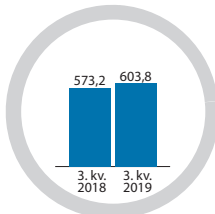
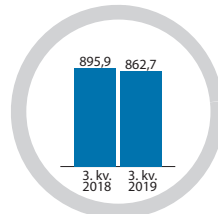
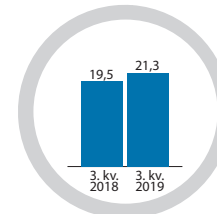
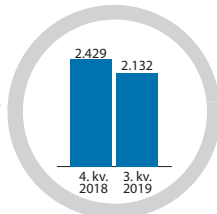
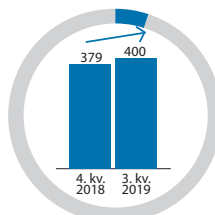
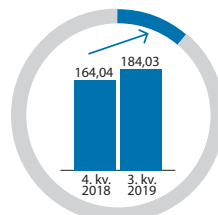
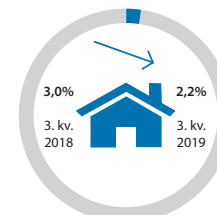


NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE
603,8
Leie-
inntekter
(mill. kr)

862,7
Ordinært
resultat før
skatt
(mill. kr)

21,3
Kontant-
strøm før
skatt per
aksje* (kr)

2.132
Likviditets-
reserve
(mill. kr)

NØKKELTALL – VERDIUTVIKLING, DRIFT OG MARKED
+7%
Aksjekurs
inkl.
utbytte
kr 5,75

+15%
Pandox AB
EPRA NAV
(SEK) inkl.
utbytte
SEK 4,70

2,2%
Ledighet
(% av
leienivå)

8,8 år
Gjen-
værende
leietid


* inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

EIENDOMSMARKEDET

Handelskonflikten mellom USA og Kina, samt vedvarende usikkerhet rundt Storbritannias utmelding av EU har fortsatt å prege makrobildet gjennom 3. kvartal. Usikkerhet rundt utfall og konsekvenser knyttet til disse forholdene var blant hovedårsakene til en markert nedgang i børser og rentemarkedet gjennom første halvdel av det 3. kvartalet. De norske lange rentene hadde blant annet sin laveste notering siden 2017 i denne perioden. I midten av august snudde sentimentet og siden det har både børs og rentemarked pekt oppover. Norsk økonomi er fortsatt inne i en moderat oppgangskonjunktur, blant annet som følge av forventninger om fortsatt god aktivitet i petroleumsindustrien. For kontormarkedet i Oslo, bidrar de positive impulsene fra underliggende nasjonale makroforhold, kombinert med begrenset tilgang av nye leieobjekter, til redusert ledighet og økende leiepriser. Dette gjelder særlig i sentrumsområdet, hvor kontorledigheten er på det laveste nivået siden 2008.

Arbeidsledigheten i Eurosonen og i Norge har, som i 1. halvår, fortsatt å falle gjennom 3. kvartal. Økt velstand i Europa, men også voksende middelklasse i flere land, særlig i Asia og Sør-Amerika, gir gode vekstforutsetninger for hotell- og reiselivsnæringen, som Eiendomsspar er eksponert for gjennom egne hoteller og gjennom eierskapet i Pandox. Lokale variasjoner knyttet til blant annet konferanser/ idrettsarrangementer og økt tilbudsside, påvirker imidlertid lokalmarkedet ulikt. Hotellmarkedet i Oslo har hatt en svakere utvikling så langt i 2019 enn i 2018 (belegg og pris). Denne utviklingen skyldes overkapasitet, særlig i Oslo sentrum, og var ventet. Den underliggende etterspørselen i Stor-Oslo er imidlertid sterk og antall solgte hotellrom per september 2019 var over 8 % høyere enn på samme tid i 2018.

