# EIENDOMSSPAR
# 3. KVARTAL
# 2016

***Eiendomsspars resultat før skattekostnad per 3. kvartal 2016 ble kr 1.075,6 mill., mot kr 2.216,1 mill. for tilsvarende periode i 2015. Nedgangen skyldes reduserte 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 forbedring sammenlignet med fjoråret. Hotellmarkedet i øvrige storbyer i Nord-Europa har i sum hatt en positiv utvikling, men Bryssel og Paris er påvirket av terroranslag.

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 en svak leieprisvekst, mens boligprisene har økt med ca. 19% de siste 12 måneder.

#### INVESTERINGER OG SALG

Eiendomsspar har ikke foretatt investering i nye eiendommer hittil i år. Selskapet har solgt Rådhuspassasjen (Olav V's gate 6/Fridtjof Nansens plass 2), Oslo, Værftsgata 7, Moss, 50% av Bjørnegårdssvingen 11/13, Bærum, samt enkelte leiligheter, med en regnskapsmessig gevinst på kr 388,5 mill.

#### KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster utgjorde SEK 1.013 mill. per 3. kvartal 2016, mot SEK 889 mill. i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig effekten av investering i 18 hoteller i Tyskland ved årsskiftet, samt et fortsatt godt hotellmarked.

Pandox eide per 30.09.2016 en portefølje på 112 hoteller, samt ett konferansesenter, hvorav 32 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter 24.265 rom. Anslått markedsverdi av hotellporteføljen var SEK 33,1 milliarder per 30.09.2016 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 47,0%. Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 150,20 per 30.09.2016, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 120,53 per aksje.

Etter utløpet av 3. kvartal har Pandox ervervet Hilton Grand Brussels (224 rom) for ca. SEK 530 millioner, samt en portefølje bestående av syv hoteller (1.744 rom) i Nederland, Tyskland og Østerrike for ca. SEK 4.100 millioner. Eiendomsspar deltar med en direkte eierandel på 5,1% i de fire hotellene som ligger i Tyskland. Kjøpene øker markedsverdien av hotellporteføljen fra SEK 33,1 til SEK 37,7 milliarder, og vil bidra med en økning i kontantstrøm etter skatt i Pandox på ca. SEK 160 millioner for 2017.

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 6,8 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. Prosjektet ble ferdigstilt i oktober.
- 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 30.09.2016. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollerte virksomheter, samt andelen i Pandox, bokført under finansielle anleggsmidler.

#### RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 3. kvartal kr 503,0 mill., mot kr 527,8 mill. i 2015. Brutto driftsresultat var kr 470,9 mill. (kr 494,5 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 604,3 mill., mot kr 605,0 mill. i 2015.

Resultat før skattekostnad viser kr 1.075,6 mill., ned fra kr 2.216,1 mill. ifjor. Nedgangen skyldes reduserte salgsgevinster, da fjorårets resultat var preget av gevinst ved nedsalg og børsnotering av Pandox.

#### FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 30.09.2016 en gjeld på kr 5.388,0 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 5.070,3 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,6% per 30.09.2016, mot 3,4% ved årsskiftet. Andel fastrentelån utgjorde 55%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,5 år.

Eiendomsspar har ingen større låneforfall før i 2018.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 1.946,5 mill. per 30.09.2016.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

#### AKSJONÆRFORHOLD

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

Det er utbetalt et ordinært/ekstraordinært utbytte på kr 1.944,9 mill. i 2. kvartal, tilsvarende kr 49,- per aksje.

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 2017.

