

EIENDOMSSPAR 3. KVARTAL 2015

Eiendomsspars resultat før skattekostnad pr. 3. kvartal 2015 ble kr 2.216,1 mill., mot kr 846,8 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 børnsnotering 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 Vest-Norge, 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 i Oslo har økt moderat, mens boligprisene viser tegn til utflatning.

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 20,2 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 børnsnotert 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 børnsnoteringen. 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. 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 889 mill. pr. 3. kvartal 2015, mot SEK 679 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. 30.09.2015 en portefølje på 104 hoteller, samt ett konferansesenter, hvorav 15 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter 21.971 rom. Anslått markedsverdi av hotellporteføljen var SEK 27,7 milliarder pr. 30.09.2015 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 46,4%. Pandox ble pr. 30.09.2015 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. 4,5%, mot 3,5% årsskiftet. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 7,2 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 48 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. 3. kvartal kr 527,8 mill., mot kr 480,0 mill. i 2014. Brutto driftsresultat var kr 494,5 mill. (kr 447,1 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 605,0 mill., mot kr 527,3 mill. i 2014.

Resultat før skattekostnad viser kr 2.216,1 mill., opp fra kr 846,8 mill. ifjor. Årets resultat inkluderer samlede direkte og indirekte salgsgvinster på kr 1.848,6 mill., mens tilsvarende tall for fjoråret var kr 568,6 mill.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde pr. 30.09.2015 en gjeld på kr 6.564,0 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 6.279,2 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,3% pr. 30.09.2015, mot 4,0% ved årsskiftet. Andel fastrentelån utgjorde 44%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 6,5 år. I 3. kvartal er renteswaper med pålydende kr 875 mill. terminert, med et regnskapsmessig tap på kr 49,2 mill. Tapet er bokført under netto finanskostnad.

Eiendomsspar har ingen større låneforfall før i 2018.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 751,8 mill. pr. 30.09.2015. I tillegg: Netto andel likvider på ca. kr 2.400 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 129.812 egne aksjer for totalt kr 31,4 mill. pr. 3. kvartal.

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.

FREMTIDSUTSIKTER

Kontormarkedet i Oslo forventes å være stabilt eller noe svekket, avhengig av kvalitet og beliggenhet. Relativt betydelig tilbud av 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. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07.-30.09.	
	2015	2014	2014	2015	2014
Leieinntekt	527,8	480,0	646,6	179,9	165,2
Annen driftsinntekt	0,8	-	2,3	(0,2)	-
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(34,1)	(32,9)	(44,9)	(8,8)	(9,5)
Brutto driftsresultat	494,5	447,1	604,0	170,9	155,7
Salgsgevinst	20,2	159,4	196,1	2,8	40,5
Rehabiliteringskostnad	(55,4)	(72,0)	(100,2)	(15,2)	(50,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(54,4)	(49,0)	(66,7)	(18,3)	(17,3)
Lønn og annen driftskostnad	(55,2)	(57,1)	(81,5)	(17,9)	(20,1)
Driftsresultat	349,7	428,4	551,7	122,3	108,5
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	2.071,7	593,2	645,8	94,3	76,4
Netto finanskostnad	(205,3)	(174,8)	(222,6)	(104,2)	(57,5)
Ordinært resultat før skattekostnad	2.216,1	846,8	974,9	112,4	127,4
Skattekostnad på ordinært resultat	(97,0)	(102,0)	(167,3)	(41,4)	(31,7)
Periodens resultat	2.119,1	744,8	807,6	71,0	95,7

Tilordnet:

Aksjonærer	2.113,8	720,6	782,1
Minoritetsinteresser	5,3	24,2	25,5

BALANSE PR.

EIENDELER	2015	30.09. 2014	31.12. 2014
Varige driftsmidler	7.011,6	6.515,7	6.718,9
Finansielle anleggsmidler	4.805,7	2.479,2	2.760,6
Sum anleggsmidler	11.817,3	8.994,9	9.479,5
Andre fordringer	124,0	42,1	48,6
Bankinnskudd	111,8	182,8	189,1
Sum omløpsmidler	235,8	224,9	237,7
SUM EIENDELER	12.053,1	9.219,8	9.717,2

