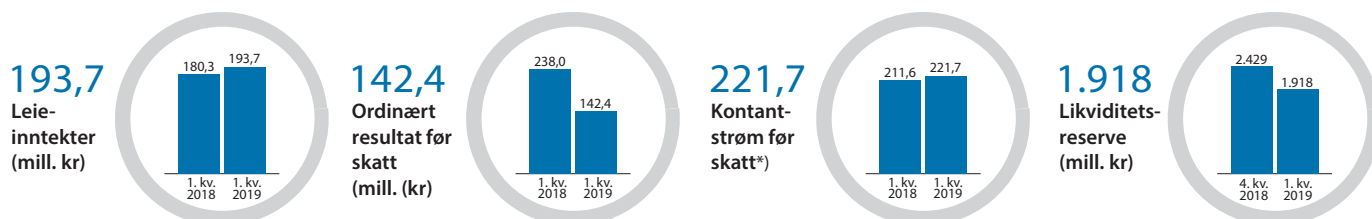
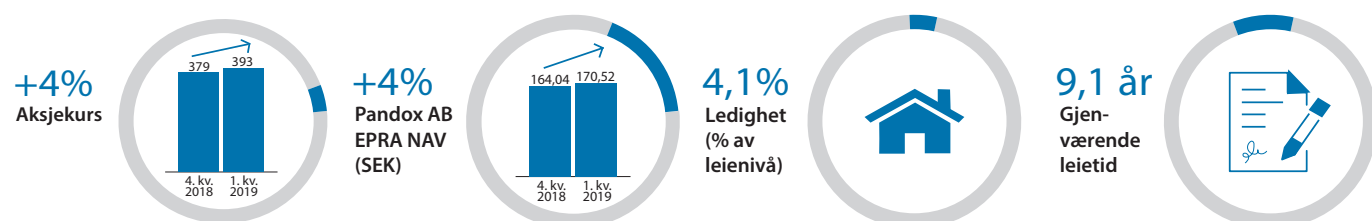


NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE

NØKKELTALL – VERDIUTVIKLING, DRIFT OG MARKED


*) hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap (mill. kr)

EIENDOMSMARKEDET

1. kvartal 2019 har vært preget av økende optimisme i finansmarkedet, sammenlignet med situasjonen ved avslutningen av 2018. Hovedindeksen på Oslo Børs og oljeprisen har så langt i 2019 gjeninnhentet det meste av fallet fra høsten 2018. Samtidig har de lange rentene fortsatt å trende nedover. Utsiktene for norsk økonomi er gode og SSB venter økende BNP vekst og lavere arbeidsledighet for de kommende årene. Det positive sentimentet skyldes i hovedsak økende aktivitet i petroleumsindustrien. De positive impulsene fra underliggende makroforhold, kombinert med begrenset tilgang av nye leieobjekter, bidrar til redusert ledighet (kontorledighetene er på det laveste nivået siden 2008) og økende leiepriser for kontorer i Oslo sentrum.

Den økonomiske utviklingen i Norden og Europa utvikler seg fortsatt positivt. Arbeidsledigheten i Eurosonen var 7,7% i mars 2019, mot 8,5% i februar 2018 (Eurostat). Ledigheten er nå på det laveste nivået siden 2008. Økt velstand i Europa kombinert med økende global reiselyst, gir gode vekstforutsetninger for hotell- og reiselivsnæringen, som Eiendomsspar er eksponert for gjennom egne hoteller og gjennom Pandox. Samtidig opplever vi at lokale variasjoner knyttet til blant annet konferanser/idrettsarrangementer og økt tilbudside, påvirker lokalmarkeder ulikt. Hotellmarkedet i Oslo har blant annet hatt en svakere start på 2019 sammenlignet med 2018. Denne utviklingen skyldes overkapasitet og har vært ventet.

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

Transaksjonsmarkedet i 2018 endte på omtrent kr 90 milliarder. Dette er sterkt og på linje med 2017. Per 1. kvartal oppleves det god aktivitet i transaksjonsmarkedet, selv om starten på året har vært roligere enn avslutningen på 2018.

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

Boligprisene i Oslo falt noe tilbake gjennom høsten 2018, men har hatt en sterk start på 2019. Total prisvekst i årets tre første måneder har vært i overkant av 4%.

