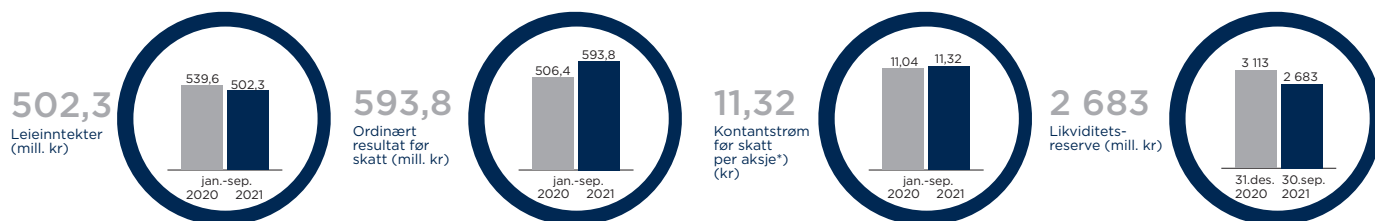


EIENDOMSSPAR

DELÅRSRAPPORT JANUAR - SEPTEMBER 2021

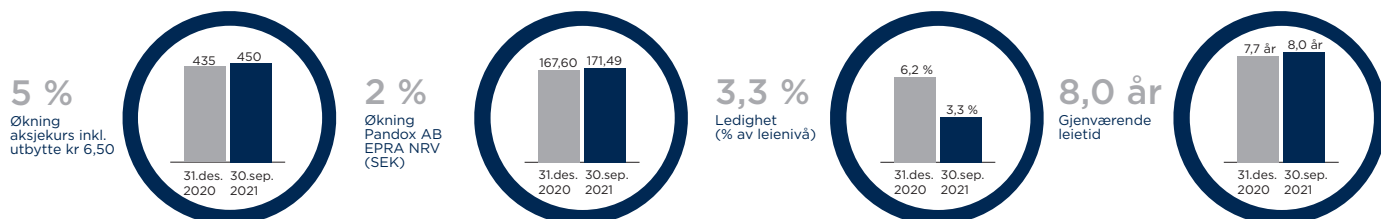
JANUAR - SEPTEMBER 2021

Nøkkeltall - Resultat og likviditet



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

Nøkkeltall - verdiutvikling, drift og marked



Eiendomsmarkedet

Første halvår 2021 var i stor grad preget av smitteverntiltak, men i tråd med økende vaksinasjonsgrad gjenåpnet en stadig større del av samfunnet frem mot sommeren 2021. Den positive utviklingen har fortsatt gjennom årets 3. kvartal og fra 25. september ble innreiserestriksjonene til Norge delvis opphevet. Denne utviklingstrenden har vært sammenfallende for Norge og store deler av den vestlige verden, hvor Norge og Norden har ligget litt bak Storbritannia i gjenåpningstakt, men foran Tyskland. Aksjemarkedet har også utviklet seg positivt gjennom siste kvartal, med fortsatt stor pågang av nye børsnoteringer og en vekst i hovedindeksen ved Oslo Børs på 19 %, i snitt for årets tre første kvartaler. De fleste sentralbanker har drevet ekspansiv penge- og finanspolitikk gjennom pandemien for å bidra til å opprettholde økonomisk aktivitet. Etter som restriksjonene letter og den underliggende veksten kommer tilbake opplever mange land nå høy prisvekst. Om prisveksten er midlertidig eller av mer varig karakter, vil være avgjørende for hvor raskt sentralbankene normaliserer sin penge- og finanspolitikk og øker rentene. I Norge kom den første rentehevingen, siden høsten 2019, i september 2021 og det er forventet ny renteheving i desember.

Arbeidsledigheten i Norge økte kraftig gjennom 1. kvartal 2020, som en direkte følge av virusutbruddet. I løpet av det siste året har sysselsettingen økt måned for måned og ved utgangen av 3. kvartal utgjorde arbeidsledigheten (helt ledige) kun 2,4 %. Dette er lavere enn ved inngangen til virusutbruddet (ca. 2,5 %) og en solid forbedring sammenliknet med 3,8 % arbeidsledighet ved utgangen av fjoråret. Fortsatt nedgang i arbeidsledigheten vil være med å bidra til økt lønns- og prisvekst. Det er fremdeles

knyttet usikkerhet til pandemiens ettervirkninger, særlig til 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, begrenset tilbudsside av nye 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 så langt i 2021. Denne trenden forventes å fortsette i de neste kvartalene.

