

Oppsummering per 3. kvartal 2018

- Totale leieinntekter er kr 573,2 mill. per 3. kvartal 2018 (kr 553,0 mill.)
- Ordinært resultat før skattekostnad per 3. kvartal 2018 er kr 895,9 mill. (kr 872,5 mill.)
- Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, er kr 769,0 mill. (kr 686,8 mill.)
- Likviditetsreserven utgjør kr 2.736 mill. (kr 1.815 mill. per 31.12.2017)
- Ledigheten i eiendomsmassen er 3,0% (2,3%)
- Aksjekursen steg fra kr 353 ved utgangen av 2017 til kr 372 (+5%) per utgangen av 3. kvartal. Inkludert utbytte (kr 4,50) har verdiutviklingen siden årsskiftet vært 7%

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2017 om ikke annet er spesifisert)

EIENDOMSMARKEDET

Årets 3. kvartal ble avsluttet med optimisme i finansmarkedene, og hovedindeksen på Oslo Børs var tilnærmet «all time high». Starten på 4. kvartal har imidlertid vært preget av turbulens, med korreksjon i aksjemarkedet og fall i de lange rentene. På tross av urolighetene virker utsiktene for norsk økonomi å være gode. Arbeidsledigheten er lav (4% per utgangen av 3. kvartal (SSB)), lønnsveksten stigende og det er forventninger om videre BNP vekst i fastlands-Norge fra 2,3% i 2018 til 2,4% i henholdsvis 2019 og 2020 (SSB). Det positive sentimentet skyldes i hovedsak økende aktivitet i petroleumsindustrien, men også økt utenlandsk etterspørsel. De positive impulsene fra underliggende makroforhold, kombinert med begrenset tilgang av nye leieobjekter, bidrar til redusert ledighet og økende priser i kontorleiemarkedet i Oslo sentrum. Denne trenden er forventet å fortsette i takt med den positive utviklingen i norsk økonomi.

Den økonomiske utviklingen i Norden og Europa utvikler seg fortsatt positivt. Arbeidsledigheten i eurosonen var uendret på 8,1% i september (Eurostat). Ledigheten er dermed fortsatt på det laveste nivået siden 2008. Økt velstand og reiselyst globalt, er en trend som gir gode vekstforutsetninger for turist- og reiselivsnæringen. Dette gir et godt grunnlag for fremtidig positiv utvikling i hotellmarkedet. Samtidig opplever vi at lokale variasjoner knyttet til blant annet konferanser/idrettsarrangementer og økt tilbudsside, gir variasjoner mellom enkeltbyer. Hotellmarkedet i Oslo har totalt sett vært godt så langt i 2018, men begynte å vise tegn til avtagende veksttakt mot slutten av 3. kvartal.

Utleiemarkedet for butikklokaler i sentrale områder av Oslo oppleves som selektivt, men fortsatt godt for de beste lokasjonene. Nye handelsmønstre og -plattformer skaper noe mer usikkerhet, men gir også muligheter.

Transaksjonsmarkedet oppleves fortsatt godt, men volum og antall transaksjoner er noe ned sammenlignet med fjoråret. Dette forklares blant annet av at finansieringskostnadene er på vei opp, noe som også preger yield forventningene.

Markedet for utleie av boliger i Oslo viser fortsatt en stabil utvikling, med priser på omtrent samme nivå som foregående år.

Boligprisene i Oslo har totalt sett gått noe tilbake gjennom 3. kvartal. Utviklingen så langt i år viser imidlertid en prisøkning på ca. 7%, mens prisen de siste 12 mnd. har steget 4,1%. I årene som kommer forventes en flat prisutvikling. Dette skyldes i hovedsak at forventningen om positiv utviklingen i norsk økonomi utlignes av effektene av stigende rente og lavere befolkningsvekst.

INVESTINGER OG SALG

Per 3. kvartal har Eiendomsspar ervervet Caspar Storms vei 14-16, Ole Deviks vei 35 og Strømsveien 195-197 i Oslo, Polariasenteret i Tromsø og Fiskergata 46 i Svolvær. Total kjøpesum for eiendommene var kr 375 mill. Eiendomsspar har i tillegg ervervet en aksjepost på 7,5% i Mack Kvartalet AS, slik at Eiendomsspar nå eier 100% av selskapet. Kjøpesummen var kr 25,6 mill. Selger av aksjeposten er selskapets visedministrerende direktør Sigurd Stray. Kjøpesummen er basert på mottatt eksternt bud på eiendommen.

I samme periode har Eiendomsspar solgt eiendommen Maakri 23 A i Estland, samt diverse mindre eiendeler, med en total regnskapsmessig gevinst på kr 7,9 mill.

KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 1.410 mill. per 3. kvartal 2018, mot SEK 1.177 mill. i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig effekten av selskapets investering i 21 hoteller i Storbritannia og Irland i desember 2017. Justert for sammenlignbare enheter og valuta er inntektsnivået 4% over samme periode foregående år.

Pandox eide per 3. kvartal en portefølje på 143 hoteller, hvorav 63 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 31.655 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 53,3 milliarder per 3. kvartal og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 49,9%. Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige ubenyttede kredittrammer utgjorde SEK 3,0 milliarder per 3. kvartal.

Etter utgangen av 3. kvartal har Pandox ervervet hotellene Radisson Blu Glasgow for SEK 455 mill. og The Midland Manchester for SEK 1.210 mill. Førstnevnte vil driftes av Pandox som en del av selskapets operatørvirksomhet, mens sistnevnte vil gå inn i eiendomsporteføljen som eies og leies ut av Pandox.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 159,20 ved kvartalsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 158,44 per aksje.

For ytterligere informasjon om Pandox, se www.pandox.se.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 3. kvartal 2018 kr 573,2 mill., mot kr 553,0 mill. for samme periode i 2017. Brutto driftsresultat var kr 530,6 mill. (kr 508,6 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 769,0 mill. per 3. kvartal, mot kr 686,8 mill. i samme periode 2017.

Resultat før skattekostnad er kr 895,9 mill., opp fra kr 872,5 mill. per 3. kvartal 2017. Økningen skyldes i hovedsak lavere rehabiliteringskostnader så langt i 2018 og økte leieinntekter, sammenlignet med foregående år. Resultatbidrag fra FKV/TS er samtidig 7% lavere enn samme periode 2017, hovedsakelig drevet av mindre verdiøkning på eiendommene i Pandox. Den underliggende inntjeningen i Pandox er imidlertid bedre enn fjoråret.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 30.09.2018 en gjeld på kr 6.035,3 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 5.756,8 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,3% per 30.09.2018. Dette er på samme nivå som per 1. halvår og noe ned fra inngangen til inneværende år. I løpet av 3. kvartal har Eiendomsspar utstedt et 12 mnd. sertifikatlån på kr 300 mill. Lånet har en «all in» rente på 1,44% og er en erstatning for sertifikatlånet på kr 100 mill. med forfall 27.08.2018. I samme periode har Eiendomsspar også inngått en

avtale om rentesikring på MNOK 300 i 7 år fra og med 2021 (10-årig fastrenteavtale + 3-årig motswap). Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 48%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,1 år.

Eiendomsspar opplever lånemarkedet som godt og refinansiering antas generelt ikke å by på problemer.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2.736 mill. per 30.09.2018. Selskapet har i tillegg et betydelig lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

DRIFT OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 3,0% (2,3%). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,4 år mot 8,9 år per utgangen av 2017.

Eiendomsspar har følgende større prosjekter under utvikling:

- Urtegate 9 i Oslo, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer. Eiendomsspar jobber med ny reguleringsplan av tomten og et hovedalternativ som omfatter totalt ca. 40.000 kvm. næringsbebyggelse. Byggestart er forventet i 2019.
- Karl Johans gate 33/Rosenkrantz gate 11 er et kombinert hotell-/butikkprosjekt på totalt 10.300 kvm. Eiendommene skal gjennom en betydelig oppgradering i 2018-2020. Hotellnets 86 hotellrom skal oppgraderes samtidig som en konvertering av arealer i nabo-eiendommen (Rosenkrantz gate 11) bidrar med 67 nye hotellrom. Det planlegges også en til to flaggskipbutikker over to plan (1 etg. og kjeller), vendt mot Karl Johans gate.
- Mack-Øst i Tromsø, en eiendom som tidligere huset produksjonen til Mack ølbryggeri. Den sentrale plasseringen gjør tomten attraktiv for flere formål. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørsiden av tomten. Eiendomsspar jobber også med utvikling av et hotell på tomten. I tillegg til museet og hotell legges det opp til handels- og opplevelsessenter på 15-20.000 kvm. Prosjektet utvikles sammen Ludwig Mack AS.

For øvrig arbeider selskapet med planer for utvikling av Tvetenveien 11 i Oslo, Bjørnegrådsvingen 11/13 i Bærum (50% andel i samarbeid med OBOS, 41 av 100 leiligheter er solgt, neste salgstrinn med 23 enheter legges ut for salg 27. november) og Økernveien 115 i Oslo (50% andel i samarbeid med OBOS). Samtlige eiendommer er hovedsakelig boligprosjekter.

AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har hittil i 2018 økt beholdning av egne aksjer med 587.790 til en total verdi av kr 222,0 mill. Selskapets beholdning av direkte eide egne aksjer er 2.545.566.

