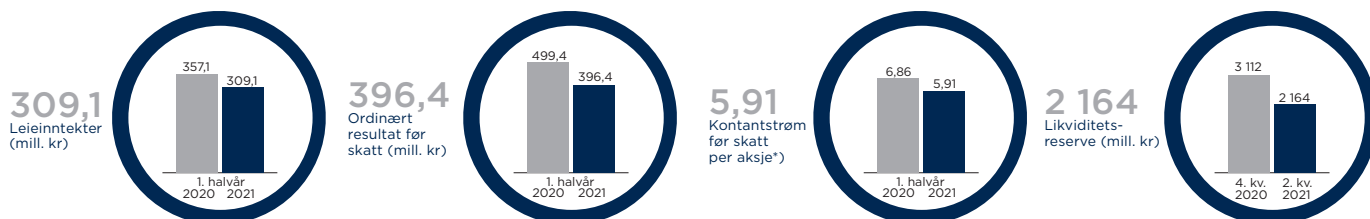


EIENDOMSSPAR

1. HALVÅR 2021

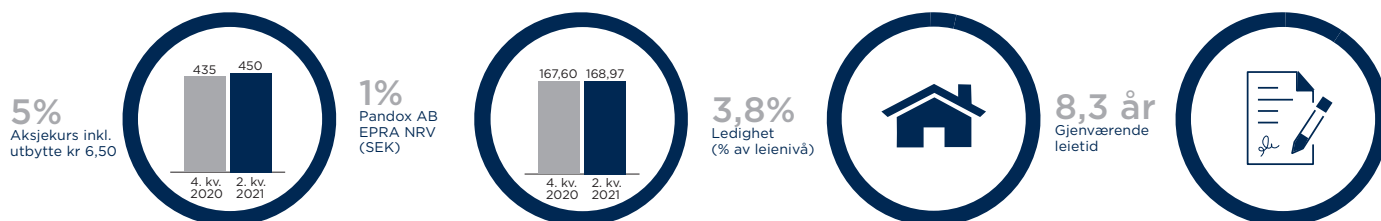
1. halvår 2021

Nøkkeltall - Resultat og balanse



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

Nøkkeltall - verdiutvikling, drift og marked



Eiendomsmarkedet

Høy smittetrend og strenge smitteverntiltak preget inngangen til 2021. Gjennom første halvår har både smitte og sykehusinnleggelser avtatt i tråd med at en stadig større andel av befolkningen er blitt vaksinert. Denne trenden har vært sammenfallende for både Norge og store deler av den vestlige verden, hvor andel av befolkningen som har fått minst en vaksinedose, for de fleste land utgjør omtrent 50 % per utgangen av juni 2021. De fleste smitteverntiltakene i Norge ble gradvis lettet gjennom årets andre kvartal noe som bidro til positiv utviklingen i markedet. Hovedindeksen på Oslo Børs steg 15 % i løpet av første halvår og antallet nye børsnoteringer var rekordhøyt. Ekspansiv penge- og finanspolitikk bidrar nå til positiv vekst i de fleste land, noe som igjen har bidratt til høyere prisvekst og økt sannsynlighet for høyere renter. Den samme utviklingen gjelder også for Norge. Bruttonasjonalprodukt forventes å være tilbake på samme nivå som før virusutbruddet i løpet av høsten 2021 og det forventes renteøkning i september.

Arbeidsledigheten i Norge økte kraftig gjennom første kvartal 2020, som en direkte følge av virusutbruddet. I løpet av det siste året har sysselsettingen økt måned for måned og ved utgangen av første halvår utgjorde arbeidsledigheten 2,9 %. Dette er en solid forbedring sammenliknet med 3,8 % arbeidsledighet ved utgangen av fjoråret. Det er ventet fortsatt bedring i arbeidsmarkedet gjennom andre halvår og en arbeidsledighet på samme nivå som før virusutbruddet i løpet av 2022 (ca. 2,5 %).