Smitteverntiltakene som ble innført i 1. kvartal 2021 medførte et betydelig omsetningsfall for reiselivsnæringen, som vedvarte gjennom hele 1. halvår. På samme måte som i fjor, har mange hoteller hatt en god sommer, men i motsetning til i fjor ser man at hotellbelegget nå har fortsatt å normalisere seg inn i høstmånedene. En sentral driver bak denne trenden er at innenlands forretningsreisende i stor grad er tilbake, samtidig som man ser positive tegn til økende internasjonal forretningstrafikk. Hotellbelegget i Oslo for september måned var 53 %. Dette er mer enn doblet sammenliknet med samme måned i fjor (25 %) og mer enn tre ganger så høyt som snittbelegget for 1. halvår 2021 (15 %). RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) var 149 % høyere for september måned isolert, men 7 % lavere per 3. kvartal, målt mot samme periode foregående år.

Utviklingstrenden i Norge er på linje med det man nå ser internasjonalt, om at hotellmarkedet flere steder nærmer seg et snittbelegg rundt 80 % av 2019. Det er fortsatt byhotellene som i snitt presterer svakest mens regionshotellene flere steder er tilbake på 2019 nivåer.

Utfordringene for de fysiske handelsaktørene fortsatte langt inn i 1. halvår 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 og økt aktivitet har den fysiske handelen tatt seg opp, både i bysentrum og på kjøpesentre. Man ser også vekst i den fysiske varehandelen sammenlignet med perioden før pandemien. For september 2021 viser Kjøpesenterindeksen at omsetningen ved norske kjøpesentre var 15 % høyere enn i 2019. Netthandelen har samtidig opplevd en kraftig vekst gjennom de siste årene, en trend som er blitt forsterket av den pågående pandemien og som forventes å fortsette i årene som kommer.

Transaksjonsaktiviteten i eiendomsmarkedet var høy gjennom 2020 og endte i overkant av kr 110 milliarder, en økning på mer enn 10 % sammenlignet med 2019. Så langt i år har transaksjonsaktiviteten økt ytterligere og er ved utgangen av oktober allerede passert kr 100 milliarder. Gitt dagens aktivitetsnivå forventes et totalt transaksjonsvolum for 2021 i størrelsesorden kr 150 milliarder, noe som i såfall vil overgå det tidligere rekordåret 2015 (kr 129 milliarder) med god margin.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i årets første to måneder for deretter ha en svakt fallende trend. 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 3. kvartal 7 % for Oslo og 8 % for landet som helhet.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt tilnærmet flat prisutvikling så langt i år.

Investeringer og salg

Per 3. kvartal 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 fem 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 en eierandel på 7,9 % i selskapet. Eiendomsspar har også ervervet 890 558 egne aksjer for kr 401,8 mill.

Så langt i år har Eiendomsspar solgt kontoreiendommen Karihaugveien 89 inkludert to ubebygde nabolotter, handels- og kontoreiendommen Øvre Slottsgate 11 samt kontoreiendommen Frederik Stangs gate 4. I tillegg har selskapet solgt to leiligheter i Parkveien 64. Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 366,2 mill.

Kort status om Pandox AB

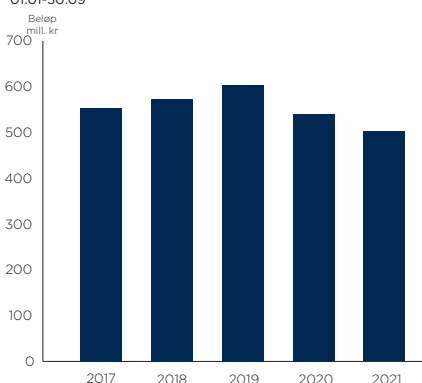
Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 517 mill. per 3. kvartal 2021, mot SEK 531 mill. i fjor. Nedgangen skyldes lavere omsetning i selskapets hotelleiendommer grunnet koronapandemien. 1. halvår var i stor grad preget av strenge restriksjoner og begrenset reiseaktivitet. 3. kvartal har imidlertid hatt en positiv utvikling, drevet av et sterkt fritidsmarked gjennom sommeren, og en god inngang til høsten underbygget av økende forretningstrafikk. Samtlige Pandox markeder hadde positiv utvikling gjennom siste kvartal sammenlignet med samme periode foregående år og nesten dobbelt så høy beleggprosent som i årets 2. kvartal. I Storbritannia, som var tidlig ut med gjenåpningen, var snittbelegget for regionshotellene 74 % gjennom 3. kvartal og 56 % i London. I Norden var belegningsgraden i 3. kvartal 60 %.