Utleiemarkedet for butikkløkalere i sentrale deler av Oslo oppleves fortsatt som selektivt. Nye handelsmønstre- og plattformer skaper usikkerhet, men gir også muligheter, blant annet innen lager- og logistikksegmentet.

Transaksjonsmarkedet i 2018 endte på omtrent kr 90 milliarder. Per 3. kvartal 2019 oppleves det fortsatt god aktivitet i transaksjonsmarkedet, som estimeres å ende på kr 80-90 milliarder ved årets slutt.

Markedet for utleie av boliger i Oslo viser fortsatt en stabil utvikling, med en liten økning i utleieprisene også i 3. kvartal.

Boligprisene i Norge har aldri vært høyere enn i 3. kvartal 2019, men prisveksten har flatet ut. I løpet av de siste tolv månedene, har prisveksten i Oslo vært på omkring 4,7 %, mot 2,6 % på landsbasis.

INVESTINGER OG SALG

Per 3. kvartal har Eiendomsspar ervervet Oslo S Parkering AS, som eier parkeringshus ved Oslo Sentralstasjon og Asker togstasjon, på 50/50 basis med Bane Nor Eiendom AS, Breivollveien 13, Smalvollveien 61-63, Karihaugveien 89 samt 50% av eiendommene Karl

Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25. De to siste kjøpene ble gjennomført i løpet av siste kvartal. Total kjøpesum (Eiendomsspar sin andel) for eiendommene er kr 1.176 mill. Alle eiendommene er beliggende i Oslo.

Selskapet har solgt sin aksjepost på 50% i Bergehus Holding AS, som eier eiendommen Bergehus i Oslo. Salget gav en regnskapsmessig gevinst på kr 131 mill.

KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 1.509 mill. per 3. kvartal 2019, mot SEK 1.410 mill. i fjor. Økningen skyldes i hovedsak en økning i underliggende inntekter. Inntektsnivået per 3. kvartal er 3,4% over samme periode foregående år, justert for sammenlignbare enheter og valuta.

Resultat før skatt utgjorde SEK 2.169 mill. per 3. kvartal 2019, mot SEK 2.488 mill. for samme periode forgående år. Nedgangen i resultat skyldes negativ urealisert verdiendring på rentederivater.

Pandox eide per 30.09.2019 en portefølje på 146 hoteller, hvorav 68 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 32.732 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 59,7 milliarder per 30.09.2019 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 48,3%. Pandox' likviditetsreserve, inkludert langsiktige ubenyttede kreditt-rammer, utgjorde SEK 3,2 milliarder per 30.09.2019.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 196,2 per 30.09.2019, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 184,03 per aksje.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 3. kvartal 2019 kr 603,8 mill., mot kr 573,2 mill. for samme periode i 2018. Økte inntekter fra ervervede eiendommer kompenseres for noe reduserte leieinntekter fra hotell. Brutto driftsresultat var kr 543,3 mill. (kr 530,6 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 766,0 mill. per 3. kvartal, mot kr 769,0 mill. i samme periode 2018.

Resultat før skattekostnad er kr 862,7 mill., ned fra kr 895,9 mill. per 3. kvartal 2018. Nedgangen skyldes i hovedsak økte rehabiliteringskostnader, lavere resultatbidrag fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap samt høyere finanskostnader knyttet til finansiering av tilbakekjøp av egne aksjer og erverv av eiendommer.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 30.09.2019 en gjeld på kr 8.005 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 7.746 mill. var rentebærende. Gjennomsnittlig

rente på innlånsporteføljen var 3,4% per 30.09.2019 og er på samme nivå som per forrige årsskifte. I løpet av 3. kvartal har Eiendomsspar utvidet eksisterende trekkfasiliteter med kr 400 mill. I samme periode har Eiendomsspar inngått en ny avtale om 10-års rentesikring på totalt kr 300 mill. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 47%, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,5 år.