Det er fremdeles knyttet usikkerhet til pandemiens ettervirkninger på bruk av hjemmekontor, forbrukeratferd og reisevaner, både innenlands og utenlands.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo opplevde sterk utvikling i leiepriser i årene før utbruddet av covid-19. Dette var et resultat av lav kontorledighet, lavt nivå av ferdigstilte kontorbygg og høy sysselsetting. Gjennom 2020 var det noe økning i kontorledigheten i Oslo sentrum og svakt fallende leiepriser, som følge av ferdigstilling av nye kontorbygg, lavere økonomisk aktivitet og lavere sysselsetting. Flere av disse faktorene må sees i sammenheng med utbruddet av covid-19 og den generelle usikkerheten som utbruddet medførte. Både leiepriser og ledighet har hatt en relativt stabil utvikling gjennom første halvår 2021. Denne trenden forventes å fortsette i de neste kvartalene.

Smitteverntiltakene som ble innført i første kvartal 2021 medførte et betydelig omsetningsfall for reiselivsnæringen, og mange hoteller valgt igjen å midlertidig stenge dørene. I takt med lettelse av smitteverntiltak utover i andre kvartal har de fleste hoteller gjenåpnet og belegget styrket seg, dog er det fortsatt på lave nivåer. Hotellbelegget i Oslo for juni måned var 29 %, men kun 15 % i snitt for første halvår sett under ett. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) var 42 % høyere for juni måned isolert, men 57 % lavere for første halvår, målt mot samme periode foregående år. Hotellbransjen i øvrige nordiske byer har hatt lignende utvikling. Ellers i Europa ser man også den samme

trenden, men med store ulikheter mellom land avhengig av graden på restriksjoner. Storbritannia og USA har eksempelvis kommet lenger enn Norden i gjenåpning av samfunnet, med tilhørende høyere reiseaktivitet og hotellbelegg, mens Tyskland ligger noe bak. Trenden med høyere aktivitet ved regionshotell sammenlignet med hotell i de største byene er fortsatt tydelig både i Norge og internasjonalt.

Utfordringene for de fysiske handelsaktørene fortsatte inn i 2021 ettersom smitteverntiltakene i Oslo og flere andre byer førte til krav om fysisk nedstenging av butikker og serveringssteder. I takt med lettelse i restriksjoner gjennom årets andre kvartal har den fysiske handelen tatt seg opp. Flere handelsaktører har opplevd sterk vekst både på nett og i butikk under pandemien. Dette gjelder blant annet for kategorier innen dagligvare, sport og hus og hjem. Netthandelen har de siste årene opplevd en kraftig vekst, en trend som er forsterket av den pågående pandemien.

Transaksjonsaktiviteten i eiendomsmarkedet var høy gjennom 2020 og endte i overkant av kr 110 milliarder, en økning på mer enn 10 % sammenlignet med 2019. Det høye aktivitetsnivået har vedvart gjennom første halvår. Gitt dagens aktivitetsnivå og utsiktene for andre halvår forventes transaksjonsvolumet for 2021 å overgå 2020.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i årets første to måneder for deretter å avta noe gjennom resterende del av første halvår. Så langt i år har boligprisutviklingen vært 3 % i Oslo og i underkant av 8 % for landet som helhet. Til sammenligning var 12 mnd. veksten ved utgangen av første halvår ca. 10 % både for Oslo og landet som helhet.

Markedet for utleie av bolig i Oslo hadde en tilnærmet flat prisutvikling gjennom første halvår.

Investeringer og salg

I løpet av første halvår har Eiendomsspar kjøpt aksjer for kr 350 mill. i Aurora Eiendom tilsvarende en eierandel på 17 %. Aurora Eiendom er en nyetablert kjøpesentereier som har som strategi å eie moderne og veldrevne kjøpesentre med god leiemiks og som er markedsleder i sine nedslagsfelt. Per i dag eier selskapet 5 norske kjøpesentre og er notert på børslisten NOTC. I samme periode har Eiendomsspar også ervervet aksjer i en emisjon i Amasten AB for SEK 62 mill. og har nå en eierandel på 7,9 % i selskapet. Eiendomsspar har også ervervet 866 058 egne aksjer for kr 391 mill.