INVESTINGER OG SALG

Per 1. kvartal har Eiendomsspar ervervet Oslo S Parkering AS på 50/50 basis med Bane Nor Eiendom AS. Oslo S Parkering eier parkeringshus ved Oslo Sentralstasjon og Asker togstasjon. I tillegg har selskapet ervervet Breivollveien 13, som ligger inntil

Eiendomsspar sin eksisterende tomt i Strømsveien 221/223. Total kjøpesum (Eiendomsspar sin andel) for eiendommene er kr 484 mill. Det har ikke vært noen salg i perioden.

KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 362 mill. per 1. kvartal 2019, mot SEK 336 mill. i fjor. Økningen skyldes i hovedsak en økning i underliggende inntekter samt en positiv effekt knyttet til at påsken i år var i april. Justert for sammenlignbare enheter og valuta er inntektsnivået 3,8% over samme periode foregående år.

Pandox eide per 1. kvartal en portefølje på 144 hoteller, hvorav 65 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 32.273 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 56,7 milliarder per 1. kvartal og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 48,5%. Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige ubenyttede kredittrammer utgjorde SEK 3,6 milliarder per 1. kvartal.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 166,4 ved kvartalsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 170,5 per aksje. For ytterligere informasjon om Pandox, se www.pandox.se.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. kvartal 2019 kr 193,7 mill., mot kr 180,3 mill. for samme periode i 2018. Brutto driftsresultat var kr 175,8 mill. (kr 166,0 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 221,7 mill. per 1. kvartal, mot kr 211,6 mill. i samme periode 2018.

Resultat før skattekostnad er kr 142,4 mill., ned fra kr 238,0 mill. per 1. kvartal 2018. Nedgangen skyldes i hovedsak høyere rehabiliteringskostnader samt lavere resultatbidrag fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, som i hovedsak skyldes høyere urealiserte tap på finansielle derivater i Pandox, sammenlignet med samme periode foregående år.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 1. kvartal en gjeld på kr 7.736 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 7.254 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,3% per 1. kvartal. Dette er marginalt ned fra utgangen av 2018. I løpet av 1. kvartal har Eiendomsspar etablert nye lånerammer på totalt MNOK 990, hvorav MNOK 800 er en ny fasilitet og MNOK 190 er utvidelse av eksisterende trekkfasilitet. Ved kvartalslutt utgjorde andelen

fastrentelån 38%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindings-
tid på 4,6 år.

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

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede
kredittrammer utgjorde kr 1.918 mill. per 31.03.2019. 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 4,1% (3,7% per
31.12.2018). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets
eiendommer er 9,1 år mot 8,8 år per utgangen av 2018.

Eiendomsspar har følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-
eiendommer. 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 i Oslo** er et kombi-
nert hotell-/butikkprosjekt på totalt 10.300 kvm. Eiendommene
skal gjennom en betydelig oppgradering i 2018-2020. Hotellens
86 hotellrom skal oppgraderes samtidig som en konvertering
av arealer i naboeiendommen (Rosenkrantz gate 11) bidrar
med 67 nye hotellrom. Det planlegges også en til to flaggskip-
butikker over to plan (1. etg. og kjeller), vendt mot Karl Johans
gate.
- **Mack-Øst i Tromsø**, en eiendom som tidligere huset produk-
sjonen til Mack Ølbryggeri. Den sentrale plasseringen gjør
tomten attraktiv for flere formål. I august 2017 besluttet
Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitets-
museet 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 opplevelses-
senter på 15-20.000 kvm. Prosjektet utvikles sammen Ludwig
Mack AS.
- **Innspurten 7 i Oslo** er en hotelleiendom med 253 rom.
Eiendomsspar jobber med en utvidelse av hotellet med 197
rom, samt en oppgradering og utvidelse av hotellets konferanse-
fasiliteter. Parallelt med utvidelsen planlegges også en
oppgradering av hotellets eksisterende rom. Ferdigstillelse er
estimert til 4. kvartal 2020.

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av Bjørnegård-
svingen 11/13 i Bærum (50% andel i samarbeid med OBOS, 71
av 123 leiligheter er solgt) og Økernveien 115 i Oslo (50% andel
i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. Samtlige
eiendommer er hovedsakelig boligprosjekter.

AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har i løpet av 1. kvartal ervervet 3.100.000 egne
aksjer, til en total verdi av kr 1.238 mill. Per 1. kvartal er selskapets

beholdning av direkte eide egne aksjer 5.731.949. I tillegg har
selskapet i løpet av april 2019 mottatt 13.562.996 egne aksjer
som utdeling, etter avviklingen av Eiendomsspar Invest AS, hvor
Eiendomsspar eide 49%. Selskapets beholdning av direkte eide
egne aksjer på totalt 19.294.945 vil foreslås slettet ved ordinær
generalforsamling i Eiendomsspar 13 mai. 2019. Dersom forslaget
vedtas vil Eiendomsspar ha 35.765.241 utstedte aksjer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2018
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 1. kvartal 2019 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 142,4 mill., utgjør resultat før skatt fra Pandox kr 92,0 mill.

HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato.

FREMTIDSUTSIKTER

Lav kontorledighet, kombinert med at antallet prosjekter som
ferdigstilles i 2019 er på et historisk lavt nivå, forventes å bidra til
stigende leiepriser i Oslo sentrum. I 2020 og 2021 vil markedet
imidertid trolig bli tilført mer nytt areal enn forventet etterspørsel.

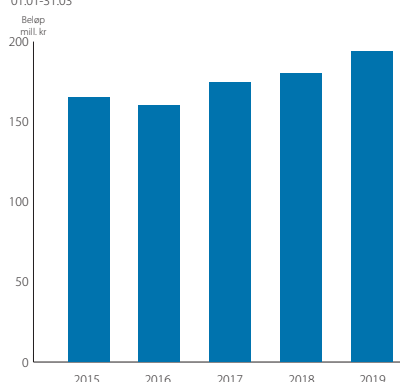
Veksttakten i butikkmarkedet ble ytterligere redusert gjennom
2018. Det er forventet at tendensen vil fortsette i 2019, men at
gode beliggenheter fremdeles vil være etterspurte.

Hotellmarkedet i Oslo forventes å få en kapasitetsvekst på 11%
i 2019 og 4% i 2020. Dette er betydelig mer enn forventet etter-
spørselsvekst og vil bidra til et krevende marked i Oslo i 2019 og
2020. Hotellmarkedet i Nord-Europa forventes på den ene siden
å bli preget av positive underliggende effekter fra den økonomiske
utviklingen og voksende turistnæring, på den andre siden vil det
i mange byer bli tilført mer kapasitet enn i 2017 og 2018. Dette vil
gi betydelige forskjeller i utvikling mellom enkeltbyer.

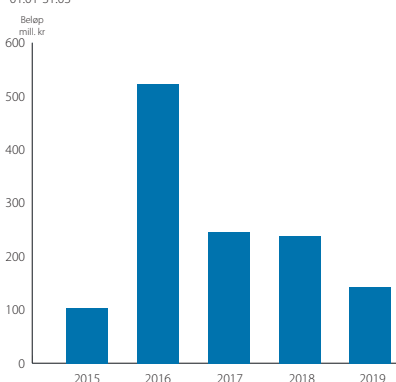
Den siste tids nedgang i lange renter og et godt finansierings-
marked gjør at det forventes høy transaksjonsaktivitet for
næringseiendom, på linje med foregående år, også i 2019. For
bolig forventes det flat prisutvikling.

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

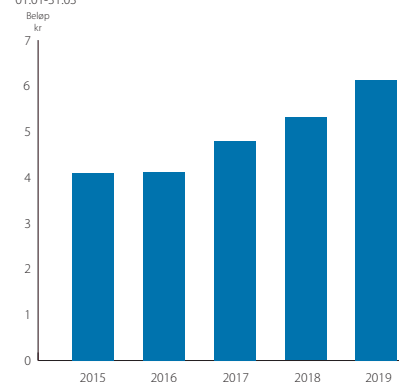
Leieinntekter
01.01-31.03



Resultat før skattekostnad
01.01-31.03



Kontantstrøm før skatt per aksje (inkl. underliggende
kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap)
01.01-31.03



RESULTATREGNSKAP	NOTE	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
		2019	2018	2018
Leieinntekt	(2)	193,7	180,3	769,5
Annen driftsinntekt		3,0	4,0	12,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(20,9)	(18,3)	(70,9)
Brutto driftsresultat		175,8	166,0	710,6
Salgsgevinst		-	8,3	7,9
Rehabiliteringskostnad		(43,4)	(7,8)	(73,6)
Avskrivning på varige driftsmidler		(22,5)	(18,5)	(81,7)
Lønn og annen driftskostnad		(24,2)	(24,6)	(84,8)
Driftsresultat		85,7	123,4	478,4
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		95,4	152,1	899,0
Netto finanskostnad		(38,7)	(37,5)	(182,9)
Ordinært resultat før skattekostnad		142,4	238,0	1.194,5
Skattekostnad på ordinært resultat		2,9	(73,2)	(228,5)
Periodens resultat		145,3	164,8	966,0
Tilordnet:				
Aksjonærer		144,4	163,3	960,1
Minoritetsinteresser		0,9	1,5	5,9