Den 23. august satte selskapets styre inn Liia Nõu som ny administrerende direktør i Pandox. Liia har vært finansdirektør i Pandox siden 2007 og stedfortredende administrerende direktør siden 21. mai 2021. Det siste halve året har vært preget av den tragiske bortgangen til administrerende direktør Anders Nissen i mai. Anders var administrerende direktør i Pandox siden 1995 og under hans lederskap har selskapet utviklet seg til et av de ledende hotelleiende selskapene i Europa. Anders etterlater seg en sterk organisasjon med kompetente og motiverte arbeidere.

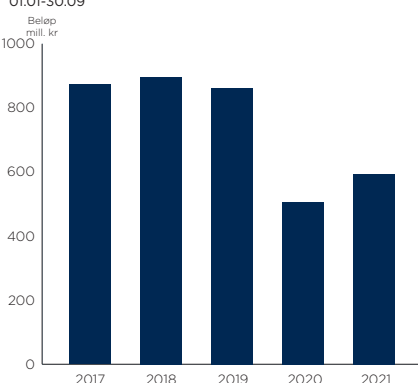
Resultat før skatt utgjorde SEK 423 mill. per 3. kvartal 2021, mot SEK - 1 180 mill. for samme periode foregående år. Det svake resultatet per 3. kvartal 2021, sett i historisk perspektiv, forklares i hovedsak av lave inntekter, grunnet restriksjoner og begrenset reiseaktivitet forårsaket av covid-19 pandemien. 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 3. kvartal på SEK 4,2 milliarder. Selskapet har minimumsleier/faste leier på ca. SEK 1 900 mill. per år, en del med modifiserte betalingsbetingelser. Minimumsleier/faste leier er på linje med selskapets kostnader. Denne inntekts-/kostnadsbalansen, kombinert med selskapets

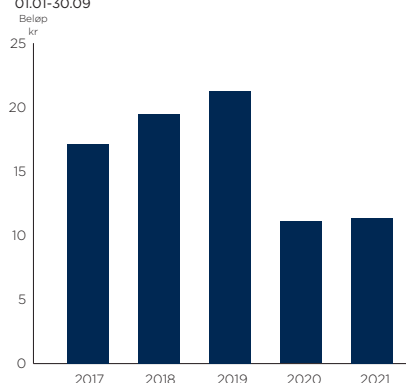
Leieinntekter
01.01-30.09



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



likviditetsreserve, gir en trygghet ved håndtering av koronapandemien.

Pandex eide per 30.09.2021 en portefølje på 156 hoteller, hvorav 78 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 226 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 61,3 milliarder per 30.09.2021 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 49,6 %.

Børskurs for Pandex-aksjen var SEK 138,8 per 30.09.2021, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 171,49 per aksje.

Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 502,3 mill. per 3. kvartal 2021, mot kr 539,6 mill. for samme periode i 2020. Nesten 3/4 av nedgangen i leieinntekter på kr 37,3 mill. forklares av eiendomssalg i 2020 og 2021. Resterende nedgang forklares i hovedsak av eiendommen Hoffsvæien 4, som har gjennomgått en totalrehabilitering og utskiftning av leietakere siste året og reduserte leieinntekter fra hotell og restaurant som en følge av koronapandemien. Brutto driftsresultat var kr 448,3 mill. (kr 486,0 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 394,7 mill. per 3. kvartal 2021, mot kr 396,5 mill. for samme periode 2020. Resultat før skattekostnad er kr 593,8 mill., en økning fra kr 506,4 mill. per 3. kvartal 2020. Økningen er nettoeffekten av flere forhold, men skyldes i hovedsak en forbedring i resultatet fra det tilknyttede selskapet Pandox.