Eiendomsspar opplever lånemarkedet som godt og refinansiering antas generelt ikke å by på problemer. Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kreditttrammer utgjorde kr 2.132 mill. per 30.09.2019. Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kreditttrammer.

DRIFT OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 2,2% (3,0%). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,8 år, som er på nivå med utgangen av 2018.

Eiendomsspar har følgende større prosjekter under utvikling:

- Urtegata 9 i Oslo, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer. Eiendomsspar jobber med et hovedalternativ som omfatter totalt ca. 40.000 kvm. næringsbebyggelse. I løpet av 2. kvartal 2019 ble det gitt igangsettingstillatelse samt igangsatt byggestart av første bygg på 16.500 kvm. Bygget er leiet ut til Høyskolen Kristiania.
- Karl Johans gate 33/Rosenkrantz gate 11 i Oslo, er et kombinert hotell-/butikkprosjekt på totalt 10.300 kvm. 67 nye hotellrom er ferdigstilt og det jobbes nå med oppgradering av eksisterende 86 hotellrom. Det jobbes også med en til to flaggskipbutikker over to plan (1. etg. og kjeller), vendt mot Karl Johans gate. Prosjektet forventes ferdigstilt i 2020.
- Mack-Øst i Tromsø, er en sentral eiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørsiden av tomten. I tillegg til museet legges det opp til hotell, handels- og opplevelsessenter på opptil 45.000 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 konferansefasiliteter. Ferdigstillelse er estimert til 4. kvartal 2020.

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum (50% andel i samarbeid med OBOS, 94 av 123 leiligheter er solgt), Økernveien 115 i Oslo (50% andel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. Samtlige eiendommer er hovedsakelig boligprosjekter.

AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 379 ved utgangen av 2018 til kr 400 per 30.09.2019. Inkludert utbytte (kr 5,75) har verdiutviklingen siden årsslutt vært 7%.

Eiendomsspar har per 3. kvartal ervervet 3.100.000 egne aksjer, til en total verdi av kr 1.238 mill. På selskapets ordinære generalforsamling

13. mai 2019, fikk selskapet tilslutning om sletting av beholdningen av direkte eide egne aksjer på totalt 19.294.945. Denne prosessen er fullført i løpet av 3. kvartal. Eiendomsspar har nå 35.765.241 utstedte aksjer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2019 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 regnskapet per 3. 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.

Andelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspar sitt ordinære resultat før skattekostnad på kr 862,7 mill., utgjør resultat før skatt fra Pandox kr 554,1 mill. Av sistnevnte beløp utgjør kr 130,2 mill. urealisert verdiendring på eiendom og derivater.

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 ut året. Utviklingen i 2020 og 2021 er det noe mer usikkerhet rundt, ettersom markedet da trolig vil bli tilført mer nytt areal enn forventet etterspørsel.

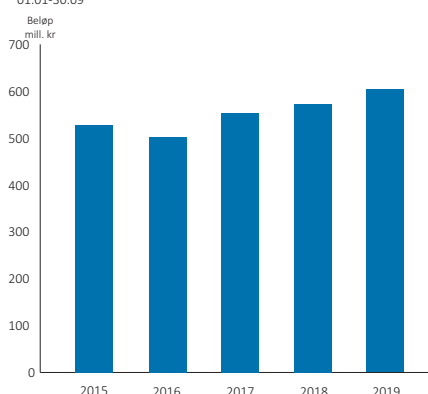
Veksttakten i butikkmarkedet ble redusert gjennom 2018, en trend som har fortsatt i 2019. Endrede handelsmønstre og nye handelsplattformer utfordrer de eksisterende handelsaktørene, men gir samtidig rom for nye konsepter. Etterspørselen etter de beste lokasjonene forventes fortsatt å være god.