I løpet av første halvår har Eiendomsspar solgt kontoreiendommen Karihaugveien 89 inkludert to ubebygde nabotomter samt handels- og kontoreiendommen Øvre Slottsgate 11. I tillegg har selskapet solgt to leiligheter i Parkveien 64. Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 332,1 mill.

Kort status om Pandox AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 247 mill. per første halvår 2021, mot SEK 337 mill. i fjor. Nedgangen skyldes lavere omsetning i selskapets hotelleiendommer grunnet koronapandemien. Første halvår var i stor grad preget av strenge restriksjoner og begrenset reiseaktivitet. Andre kvartal har derimot hatt en positiv utvikling i takt med økt vaksineringsgrad og reduserte restriksjoner. Samtlige Pandox markeder hadde positiv utvikling gjennom siste kvartal sammenlignet med samme periode foregående år. Storbritannia skiller seg ut som det Pandox markedet hvor reiseaktivitet og hotellbelegg har kommet lengst i gjeninnhenting.

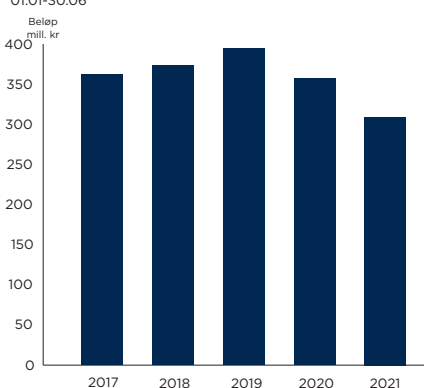
Årets andre kvartal har vært preget av den tragiske bortgangen til administrerende direktør Anders Nissen. Anders har vært administrerende direktør i Pandox siden 1995 og under hans lederskap har selskapet utviklet seg til et av de ledende hotelleiende selskapene i Europa. Styret har utnevnt finansdirektør Liia Nõu som midlertidig administrerende direktør. Anders etterlater seg en sterk organisasjon med kompetente og motiverte arbeidere med en tydelig plan for videreutvikling av Pandox ved å:

- **Respond** – Tiltak for å håndtere den akutte krisen
- **Restart** – Planlegge for gjeninnhenting i hotellmarkedet
- **Reinvent** – Opparbeide innsikt om hvordan hotellmarkedet vil endre seg

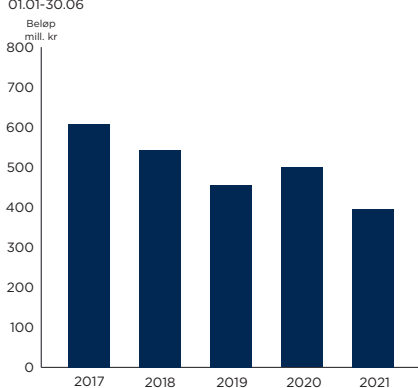
Resultat før skatt utgjorde SEK 26 mill. per første halvår 2021, mot SEK - 1 061 mill. for samme periode foregående år. Det svake resultatet i årets første halvår forklares i hovedsak av lave inntekter, grunnet restriksjoner og begrenset reiseaktivitet. Den positive utviklingen sammenlignet med fjoråret forklares av lavere urealisert verdinedgang på eiendomsmassen samt en positiv urealisert verdiendring på finansielle instrumenter.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av første halvår på SEK 4,4 milliarder. Selskapet har minimumsleier/faste leier på ca. SEK 2 000 mill. per år, en del med modifiserte betalingsbetingelser. Minimumsleier/faste leier er på linje med selskapets