#### 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.

Oslo, 24. november 2016
Styret

| RESULTATREGNSKAP | 01.01. - 30.09. | | 01.01. - 31.12. | 01.07.-30.09. | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2016 | 2015 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Leieinntekt | 503,0 | 527,8 | 703,8 | 173,8 | 179,9 |
| Annen driftsinntekt | 1,6 | 0,8 | 3,7 | 0,6 | (0,2) |
| Driftskostnad eiendommer og prosjekter | (33,7) | (34,1) | (51,1) | (9,1) | (8,8) |
| Brutto driftsresultat | 470,9 | 494,5 | 656,4 | 165,3 | 170,9 |
| Salgsgevinst | 388,5 | 20,2 | 33,8 | 4,0 | 2,8 |
| Rehabiliteringskostnad | (87,5) | (55,4) | (90,1) | (27,0) | (15,2) |
| Avskrivning på varige driftsmidler | (53,0) | (54,4) | (72,9) | (17,5) | (18,3) |
| Lønn og annen driftskostnad | (59,8) | (55,2) | (82,3) | (20,7) | (17,9) |
| Driftsresultat | 659,1 | 349,7 | 444,9 | 104,1 | 122,3 |
| Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | 550,9 | 2.071,7 | 2.139,7 | 225,3 | 94,3 |
| Netto finanskostnad | (134,4) | (205,3) | (257,5) | (47,8) | (104,2) |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 1.075,6 | 2.216,1 | 2.327,1 | 281,6 | 112,4 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | (164,8) | (97,0) | (83,4) | (64,0) | (41,4) |
| Periodens resultat | 910,8 | 2.119,1 | 2.243,7 | 217,6 | 71,0 |
| Tilordnet: | | | | | |
| Aksjonærer | 905,8 | 2.113,8 | 2.235,9 | | |
| Minoritetsinteresser | 5,0 | 5,3 | 7,8 | | |

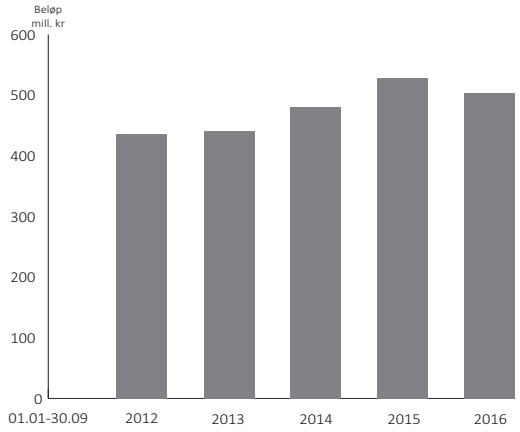
| BALANSE PER | 30.09. | | 31.12. |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | 2016 | 2015 | 2015 |
| Varige driftsmidler | 6.798,0 | 7.011,6 | 6.944,4 |
| Finansielle anleggsmidler | 4.181,6 | 4.805,7 | 2.562,6 |
| Sum anleggsmidler | 10.979,6 | 11.817,3 | 9.507,0 |
| Andre fordringer | 44,5 | 124,0 | 950,6 |
| Bankinnskudd | 246,5 | 111,8 | 1.670,5 |
| Sum omløpsmidler | 291,0 | 235,8 | 2.621,1 |
| SUM EIENDELER | 11.270,6 | 12.053,1 | 12.128,1 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Innskutt egenkapital | 621,4 | 623,2 | 623,1 |
| Annen egenkapital | 4.617,4 | 4.220,6 | 2.440,6 |
| Sum egenkapital | 5.238,8 | 4.843,8 | 3.063,7 |
| Utsatt skatt | 643,8 | 645,3 | 616,1 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 107,4 | 57,2 | 71,7 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 751,2 | 702,5 | 687,8 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 4.820,3 | 5.929,2 | 6.015,5 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 250,0 | 350,0 | 250,0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 210,3 | 227,6 | 2.111,1 |
| Sum kortsiktig gjeld | 460,3 | 577,6 | 2.361,1 |
| Sum gjeld | 6.031,8 | 7.209,3 | 9.064,4 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 11.270,6 | 12.053,1 | 12.128,1 |

| KONTANTSTRØMOPPSTILLING | 01.01. - 30.09. | | 01.01.-31.12. |
|---|---|---|---|
| | 2016 | 2015 | 2015 |
| Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | 604,3 | 605,0 | 778,5 |
| Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | (138,5) | (327,8) | (375,8) |
| Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | 465,8 | 277,2 | 402,7 |
| Periodens betalte skatter | (29,1) | (33,0) | (32,8) |
| Tidsavgrensningsposter m.v. | 24,9 | 12,1 | (22,5) |
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 461,6 | 256,3 | 347,4 |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 1.336,6 | (493,5) | 948,7 |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | (3.222,2) | 159,9 | 185,3 |
| Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd | (1.424,0) | (77,3) | 1.481,4 |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens start | 1.670,5 | 189,1 | 189,1 |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt | 246,5 | 111,8 | 1.670,5 |
| Ubenyttede, langsiktige kredittrammer | 1.700,0 | 640,0 | 640,0 |
| Sum likviditetsreserver | 1.946,5 | 751,8 | 2.310,5 |