Hotellmarkedet i Oslo forventer en kapasitetsvekst på ca. 11 % i 2019 og 4 % i 2020. Veksten i kapasitet overstiger etterspørselsveksten så langt i 2019, og det forventes et fortsatt krevende marked i Oslo ut 2019 og i 2020. Hotellmarkedet i Nord-Europa forventes, på den ene siden å bli preget av positive underliggende effekter fra den økonomiske utviklingen, på den andre siden vil det i enkeltbyer bli tilført mer kapasitet enn veksten i etterspørsel. Dette vil gi betydelige forskjeller i utvikling mellom enkeltbyer.

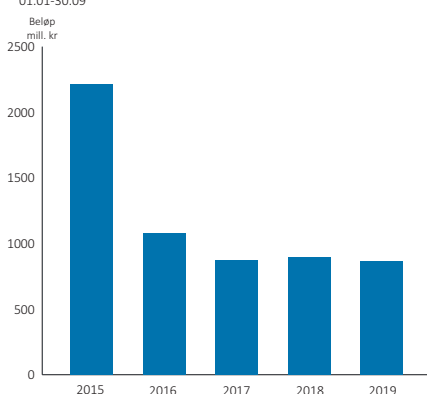
For bolig forventes en moderat prisutvikling fremover, hovedsakelig grunnet usikkerhet rundt renteutvikling og en mulig videreføring og innstramning av dagens boliglånforskrift.

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

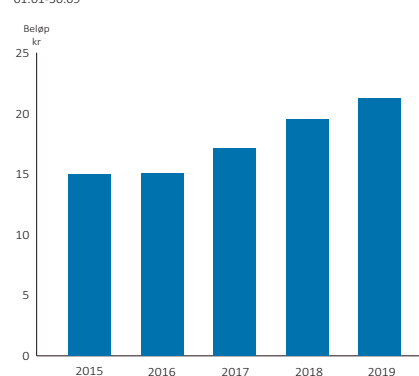
Leieinntekter
01.01-30.09



Resultat før skattekostnad
01.01-30.09



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



RESULTATREGNSKAP

	Note	01.01. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07. - 30.09.	
		2019	2018	2018	2019	2018
Leieinntekt	(2)	603,8	573,2	769,5	209,5	199,6
Annen driftsinntekt		4,2	7,0	12,0	0,9	2,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(64,7)	(49,6)	(70,9)	(21,6)	(14,8)
Brutto driftsresultat		543,3	530,6	710,6	188,8	186,8
Salgsgevinst		130,9	7,9	7,9	130,9	(0,1)
Rehabiliteringskostnad		(100,1)	(37,0)	(73,6)	(20,6)	(15,2)
Avskrivning på varige driftsmidler		(68,6)	(59,4)	(81,7)	(23,7)	(20,1)
Lønn og annen driftskostnad		(68,6)	(61,4)	(84,8)	(24,1)	(18,8)
Driftsresultat		436,9	380,7	478,4	251,3	132,6
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		592,4	644,8	899,0	221,2	268,7
Netto finanskostnad		(166,6)	(129,6)	(182,9)	(64,5)	(48,3)
Ordinært resultat før skattekostnad		862,7	895,9	1.194,5	408,0	353,0
Skattekostnad på ordinært resultat		(229,7)	(191,3)	(228,5)	(167,1)	(76,9)
Periodens resultat		633,0	704,6	966,0	240,9	276,1
Tilordnet:						
Aksjonærer		630,4	699,8	960,1		
Minoritetsinteresser		2,6	4,8	5,9		