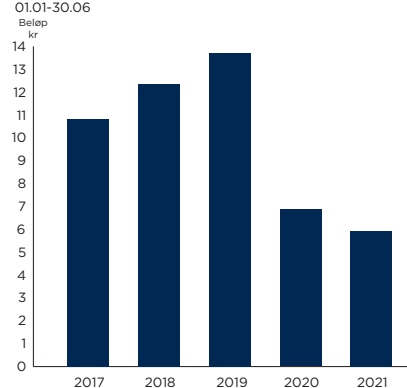
Leieinntekter
01.01-30.06



Resultat før skattekostnad
01.01-30.06



Kontantstrøm før skatt per aksje (inkl. underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap)
01.01-30.06



kostnader. Denne inntekts-/kostnadsbalansen, kombinert med selskapets likviditetsreserve, gir en trygghet ved håndtering av koronapandemien.

Pandox eide per 30.06.2021 en portefølje på 156 hoteller, hvorav 78 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 180 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 60,7 milliarder per 30.06.2021 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 49,7 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 142,4 per 30.06.2021, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 168,97 per aksje.

Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 309,1 mill. per første halvår 2021, mot kr 357,1 mill. for samme periode i 2020. Halvparten av nedgangen i leieinntekter på kr 48 mill. forklares av eiendommer solgt i 2020. Resterende nedgang forklares i hovedsak av reduserte leieinntekter fra hotell og restaurant som en følge av koronapandemien. Brutto driftsresultat var kr 270,0 mill. (kr 319,9 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgvinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 206,1 mill. per første halvår 2021, mot kr 246,3 mill. for samme periode 2020. Resultat før skattekostnad er kr 396,4 mill., ned fra kr 499,4 mill. per første halvår 2020. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere salgsgvinster, men også noe lavere leieinntekter, sammenlignet med samme periode i fjor.

Koronapandemien har skapt usikkerhet og økonomiske utfordringer for mange leietakere. De fleste av Eiendomsspars leietakere har betalt leie som vanlig gjennom første halvår, men selskapets omsetningsbaserte leier, hovedsakelig knyttet til hotell og restauranter, påvirkes direkte av restriksjoner og nedstengning i perioden.

Finansiering og likviditet

Eiendomsspar hadde per 30.06.2021 en gjeld på kr 7 698 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 7 309 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 414 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2 164 mill. per 30.06.2021 (kr 3 112 mill. per 31.12.2020). Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 2,6 % per 30.06.2021. Dette er noe ned siden årsskiftet og forklares i hovedsak av utløp av fastrenteavtaler i perioden. Ved periode-slutt utgjorde andelen fastrentelån 56 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,6 år.

Lånemarkedet, som opplevde turbulens gjennom starten av koronapandemien, har fortsatt å stabilisere seg gjennom første halvår 2021. Eiendomsspar opplever nå et marginbilde som er omtrent på samme nivå som før koronapandemien inntraff. Eiendomsspar har gjennomført en rekke refinansieringer i bank, samt utstedt et nytt femårig obligasjonslån på MNOK 660, gjennom første halvår 2021. Selskapet har god dialog med bankene vedrørende gjenstående låneforfall i bank i 2021.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler.

Drift og prosjekter

Eiendomsspar har iverksatt nødvendige tiltak i sine eiendommer for å bidra til å begrense koronasmitte. Løpende drift av eiendommene går forøvrig som tidligere.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 3,8 % (6,2 % per årsslutt 2020). Nedgangen i ledighet skyldes i hovedsak nyutleie av arealer i Hoffsvæien 4, men også flere andre nyutleier. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,3 år, som er en økning sammenlignet med utgangen av 2020 (7,7 år).

Prosjektene til Eiendomsspar har i liten grad blitt påvirket av koronapandemien. Selskapet har følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer. Eiendomsspar jobber med et hovedalternativ som omfatter totalt ca. 46 000 kvm næringsbebyggelse fordelt på tre bygg. Ferdigstilling og overlevering av første bygg på 17 000 kvm ble gjort i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania og Toma. Det arbeides med utleie av de to resterende eiendommene. Byggestart på disse er forventet i 2021/2022.
- **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 et multifunksjonsbygg og et hotell på Sørseteet. Totalt planlegges 25–35 000 kvm. med bebyggelse. Prosjektet utvikles sammen med Ludvig Mack AS.

- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo**, består i dag av en kombinasjon av kontor- og handelsarealer. Det jobbes med planer for konvertering av eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate, til et hotell med ca. 200 rom. Prosjektet er i planleggingsfasen og byggestart er estimert til 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Gottschalk AS.

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. Begge eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter. Boligprosjektet Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum er ferdigstilt og overlevert i løpet av andre kvartal 2021 (50 % eierandel i samarbeid med OBOS, 117 av 123 leiligheter er solgt).

Aksjonærforhold

I løpet av første halvår 2021 steg aksjekursen fra kr 435 til kr 450. Inkludert utbytte (kr 6,50) har verdiutviklingen siden årsslutt vært 5%.

Den 15.03.2021 lanserte Eiendomsspar et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av selskapets aksjer til kr 450 per aksje. Akseptperioden var fra mandag 15. mars 2021 til mandag 29. mars 2021 og selskapet mottok aksept for tilbakekjøp av 464 468 aksjer (1,3 % av utstedte aksjer).

I løpet av første halvår har Eiendomsspar ervervet 866 058 egne aksjer for kr 391 mill. Styret vedtok i samme periode å selge 15 078 aksjer til viseadministrerende direktør Sigurd Stray og 9 047 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Aksjene

har fire års bindingstid og er omsatt til markedspris, fastsatt basert på black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Selskapets beholdning av egne aksjer per halvårsslutt er 1 971 113.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2021 fikk styret fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmakten gjelder for ett år.

Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per første halvår 2021 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.

Hendelser etter balansedato

Eiendomsspar har inngått avtale om salg av eiendommen Frederik Stangs gate 4 i Oslo. Salget gjennomføres i løpet av årets tredje kvartal og er estimert å gi en regnskapsmessig gevinst på kr 33 mill.

Fremtidsutsikter

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i over ett år og har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi. En gradvis gjenåpning av samfunnet, kombinert med en videreføring av kvantitative tiltak og støtteordninger, har gitt norsk og internasjonal økonomi et løft gjennom årets andre halvår av 2021. Videre positiv utvikling avhenger av et håndterbart smittenivå etter hvert som smitterestriksjoner fjernes, samt at den positive økonomiske utviklingen består når kvantitative tiltak og støtteordninger trappes ned. Flere av landene som har kommet lengst i gjenåpningen har opplevd økt smitte, drevet av muterte virus og smitte blant unge. Alvorlighetsgraden av denne smitten virker imidlertid å være langt lavere enn tidligere og økte smittetall har så langt ikke ført til gjeninnføring av kraftige restriksjoner. Usikkerheten rundt fremtidig smitte og restriksjoner medfører fortsatt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

I 2021 vil kontormarkedet i Oslo bli tilført ca. 270 000 kvm, nær en dobling av ferdigstilte arealer i 2020. Pandemien har allerede bidratt til lavere etterspørsel i markedet for kontorlokaler, og arealabsorpsjonen i 2020 utgjorde kun 76 000 kvm, en nedgang på 64 % fra 2019. For 2021 forventes det lavere arealabsorpsjon enn snittet for de siste årene. Dette skyldes usikkerhet og utfordrende tider for mange leietakere på grunn av pandemien samt en betydelig økning i ferdigstillelse av nye prosjekter. Sistnevnte var ventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling allerede før pandemien inntraff. For 2022 er det imidlertid ventet betydelig nedgang i ferdigstilte arealer sammenliknet med 2021, noe som vil kunne bidra til at arealledigheten faller igjen.

