

EIENDOMSSPAR AS

KVARTALSRAPPORT 3. KVARTAL 2008



Eiendomsspars resultat for skattekostnad ble kr 227,8 mill., mot kr 169,3 mill. for tilsvarende periode i 2007. Økningen skyldes salgsgvinster.

EIENDOMSMARKEDET

Det har vært tilfredsstillende efterspørsel i kontorleie-markedet i Oslo i første til tredje kvartal, dog viser leiepriskeksten en utflatning og i prestisjeområdene en mindre nedgang. Oktober og november måned har vært preget av redusert efterspørsel, samt beslutningsvegning hos leietagerne. Ledigheten i kontormarkedet er marginalt høyere enn ved årsskiftet, som hadde en ledighet på 4%.

Hotellmarkedet i de skandinaviske hovedstedene har utviklet seg positivt hittil i år. Det samme gjelder for flere av storbyene i Nord Europa.

Utleiemarkedet for de beste butikklokaler har vært stabilt.

Det har vært liten aktivitet i markedet for kjøp og salg av næringseiendom, hovedsakelig som følge av uro i finansmarkedene/finanskrisen. Yieldnivået for markedsutleide eiendommer har økt markant siden årsskiftet, og verdiene antas å ha falt i størrelsesorden 15-20%.

Markedet for salg av boliger er for tiden meget svakt.

INVESTERINGER OG SALG

Eiendomsspar har solgt bygningsmassen på Sommergata 13-15, med en regnskapsmessig gevinst på kr 109 mill. Eiendomsspar bortfester tomten til de nye eierne, og det foreligger en betydelig realisert merverdi i festetomten.

Eiendomsspar har med virkning fra 15.04.2008 ervervet Øvre Slottsgate 12 ("Thune-gården"), et kontor-/forretningsbygg på 6.000 m², beliggende på Egertorget i Oslo. Eiendommen vurderes å ha et interessant langsiktig utviklingspotensial.

INVESTERINGEN I PANDOX AB

Pandox eies på 50/50 basis sammen med Sundt AS. Andelen regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Resultatene i Pandox utvikler seg fortsatt positivt. Leieinntektene ble SEK 630,8 mill., en økning på SEK 97,4 mill. fra ifjor. Økningen skyldes nyinvesteringer, samt et godt hotellmarked i perioden. Pandox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster utgjorde SEK 310,3 mill., mot SEK 272,0 mill. i 2007.

Pandox har ervervet Hyatt Regency Montreal, Canada, med 605 rom og en bygningsmasse på ca. 38.000 m². Pandox eier nå en portefølje på 44 større hoteller, hvorav 29 i Sverige/Danmark, 13 i Nord-Europa forøvrig, samt 2 i Nord Amerika. Hotellene omfatter ialt 10.700 rom. Forøvrig har Pandox en investering i Host Hotels & Resorts Inc. Eiendomsspars andel utgjør USD 37,3 mill. Det foreligger et urealisert verdifall på investeringen som medfører at Eiendomsspars netto bokførte gevinster for 2008 er redusert fra kr 88,8 mill. pr. 30.09.2008 til - kr 0,6 mill. pr. i dag.

Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde SEK 1.591,8 mill. pr. 30.09.2008.

DRIFT OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er ca. 3%, uendret fra årsskiftet. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er ca. 6,5 år.

Eiendomsspar har følgende større prosjekter under utvikling:

- Økern Torgvei 5-7-9, Oslo, et boligprosjekt på ca. 16.000 m² BRAS. Prosjektet utvikles på 50/50 basis sammen med OBOS. Byggestart var februar i 2007, med forventet ferdigstilling 2008/2009. Det er solgt 134 av 176 leiligheter i byggetrinn I.
- Hoffsvæien 10, Oslo, et kontor-/forretningsprosjekt med gjenstående ca. 23.000 m² (inkludert eksisterende bebyggelse). Eiendommen utvikles på 50/50 basis sammen med familien Thrane-Steen. Nybyggingsprosjektet på ca. 13.500 m² BTA ble igangsatt i juli i år, med planlagt ferdigstilling juni/juli 2010. Det er foreløpig ikke inngått noen leiekontrakter.

- Storgata 21-23, Oslo (Folketeaterbygningen), et hotell-/entertainment-/butikkprosjekt på 25.800 m². Ombyggingen ble igangsatt i begynnelsen av februar. Det er inngått en 20-års leieavtale (160 rom) med Choice Hotels, samt inngått en managementavtale med Cirkus Arena & Restaurant AB for entertainment-delen.

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. 30.09.2008. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollerte virksomheter bokført under finansielle anleggsmidler.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde pr. 3. kvartal kr 332,3 mill., mot kr 309,3 mill. i 2007. Økningen skyldes hovedsakelig nettoinvestering i eiendom. Brutto driftsresultat var kr 296,6 mill. (kr 282,5 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 246,3 mill., mot kr 253,3 mill. i 2007. Nedgangen i kontantstrøm skyldes økte rentekostnader og bortfall av leie i forbindelse med ombygging av Storgata 21-23.