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

Finansiering og likviditet

Eiendomsspar hadde per 30.09.2021 en gjeld på kr 7 422 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 7 013 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 163 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kreditttrammer utgjorde kr 2 683 mill. per 30.09.2021 (kr 3 112 mill. per 31.12.2020). Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 2,7 % per 30.09.2021. Dette er noe ned siden årsskiftet og forklares i hovedsak av utløp av fastrenteavtaler i perioden. Ved periode-slutt utgjorde andelen fastrentelån 63 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,3 år.

Lånemarkedet, som opplevde turbulens gjennom starten av koronapandemien, har fortsatt å stabilisere seg gjennom 2021. Eiendomsspar opplever nå et marginbilde som er på samme nivå som før koronapandemien inntraff. Eiendomsspar har gjennomført flere refinansieringer og etablert nye banklån så langt i år, blant annet selskapets første lån med forretningsbanken SEB. I tillegg har Eiendomsspar utstedt et nytt femårig obligasjonslån på MNOK 660.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler.

Drift og prosjekter

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 3,3 % per 3. kvartal 2021 (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 8,0 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. Ferdigstillelse 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 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 Sørsjeteen. Totalt planlegges 25–35 000 kvm med bebyggelse. Prosjektet utvikles sammen med Ludwig Mack AS.

- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo**, består i dag av kontor- og handelsarealer. Det jobbes med planer for konvertering av eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate, til et hotell med ca. 175 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 årets tre første kvartaler steg aksjekursen fra kr 435 til kr 450. Inkludert utbytte (kr 6,50) har verdiutviklingen siden årsslutt 2020 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).

Så langt i år har Eiendomsspar ervervet 890 558 egne aksjer for kr 402 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.

På generalforsamlingen 10.05.2021 ble det vedtatt å redusere selskapets aksjekapital fra kr 223 532 756,25 til kr 211 752 256,25. Kapitalnedsettelsen på kr 11 780 500 er gjennomført i løpet av

3. kvartal ved sletting av 1 884 880 egne aksjer. Per utgangen av 3. kvartal har selskapet 33 880 361 utstedte aksjer og 33 769 628 utestående aksjer. Selskapets beholdning av egne aksjer per 3. kvartal 2021 er 110 733.

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 3. kvartal 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 ervervet en portefølje med 111 utleieleiligheter fordelt på 15 bygårder, sentralt i Bergen. I tillegg har selskapet ervervet kombinasjonseiendommen Professor Birkelands vei 21 på Furuset i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 856 mill.

Styret i Eiendomsspar har vedtatt å foreslå overfor generalforsamlingen et tilleggsutbytte for 2021 på kr 20,00 per aksje. Netto utbetalt utbytte utgjør kr 675,4 mill. Det vil bli avholdt ekstraordinær generalforsamling i starten av desember 2021.

Det svenske børsnoterte selskapet Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), offentliggjorde den 18.11.2021 kjøp av ca. 35 % av aksjene i Amasten Fastighets AB (Amasten) til en pris på SEK 13,30 per aksje. Etter de svenske "takeover-reglerne" vil kjøpet utløse pliktig bud på de resterende aksjene i selskapet. Eiendomsspar er tredje største aksjonær i Amasten. En pris på SEK 13,30 per aksje verdsetter aksjeposten til SEK 850 mill. Et salg til sistnevnte pris per aksje ville eventuelt medført en gevinst for Eiendomsspar, gitt SEK/NOK på 98,97, på kr 314 mill.

Fremtidsutsikter

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i over ett og et halvt år. En gradvis gjenåpning av samfunnet, kombinert med en videreføring av kvantitative tiltak og støtteordninger, har bidratt til at den positive utviklingen man så tendenser til gjennom årets 2. kvartal, har befestet seg gjennom 3. kvartal. Trenden forventes å fortsette ut 2021 slik at covid-19 effektene for kommende år i hovedsak vil være knyttet til enkeltområder og i mindre grad samfunnet som helhet. Denne utviklingen fordrer imidlertid et håndterbart smittenivå og at det ikke innføres nye nedstengninger. Prisvekst/renteheving, utfordringer i globale forsyningskjeder og sentral-

bankenes reversering av kvantitative tiltak vil være sentrale temaer i tiden som kommer. 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 ferdigstilling 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 og leieprisene øker.