BALANSE

EIENDELER	30.09.		31.12.
	2019	2018	2018
Varige driftsmidler	8.016,6	7.185,3	7.470,4
Finansielle anleggsmidler	6.594,4	5.731,5	6.204,1
Sum anleggsmidler	14.611,0	12.916,8	13.674,5
Andre fordringer	82,6	40,3	46,8
Bankinnskudd	186,8	505,8	199,3
Sum omløpsmidler	269,4	546,1	246,1
SUM EIENDELER	14.880,4	13.462,9	13.920,6
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	512,1	616,8	616,3
Annen egenkapital	5.732,9	6.195,0	6.463,1
Sum egenkapital	(3) 6.245,0	6.811,8	7.079,4
Utsatt skatt	630,7	615,8	611,2
Andre avsetninger for forpliktelser	49,9	53,0	53,0
Sum avsetninger for forpliktelser	680,6	668,8	664,2
Langsiktig rentebærende gjeld	7.145,8	5.156,8	5.152,8
Kortsiktig rentebærende gjeld	600,0	600,0	600,0
Annen kortsiktig gjeld	209,0	225,5	424,2
Sum kortsiktig gjeld	809,0	825,5	1.024,2
Sum gjeld	8.635,4	6.651,1	6.841,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14.880,4	13.462,9	13.920,6

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

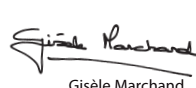
	01.01. - 30.09.		01.01.-31.12.
	2019	2018	2018
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	766,0	769,0	1.017,7
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(258,5)	(230,5)	(377,7)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	507,5	538,5	640,0
Periodens betalte skatter	(50,7)	(58,6)	(64,0)
Tidsavgrensingsposter m.v.	(7,3)	(1,0)	(31,2)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	449,5	478,9	544,8
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(972,1)	(395,6)	(726,8)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	510,1	287,3	246,1
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(12,5)	370,6	64,1
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	199,3	135,2	135,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	186,8	505,8	199,3
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1.945,0	2.230,0	2.230,0
Sum likviditetsreserver	2.131,8	2.735,8	2.429,3

Oslo, 1. november 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 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.
	2019	2018	2018
Oslo	575,4	547,0	734,7
Øvrige Norge	28,4	24,6	33,2
Utlandet	–	1,6	1,6
Sum	603,8	573,2	769,5

NOTE 3 - EGENKAPITAL

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 30.09.2019	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2018	616,3	6.463,1	7.079,4
Resultat		633,0	633,0
Kjøp egne aksjer	(104,2)	(1.134,0)	(1.238,2)
Minoritet		(39,4)	(39,4)
Utbytte		17,8	17,8
Omregningsdifferanser m.v.		(207,6)	(207,6)
Egenkapital 30.09.2019	512,1	5.732,9	6.245,0

NOTE 4 - NØKKELTALL

NØKKELTALL PER AKSJE	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Resultat per aksje 1)	17,60	17,86	24,54
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	21,27	19,47	25,81
Bokført egenkapital per aksje 1)	175	175	182
Aksjekurs ved utgangen av perioden	400	372	379
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	35.817.622	39.180.384	39.117.776
Antall utestående aksjer 3)	35.765.241	38.951.624	38.865.241

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 (35.765.241) fratrukket direkte eide egne aksjer (0)

NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 23.10.2019

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Victoria Eiendom AS	18.728.268	52,4%
AS Straen	1.735.700	4,9%
Horn, Hans Herman	1.133.425	3,2%
Piwjk AS	992.563	2,8%
Mustad Industrier AS	882.740	2,5%
Elisabeth Krohn Holding AS	816.991	2,3%
Helene Sundt AS	788.000	2,2%
CGS Holding AS	788.000	2,2%
Talbot, Anette Dobloug	781.076	2,2%
Grundt, Asbjørn	532.000	1,5%
Arendals Fossekompani ASA	390.432	1,1%
Thorp, Tone	371.328	1,0%
Nore-Invest AS	358.656	1,0%
Celon Invest AS	290.208	0,8%
Thrane-Steen Finans AS	288.209	0,8%
Thrane-Steen Medhus AS	288.209	0,8%
MP Pensjon PK	275.000	0,8%
Lærdal Finans AS	204.785	0,6%
Thorp, Svein	185.656	0,5%
Knudson, Birger	139.200	0,4%
Øvrige aksjonærer	5.794.795	16,2%
Sum	35.765.241	100,0%