Netto salgsgvinster, inkl. gevinster/tap i felleskontrollerte virksomheter, utgjorde kr 97,7 mill. (kr 14,9 mill.).

Resultat før skattekostnad viser kr 227,8 mill., mot kr 169,3 mill. i 2007.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde pr. 30.09.2008 en gjeld på kr 3.484,1 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 3.234,5 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 6,1%, mot 5,5% pr. 31.12.2007. Andel fastrentelån utgjorde 36%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,0 år. I tillegg er det rentecapavtaler for 28% av innlånsporteføljen, med cap-rente 6,0% (ekskl. margin) og gjenværende løpetid 2,5 år.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer (15 år) utgjorde kr 1.245,9 mill. pr. 30.09.2008. Etter utgang av tredje kvartal har selskapet mottatt et tilbud om en ny langsiktig kredittramme på kr 600 mill. Eiendomsspars likviditetsreserve vil dermed bli økt til i overkant av kr 1.800 millioner. I tillegg kommer 50% andel av likviditetsreserven i Pandox (se ovenfor).

AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har ikke ervervet egne aksjer hittil i år.

Styret fikk på den ordinære generalforsamling fornyet fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital. Fullmakten gjelder til 31.10.2009.

FREMTIDSUTSIKTER

Eiendomsspar forventer økt ledighet i kontormarkedet det nærmeste året.

Det knytter seg usikkerhet til den fremtidige utviklingen i hotellmarkedet. Det samme gjelder for butikkmarkedet.

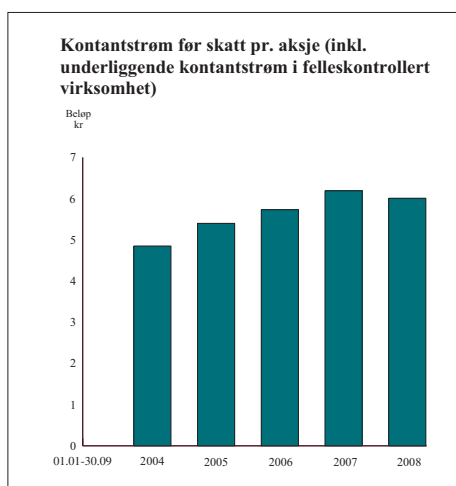
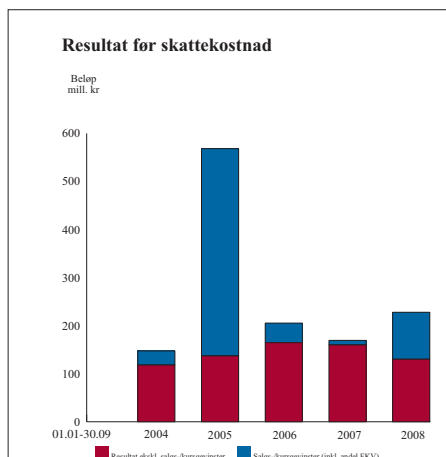
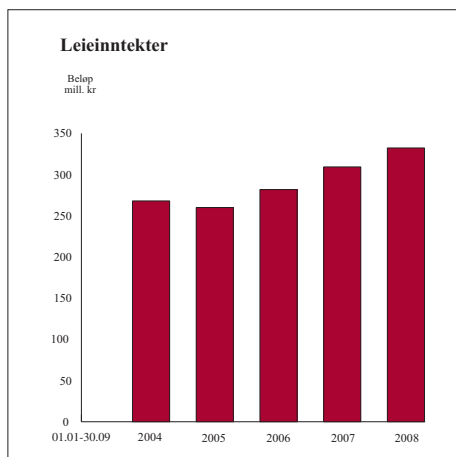
Verdijustert egenkapital pr. aksje for 2008 vil, som følge av økt yield-krav i eiendomsmarkedet, vise en nedgang sammenlignet med ifjor.

Eiendomsspar har god soliditet og betydelig finansiell kapasitet, hvilket i tillegg til å trygge selskapets verdier, gir handlefrihet til å utnytte eventuelle interessante investeringsmuligheter.