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	623,2	624,2	624,1
Annen egenkapital	4.220,6	2.494,8	2.134,8
Sum egenkapital	4.843,8	3.119,0	2.758,9
Utsatt skatt	645,3	595,0	631,0
Andre avsetninger for forpliktelser	57,2	49,7	55,2
Sum avsetninger for forpliktelser	702,5	644,7	686,2
Langsiktig rentebærende gjeld	5.929,2	4.824,1	5.418,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	350,0	450,0	450,0
Annen kortsiktig gjeld	227,6	182,0	403,2
Sum kortsiktig gjeld	577,6	632,0	853,2
Sum gjeld	7.209,3	6.100,8	6.958,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12.053,1	9.219,8	9.717,2

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 30.09.		01.01.-31.12.
	2015	2014	2014
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	605,0	527,3	709,5
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet	(327,8)	216,5	114,0
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	277,2	743,8	823,5
Periodens betalte skatter	(33,0)	(33,1)	(34,2)
Tidsavgrensningsposter m.v.	12,1	31,3	22,3
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	256,3	742,0	811,6
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(493,5)	(571,0)	(672,4)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	159,9	(108,5)	(70,4)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(77,3)	62,5	68,8
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	189,1	120,3	120,3
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	111,8	182,8	189,1
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	640,0	1.560,0	1.110,0
Sum likviditetsreserver	751,8	1.742,8	1.299,1

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-30.09.2015

	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital pr. 01.01.2015	624,1	2.134,8	2.758,9
Periodens resultat		2.119,1	2.119,1
Kjøp egne aksjer	(0,9)	(30,5)	(31,4)
Minoritet		(17,2)	(17,2)
Omregningsdifferanser		14,4	14,4
Egenkapital pr. 30.09.2015	623,2	4.220,6	4.843,8

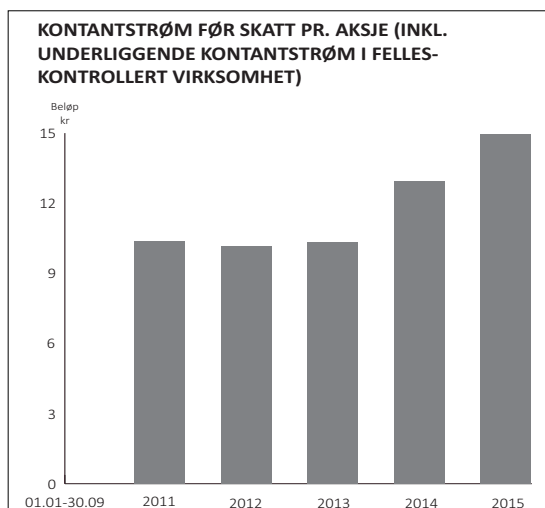
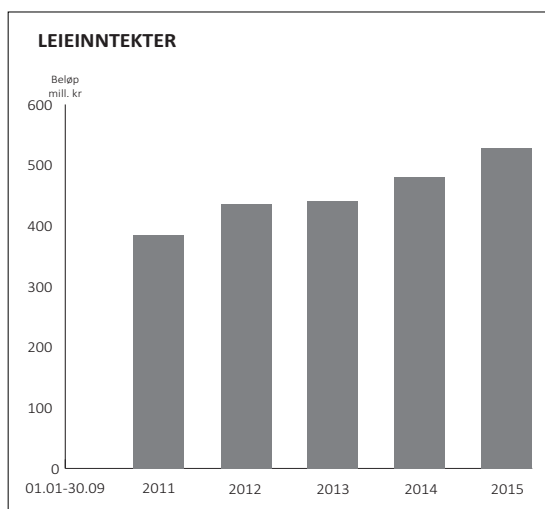
INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

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. 30.09.2015. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollerte virksomheter bokført under finansielle anleggsmidler.

SENTRALE NØKKELTALL PR. 30.09.2015

AKSJONÆROVERSIKT



Aksjonæroversikt pr. 20.11.2015

Sundt Eiendom I AS *)	50,3%
Victoria Eiendom AS	8,4%
CGS Holding AS	4,2%
Helene Sundt AS	4,2%
Eiendomsspar AS	2,8%
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	1,6%
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	12,2%
Sum	100,0%

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

NØKKELTALL PR. AKSJE (KR)	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Resultat pr. aksje 1)	52,77	17,81	19,37
Kontantstrøm pr. aksje 1) 2)	14,94	12,93	17,43
Bokført egenkapital pr. aksje 1)	120	76	67
Aksjekurs ved utgangen av perioden	270	194	192
Antall utestående aksjer 3)	39.984.591	40.131.603	40.114.403
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	40.059.223	40.465.793	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 (15.075.595)