Det er ventet en moderat kapasitetsvekst på omkring 1 % for hotellmarkedet i Oslo i inneværende år. Det er heller ikke ventet høy kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Det var imidlertid høy kapasitetsvekst i 2019 og dels 2020 og denne skal nå absorberes av et marked som er rammet av smitteverntiltak, kraftig etterspørselssvikt og mulig endrede forbrukervaner. I de vestlige landene hvor vaksiner og gjenåpningen har kommet lengst, ser man allerede økt reiseaktivitet og et hotellbelegg som nærmer seg tidligere normalnivåer. Aktiviteten er imidlertid i stor grad innenlandsk drevet og det forventes å ta tid før internasjonal reiseaktivitet, konferanser og gruppereiser er tilbake på samme nivå som før covid-19.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom flere år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen og nordmenn synes å legge mer vekt på opplevelser enn tidligere. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt vil det meste av handelsvolumene fortsatt gå gjennom tradisjonelle kanaler, som fysisk varehandel, i mange år. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner forventes fortsatt å være god. Det er naturlig å se for seg at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser, vil utgjøre en stadig større del av leietakermassen innen handelssegmentet i kommende år.

Lave boliglånrenter, økt betalingsvilje for bolig som følge av økt bruk av hjemmekontor og reiserestriksjoner, og et tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder, førte til sterk boligprisvekst i 2020. For Oslo forventes tilnærmet flat boligprisutvikling ut året og deretter moderat prisutvikling i årene som kommer, som følge av avtakende effekt av momentene nevnt samt økt sannsynlighet for høyere rente.


Eiendomsspar er solid og har en god likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere en eventuelt forlenget nedgangskonjunktur og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 18. august 2021
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

RESULTATREGNSKAP

(tall i millioner kroner)

	Note	01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04. - 30.06.	
		2021	2020	2020	2021	2020
Leieinntekt	(2)	309,1	357,1	701,4	157,9	163,6
Annen driftsinntekt		(1,6)	1,5	2,5	(1,7)	(0,9)
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(37,5)	(38,7)	(78,7)	(17,7)	(16,3)
Brutto driftsresultat		270,0	319,9	625,2	138,5	146,4
Salgsgevinst		332,1	544,8	1 651,1	329,8	142,5
Rehabiliteringskostnad		(46,2)	(64,5)	(110,5)	(22,5)	(31,5)
Avskrivning på varige driftsmidler		(44,5)	(47,8)	(96,8)	(21,6)	(23,7)
Lønn og annen driftskostnad		(56,7)	(47,8)	(100,3)	(30,7)	(20,6)
Driftsresultat		454,7	704,6	1 968,7	393,5	213,1
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		21,7	233,4	98,4	7,3	8,7
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)		7,8	(274,9)	(404,7)	8,3	(87,8)
Netto finanskostnad		(87,8)	(163,7)	(236,4)	(39,7)	(64,7)
Ordinært resultat før skattekostnad		396,4	499,4	1 426,0	369,4	69,3
Skattekostnad på ordinært resultat		(22,9)	(51,4)	(54,1)	(32,3)	(6,4)
Periodens resultat		373,5	448,0	1 371,9	337,1	62,9
Tilordnet:						
Aksjonærer		372,0	449,0	1 374,0		
Minoritetsinteresser		1,5	(1,0)	(2,1)		

BALANSE PER EIENDELER

		30.06.		31.12.
		2021	2020	2020
Varige driftsmidler		7 380,3	8 005,1	7 551,0
Finansielle anleggsmidler		8 098,4	7 890,3	7 808,7
Sum anleggsmidler		15 478,7	15 895,4	15 359,7
Andre fordringer		96,3	53,9	81,8
Bankinnskudd		414,1	832,1	142,5
Sum omløpsmidler		510,4	886,0	224,3
SUM EIENDELER		15 989,1	16 781,4	15 584,0
EGENKAPITAL OG GJELD				
Innskutt egenkapital		499,8	511,5	505,1
Annen egenkapital		7 212,2	7 135,2	7 348,9
Sum egenkapital	(3)	7 712,0	7 646,7	7 854,0
Utsatt skatt		578,8	622,6	590,1
Andre avsetninger for forpliktelser		199,6	228,2	224,4
Sum avsetninger for forpliktelser		778,4	850,8	814,5
Langsiktig rentebærende gjeld		6 609,0	7 488,0	5 777,9
Kortsiktig rentebærende gjeld		700,0	600,0	700,0
Annen kortsiktig gjeld		189,7	195,9	437,6
Sum kortsiktig gjeld		889,7	795,9	1 137,6
Sum gjeld		8 277,1	9 134,7	7 730,0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 989,1	16 781,4	15 584,0

