1.942,5)	(3.249,6)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(13,0)	(620,9)	(1.577,8)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	92,7	1.670,5	1.670,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	79,7	1.049,6	92,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1.700,0	2.520,0	1.625,0
Sum likviditetsreserver	1.779,7	3.569,6	1.717,7
<b>ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-31.03.2017</b>	<b>INNSKUTT</b>	<b>ANNEN</b>	<b>SUM</b>
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>EGENKAPITAL</b>
Egenkapital 31.12.2016	621,4	4.890,9	5.512,3
Resultat		191,7	191,7
Omregningsdifferanser m.v.		73,5	73,5
Egenkapital 31.03.2017	621,4	5.156,1	5.777,5

# SENTRALE NØKKELTALL PER 31.03.2017

## AKSJONÆROVERSIKT



### Aksjonæroversikt per 03.05.2017

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%
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	1,2%
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)

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Resultat per aksje 1)	4,80	12,28	29,98
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	4,79	4,11	19,85
Bokført egenkapital per aksje 1)	144	127	138
Aksjekurs ved utgangen av perioden	375	317	380
Antall utestående aksjer 3)	39.692.714	39.692.714	39.692.714
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	39.692.714	39.930.304	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)