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07 - 30.09	
	2008	2007	2007	2008	2007
Leieinntekt	332,3	309,3	417,9	111,8	105,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(35,7)	(26,8)	(39,4)	(9,9)	(8,1)
Brutto driftsresultat	296,6	282,5	378,5	101,9	97,2
Salgsgevinst/(nedskrivning)	88,8	6,8	13,5	(8,8)	0,2
Rehabiliteringskostnad	(23,7)	(25,5)	(46,2)	(9,7)	(10,8)
Avskrivning på varige driftsmidler	(30,5)	(26,6)	(37,1)	(10,2)	(9,4)
Lønn- og annen driftskostnad	(40,9)	(32,1)	(49,0)	(13,1)	(10,5)
Driftsresultat	290,3	205,1	259,7	60,1	66,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	68,0	55,4	83,2	27,7	19,7
Netto finanskostnad	(130,5)	(91,2)	(126,3)	(46,9)	(34,3)
Ordinært resultat før skattekostnad	227,8	169,3	216,6	40,9	52,1
Skattekostnad på ordinært resultat	(54,7)	(39,9)	(43,1)	4,6	(11,3)
Resultat	173,1	129,4	173,5	45,5	40,8
Tilordnet:					
Aksjonærer	170,6	127,0	170,6		
Minoritetsinteresser	2,5	2,4	2,9		
BALANSE PR.		30.09.	31.12.		
	2008	2007	2007		
EIENDELER					
Varige driftsmidler	4.147,9	3.888,9	3.930,8		
Finansielle anleggsmidler	1.195,6	1.061,5	1.121,5		
Sum anleggsmidler	5.343,5	4.950,4	5.052,3		
Andre fordringer	35,7	82,3	74,2		
Bankinnskudd	75,9	58,7	142,0		
Sum omløpsmidler	111,6	141,0	216,2		
SUM EIENDELER	5.455,1	5.091,4	5.268,5		
EGENKAPITAL OG GJELD					
Innskutt egenkapital	504,2	504,2	504,2		
Annen egenkapital	1.057,2	859,2	842,1		
Sum egenkapital	1.561,4	1.363,4	1.346,3		
Utsatt skatt	409,6	377,4	398,9		
Andre avsetninger for forpliktelse	42,5	15,6	15,5		
Sum avsetninger for forpliktelse	452,1	393,0	414,4		
Langsiktig rentebærende gjeld	3.234,5	3.076,5	3.260,1		
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	100,0	-		
Annen kortsiktig gjeld	207,1	158,5	247,7		
Sum kortsiktig gjeld	207,1	258,5	247,7		
Sum gjeld	3.893,7	3.728,0	3.922,2		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5.455,1	5.091,4	5.268,5		
KONTANTSTRØMOPPSTILLING		01.01. - 30.09.	01.01.-31.12.		
	2008	2007	2007		
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	246,3	253,3	338,8		
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet	(72,9)	(92,9)	(124,5)		
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	173,4	160,4	214,3		
Periodens betalte skatter	(27,9)	(50,3)	(50,0)		
Tidsavgrensningsposter m.v.	28,9	(3,8)	40,6		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	174,4	106,3	204,9		
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(120,1)	(393,1)	(491,4)		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(120,4)	255,8	338,8		
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(66,1)	(31,0)	52,3		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	142,0	89,7	89,7		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	75,9	58,7	142,0		
ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-30.09.2008					
	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital		
Egenkapital pr. 01.01.2008	504,2	842,1	1.346,3		
Resultat 01.01 - 30.09.2008		173,1	173,1		
Avgang minoritetsinteresser		(3,8)	(3,8)		
Omregningsdifferanser		45,8	45,8		
Egenkapital pr. 30.09.2008	504,2	1.057,2	1.561,4		

Sentrale nøkkeltall pr. 30.09.2008

Aksjonæroversikt



Aksjonæroversikt pr. 20.11.2008

Sundt Eiendom I AS *	51,1%
Victoria Eiendom AS	8,5%
Sundt AS	8,4%
Krohn, Elisabeth S. J.	2,3%
Krohn, Paul Ingar W. J.	2,3%
Horn, Hans Herman	1,7%
Talbot, Anette Dobloug	1,5%
MP Pensjon	1,5%
Mustad Industrier AS	1,4%
Audley AS	1,2%
Clipper AS	1,0%
Grundt, Asbjørn	1,0%
Straen AS	1,0%
Arendals Fossekompani ASA	0,8%
Bygdin AS	0,8%
Thorp, Tone	0,7%
Dobloug, Christian Mikkel	0,6%
Investire Eiendom AS	0,5%
Nore-Invest AS	0,4%
Tomte Forvaltning AS	0,4%
Øvrige aksjonærer	12,9%
Sum	100,0%

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

NØKKELTALL PR. AKSJE (KR)	30.09.2008	30.09.2007	31.12.2007
Resultat pr. aksje ¹⁾	4,22	3,14	4,22
Kontantstrøm pr. aksje ¹⁾²⁾	6,01	6,19	8,28
Bokført egenkapital pr. aksje ¹⁾	38	34	33
Aksjekurs ved utgangen av perioden	130	170	181
Antall utestående aksjer ³⁾	40.460.669	40.460.669	40.460.669
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	40.460.669	40.460.669	40.460.669

1) Ekskl. minoritetsinteresser
 2) Kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, justert for salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader
 3) Utestede aksjer (54.195.560) fratrukket direkte/indirekte eide egne aksjer (13.734.891)