BALANSE PER		31.03.		31.12.
		2019	2018	2018
EIENDELER				
Varige driftsmidler		7.556,9	6.964,6	7.470,4
Finansielle anleggsmidler		6.366,5	5.695,3	6.204,1
Sum anleggsmidler		13.923,4	12.659,9	13.674,5
Andre fordringer		51,3	41,4	46,8
Bankinnskudd		203,2	337,9	199,3
Sum omløpsmidler		254,5	379,3	246,1
SUM EIENDELER		14.177,9	13.039,2	13.920,6
EGENKAPITAL OG GJELD				
Innskutt egenkapital		596,9	620,5	616,3
Annen egenkapital		5.234,0	6.041,6	6.463,1
Sum egenkapital	(3)	5.830,9	6.662,1	7.079,4
Utsatt skatt		611,5	606,0	611,2
Andre avsetninger for forpliktelser		54,4	97,5	53,0
Sum avsetninger for forpliktelser		665,9	703,5	664,2
Langsiktig rentebærende gjeld		6.654,2	4.992,0	5.152,8
Kortsiktig rentebærende gjeld		600,0	250,0	600,0
Annen kortsiktig gjeld		426,9	431,6	424,2
Sum kortsiktig gjeld		1.026,9	681,6	1.024,2
Sum gjeld		8.347,0	6.377,1	6.841,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14.177,9	13.039,2	13.920,6

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
	2019	2018	2018
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	221,7	211,6	1.017,7
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(116,1)	(107,6)	(377,7)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	105,6	104,0	640,0
Periodens betalte skatter	(22,7)	(16,9)	(64,0)
Tidsavgrensningposter m.v.	14,8	27,4	(31,2)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	97,7	114,5	544,8
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(358,7)	(111,7)	(726,8)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	264,9	199,9	246,1
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	3,9	202,7	64,1
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	199,3	135,2	135,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	203,2	337,9	199,3
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1.715,0	2.055,0	2.230,0
Sum likviditetsreserver	1.918,2	2.392,9	2.429,3

Oslo, 7. mai 2019
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

NOTER

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

NOTE 2 - LEIEINNTEKT

LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT	01.01.-31.03.		01.01.-31.12.
	2019	2018	2018
Oslo	183,8	171,0	734,7
Øvrige Norge	9,9	7,7	33,2
Utlandet	-	1,6	1,6
Sum	193,7	180,3	769,5

NOTE 3 - EGENKAPITAL

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 31.03.2019	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2018	616,3	6.463,1	7.079,4
Resultat		145,3	145,3
Kjøp egne aksjer	(19,4)	(1.218,8)	(1.238,2)
Omregningsdifferanser m.v.		(155,6)	(155,6)
Egenkapital 31.03.2019	596,9	5.234,0	5.830,9

NOTE 4 - NØKKELTALL

NØKKELTALL PER AKSJE (KR)	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Resultat per aksje 1)	4,02	4,14	24,54
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	6,13	5,30	25,81
Bokført egenkapital per aksje 1)	163	168	182
Aksjekurs ved utgangen av perioden	393	350	379
Antall utestående aksjer 3)	35.765.241	39.539.414	38.865.241
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	35.924.130	39.539.414	39.117.776

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 eide egne aksjer (19.294.945)

NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 26.04.2019

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Eiendomsspar AS	19.294.945	35,0%
Victoria Eiendom AS	18.728.268	34,0%
AS Straen	1.735.700	3,2%
Horn, Hans Herman	1.133.425	2,1%
Piwjk AS	992.563	1,8%
Mustad Industrier AS	872.740	1,6%
Krohn, Elisabeth S. J.	816.991	1,5%
Helene Sundt AS	788.000	1,4%
CGS Holding AS	788.000	1,4%
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	358.656	0,7%
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%
Thorp, Svein	185.656	0,3%
Øvrige aksjonærer	5.943.995	10,8%
Sum	55.060.186	100,0%