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		01.01. - 30.06.		01.01.-31.12.
		2021	2020	2020
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet		206,1	246,3	511,1
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		(75,6)	58,3	(50,2)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet		130,5	304,6	460,9
Periodens betalte skatter		(9,3)	(9,1)	(35,2)
Tidsavgrensningsposter m.v.		(24,1)	15,3	19,0
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		97,1	310,8	444,7
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(54,5)	691,9	1 799,4
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		229,0	(283,0)	(2 214,0)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		271,6	719,7	30,1
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		142,5	112,4	112,4
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		414,1	832,1	142,5
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		1 750,0	2 030,0	2 970,0
Sum likviditetsreserver		2 164,1	2 862,1	3 112,5

NOTER

NOTE 1 - Regnskapsprinsipper

Eiendomsspar anvender 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 basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

NOTE 2 - Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt	01.01.-30.06.		01.01.-31.12.
	2021	2020	2020
Oslo	291,6	339,8	665,5
Øvrige Norge	17,5	17,3	35,9
Sum	309,1	357,1	701,4

NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.06.2021	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	505,1	7 348,9	7 854,0
Resultat		373,5	373,5
Kjøp egne aksjer	(5,5)	(385,2)	(390,7)
Salg egne aksjer	0,2	7,8	8,0
Minoritet		(1,5)	(1,5)
Utbytte		5,6	5,6
Omregningsdifferanser m.v.		(136,9)	(136,9)
Egenkapital 30.06.2021	499,8	7 212,2	7 712,0

NOTE 4 - Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Resultat per aksje 1)	10,88	12,57	38,69
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	5,91	6,86	14,31
Bokført egenkapital per aksje 1)	226	215	224
Aksjekurs ved utgangen av perioden	450	425	435
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	34 182 906	35 705 950	35 515 615
Antall utestående aksjer 3)	33 794 128	35 666 241	34 636 061

1) Ekskl. minoritetsinteresser

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

3) Utstedte aksjer (35 765 241) fratrukket direkte eide egne aksjer (1 971 133)

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 09.08.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Victoria Eiendom AS	18 728 268	52,4 %
Eiendomsspar AS	1 971 113	5,5 %
AS Straen	1 735 700	4,9 %
Mustad Industrier AS	882 740	2,5 %
Piwjk AS	832 563	2,3 %
Helene Sundt AS	788 000	2,2 %
CGS Holding AS	788 000	2,2 %
Dobloug, Anette	764 636	2,1 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,5 %
Nore-Invest AS	368 996	1,0 %
Elisabeth Krohn Holding AS	288 991	0,8 %
Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,8 %
Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,8 %
Tyin AS	279 945	0,8 %
MP Pensjon PK	275 000	0,8 %
Celon Invest AS	274 208	0,8 %
Lærdal Finans AS	204 785	0,6 %
Nordic Energy Company AS	150 621	0,4 %
Finn Folke Thorp Invest AS	139 246	0,4 %
Priorem Invest AS	139 246	0,4 %
Jørgen Thorp Invest AS	139 246	0,4 %
Becanoh Invest AS	139 246	0,4 %
Øvrige aksjonærer	5 766 273	16,1 %
Sum	35 765 241	100,0 %



Eiendomsspar AS, Olav Vs gate 6, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: 22 33 05 50 www.eiendomsspar.no