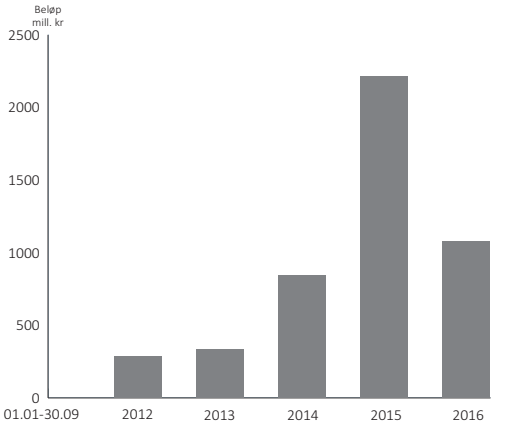
| ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-30.09.2016 | INNSKUTT EGENKAPITAL | ANNEN EGENKAPIAL | SUM EGENKAPITAL |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 31.12.2015 | 623,1 | 2.440,6 | 3.063,7 |
| Effekt av endret prinsipp for bokføring av andelen i Pandox | | 1.675,0 | 1.675,0 |
| Egenkapital 01.01.2016 | 623,1 | 4.115,6 | 4.738,7 |
| Periodens resultat | | 910,8 | 910,8 |
| Kjøp egne aksjer | (1,7) | (81,4) | (83,1) |
| Mottatt utbytte på egne aksjer | | 13,1 | 13,1 |
| Minoritet | | (4,6) | (4,6) |
| Omregningsdifferanser | | (336,1) | (336,1) |
| Egenkapital 30.09.2016 | 621,4 | 4.617,4 | 5.238,8 |

# SENTRALE NØKKELTALL PER 30.09.2016
# AKSJONÆROVERSIKT

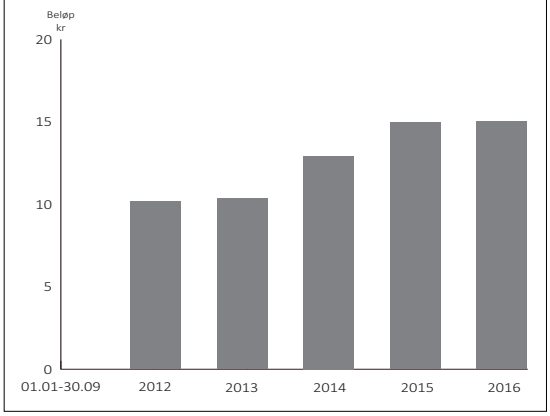
**LEIEINNTEKTER**




**RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD**




**KONTANTSTRØM FØR SKATT PR. AKSJE (INKL. UNDERLIGGENDE KONTANTSTRØM I FELLES-KONTROLLERT VIRKSOMHET)**




**AKSJONÆROVERSIKT PER 17.11.2016**

| | |
|---|---|
| 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% |
| Arendals Fossekompani 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)** | **30.09.2016** | **30.09.2015** | **31.12.2015** |
|---|---|---|---|
| Resultat per aksje 1) | 22,78 | 52,77 | 55,85 |
| Kontantstrøm per aksje 1) 2) | 15,02 | 14,94 | 19,22 |
| Bokført egenkapital per aksje 1) | 131 | 120 | 75 |
| Aksjekurs ved utgangen av perioden | 345 | 270 | 287 |
| Antall utestående aksjer 3) | 39.692.714 | 39.984.591 | 39.959.636 |
| Gjennomsnittlig antall utestående aksjer | 39.771.622 | 40.059.223 | 40.037.097 |

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, justert for salgs-gevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader

3) Utstedte aksjer (55.060.186) fratrukket direkte/indirekte eide egne aksjer (15.367.472)

Eiendomsspar AS, Fr. Nansens Plass 4, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: 22 33 05 50 Telefax: 22 33 05 51 www.eiendomsspar.no