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 for ett år.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 3. kvartal 2018 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at delårsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet. Videre gir beskrivelsen oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

Eierandelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspar sitt ordinære resultat før skatt på kr 895,9 mill., utgjør resultat før skatt fra Pandox kr 642,9 mill. Urealisert verdiendring fra eiendom utgjør kr 208,6 mill. av Pandox sitt resultat før skatt.

HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Etter balansedato har Eiendomsspar ervervet eiendommene Eikenga 9, Eikenga 11-15 og Eikenga 17 på Hasle. Kjøpesum for eiendommene var kr 244 mill.

FREMTIDSUTSIKTER

Kontormarkedet i Oslo forventes å fortsette den positive utviklingen fremover. Dette er særlig gjeldende for Oslo sentrum hvor lav og fallende ledighet, kombinert med at antallet prosjekter som ferdigstilles i 2018 og 2019 er på et historisk lavt nivå, forventes å bidra til stigende leiepriser.

Utsiktene for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode. I Oslo og enkelte andre byer forventes imidlertid flere nye og rehabiliterte/utvidede hoteller i 2019 og 2020 å bidra til noe overkapasitet og lavere priser i de kommende årene.

Eiendomsspar er med sin portefølje av sentrale eiendommer i Oslo sentrum, gode soliditet, langsiktige finansiering og en betryggende likviditetsreserve, vel posisjonert i eiendomsmarkedet.

Oslo, 16. november 2018
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig

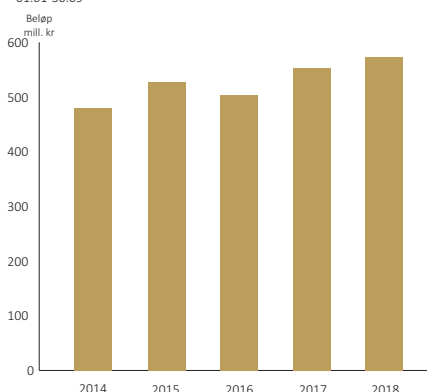

Ragnar Horn


Gisèle Marchand

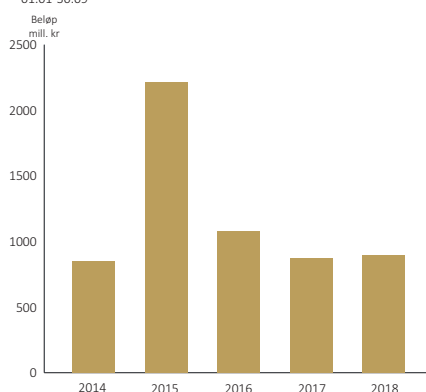

Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

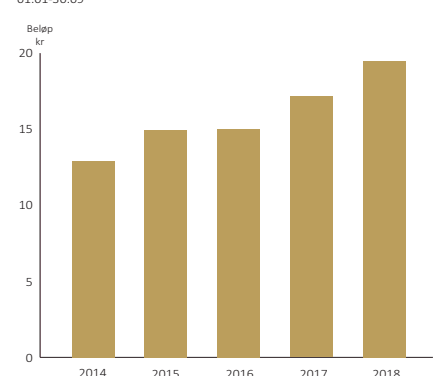
Leieinntekter
01.01-30.09



Resultat før skattekostnad
01.01-30.09



Kontantstrøm før skatt per aksje (inkl. underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet)
01.01-30.09



RESULTATREGNSKAP	Note	01.01. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07. - 30.09.	
		2018	2017	2017	2018	2017
Leieinntekt	(2)	573,2	553,0	739,9	199,6	191,2
Annen driftsinntekt		7,0	1,5	8,6	2,0	1,1
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(49,6)	(45,9)	(64,8)	(14,8)	(14,4)
Brutto driftsresultat		530,6	508,6	683,7	186,8	177,9
Salgsgevinst		7,9	-	32,6	(0,1)	-
Rehabiliteringskostnad		(37,0)	(79,5)	(106,4)	(15,2)	(16,7)
Avskrivning på varige driftsmidler		(59,4)	(54,3)	(73,0)	(20,1)	(18,1)
Lønn og annen driftskostnad		(61,4)	(63,5)	(112,5)	(18,8)	(21,2)
Driftsresultat		380,7	311,3	424,4	132,6	121,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		644,8	691,6	1.036,7	268,7	190,0
Netto finanskostnad		(129,6)	(130,4)	(175,5)	(48,3)	(46,4)
Ordinært resultat før skattekostnad		895,9	872,5	1.285,6	353,0	265,5
Skattekostnad på ordinært resultat		(191,3)	(181,0)	(183,1)	(76,9)	(48,6)
Periodens resultat		704,6	691,5	1.102,5	276,1	216,9
Tilordnet:						
Aksjonærer		699,8	685,7	1.096,3		
Minoritetsinteresser		4,8	5,8	6,2		

BALANSE	30.09.		31.12.
	2018	2017	2017
EIENDELER			
Varige driftsmidler	7.185,3	6.863,8	6.873,0
Finansielle anleggsmidler	5.731,5	5.094,9	5.703,5
Sum anleggsmidler	12.916,8	11.958,7	12.576,5
Andre fordringer	40,3	43,5	43,4
Bankinnskudd	505,8	214,0	135,2
Sum omløpsmidler	546,1	257,5	178,6
SUM EIENDELER	13.462,9	12.216,2	12.755,1
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	616,8	621,4	620,5
Annen egenkapital	6.195,0	5.697,6	6.014,7
Sum egenkapital	(3) 6.811,8	6.319,0	6.635,2
Utsatt skatt	615,8	621,8	594,5
Andre avsetninger for forpliktelser	53,0	91,3	96,5
Sum avsetninger for forpliktelser	668,8	713,1	691,0
Langsiktig rentebærende gjeld	5.156,8	4.817,1	4.793,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	600,0	150,0	250,0
Annen kortsiktig gjeld	225,5	217,0	385,0
Sum kortsiktig gjeld	825,5	367,0	635,0
Sum gjeld	6.651,1	5.897,2	6.119,9
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13.462,9	12.216,2	12.755,1

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	01.01. - 30.09.		01.01.-31.12.
	2018	2017	2017
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	769,0	686,8	904,9
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(230,5)	(167,8)	(304,8)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	538,5	519,0	600,1
Periodens betalte skatter	(58,6)	(40,2)	(40,1)
Tidsavgrensningsposter m.v.	(1,0)	42,5	40,9
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	478,9	521,3	600,9
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(395,6)	(152,8)	(357,2)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	287,3	(247,2)	(201,2)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	370,6	121,3	42,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	135,2	92,7	92,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	505,8	214,0	135,2
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2.230,0	1.680,0	1.680,0
Sum likviditetsreserver	2.735,8	1.894,0	1.815,2

NOTER

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Eiendomsspar anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelse 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 basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

NOTE 2 - LEIEINNTEKT

LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT	01.01.-30.09.		01.01.-31.12.
	2018	2017	2017
Oslo	547,0	525,1	702,1
Øvrige Norge	24,6	21,1	28,6
Utlandet	1,6	6,8	9,2
Sum	573,2	553,0	739,9

NOTE 3 - EGENKAPITAL

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 30.09.2018	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2017	620,5	6.014,7	6.635,2
Resultat		704,6	704,6
Kjøp egne aksjer	(3,7)	(218,3)	(222,0)
Minoritet		(31,2)	(31,2)
Omregningsdifferanser m.v.		(274,8)	(274,8)
Egenkapital 30.09.2018	616,8	6.195,0	6.811,8

NOTE 4 - NØKKELTALL

NØKKELTALL PER AKSJE (KR)	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Resultat per aksje 1)	17,86	17,28	27,63
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	19,47	17,10	22,60
Bokført egenkapital per aksje 1)	175	158	167
Aksjekurs ved utgangen av perioden	372	341	353
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	39.180.384	39.692.714	39.683.487
Antall utestående aksjer 3)	38.951.624	39.692.714	39.539.414

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, justert for salgsgvinster, kursgvinster og rehabiliteringskostnader

3) Utstedte aksjer (55.060.186) fratrukket direkte/indirekte eide egne aksjer (16.108.562)

NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 06.11.2018

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Eiendomsspar Invest AS *)	27.679.584	50,3%
Victoria Eiendom AS	4.611.680	8,4%
Eiendomsspar AS	2.545.566	4,6%
CGS Holding AS	2.288.000	4,2%
Helene Sundt AS	2.288.000	4,2%
AS Straen	1.735.700	3,2%
Horn, Hans Herman	1.123.925	2,0%
Piwjk AS	1.022.563	1,9%
Krohn, Elisabeth S. J.	898.991	1,6%
Mustad Industrier AS	872.740	1,6%
Talbot, Anette Dobloug	781.076	1,4%
Grundt, Asbjørn	532.000	1,0%
Arendals Fossekompagni ASA	390.432	0,7%
Thorp, Tone	371.328	0,7%
Nore-Invest AS	353.306	0,6%
Celon Invest AS	290.208	0,5%
Thrane-Steen Finans AS	288.209	0,5%
Thrane-Steen Medhus AS	288.209	0,5%
MP Pensjon PK	275.000	0,5%
Lærdal Finans AS	204.785	0,4%
Øvrige aksjonærer	6.218.884	11,3%
Sum	55.060.186	100,0%

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