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 kapasiteten skal nå absorberes av et marked som fortsatt påvirkes av lavere reiseaktivitet og mulig endrede forbrukervaner. Hotellbelegget i Norge og globalt har utviklet seg positivt, hovedsakelig drevet av fritidsmarkedet og innenlandsk forretningsreisende, gjennom 3. kvartal. Det forventes fortsatt å ta noe tid før internasjonal forretningstrafikk, konferanser og gruppereiser er tilbake på samme nivå som før pandemien.

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. Den fysiske varehandelen har den siste tiden vist gode omsetningstall og vekst sammenliknet med 2019. 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 boliglånsrenter, 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 og starten av 2021. For Oslo forventes svakt fallende boligprisutvikling ut året og deretter moderat prisutvikling i årene som kommer, som følge av høyere rente og momentene nevnt ovenfor.

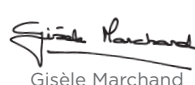
Eiendomsspar er solid og har en god likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere en eventuelt forlenget nedgangskonjunktur og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 18. november 2021
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

| RESULTATREGNSKAP | Note | 01.01. - 30.09. | | 01.01. - 31.12. | 01.07. - 30.09. | |
|--|------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
| | | 2021 | 2020 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Leieinntekt | (2) | 502,3 | 539,6 | 701,4 | 193,2 | 182,5 |
| Annen driftsinntekt | | 2,3 | 1,7 | 2,5 | 3,9 | 0,2 |
| Driftskostnad eiendommer og prosjekter | | (56,3) | (55,3) | (78,7) | (18,8) | (16,6) |
| Brutto driftsresultat | | 448,3 | 486,0 | 625,2 | 178,3 | 166,1 |
| Salgsgevinst | | 366,2 | 544,9 | 1 651,1 | 34,1 | 0,1 |
| Rehabiliteringskostnad | | (71,1) | (95,0) | (110,5) | (24,9) | (30,5) |
| Avskrivning på varige driftsmidler | | (66,2) | (71,5) | (96,8) | (21,7) | (23,7) |
| Lønn og annen driftskostnad | | (84,3) | (72,2) | (100,3) | (27,6) | (24,4) |
| Driftsresultat | | 592,9 | 792,2 | 1 968,7 | 138,2 | 87,6 |
| Resultat fra felleskontrollert virksomhet | | 31,1 | 242,8 | 98,4 | 9,4 | 9,4 |
| Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox) | | 109,2 | (307,9) | (404,7) | 101,4 | (33,0) |
| Netto finanskostnad | | (139,4) | (220,7) | (236,4) | (51,6) | (57,0) |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 593,8 | 506,4 | 1 426,0 | 197,4 | 7,0 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | (55,6) | (54,6) | (54,1) | (32,7) | (3,2) |
| Periodens resultat | | 538,2 | 451,8 | 1 371,9 | 164,7 | 3,8 |
| Tilordnet: | | | | | | |
| Aksjonærer | | 533,2 | 453,3 | 1 374,0 | | |
| Minoritetsinteresser | | 5,0 | (1,5) | (2,1) | | |

| BALANSE PER EIENDELER | 30.09. | | 31.12. |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| Varige driftsmidler | 7 423,5 | 8 091,2 | 7 551,0 |
| Finansielle anleggsmidler | 8 206,5 | 8 032,9 | 7 808,7 |
| Sum anleggsmidler | 15 630,0 | 16 124,1 | 15 359,7 |
| Andre fordringer | 123,5 | 71,5 | 81,8 |
| Bankinnskudd | 162,5 | 667,8 | 142,5 |
| Sum omløpsmidler | 286,0 | 739,3 | 224,3 |
| SUM EIENDELER | 15 916,0 | 16 863,4 | 15 584,0 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Innskutt egenkapital | 499,6 | 511,2 | 505,1 |
| Annen egenkapital | 7 415,2 | 7 201,1 | 7 348,9 |
| Sum egenkapital | 7 914,8 | 7 712,3 | 7 854,0 |
| Utsatt skatt | 579,4 | 621,8 | 590,1 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 196,5 | 219,5 | 224,4 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 775,9 | 841,3 | 814,5 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 6 312,5 | 7 486,3 | 5 777,9 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 700,0 | 600,0 | 700,0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 212,8 | 223,5 | 437,6 |
| Sum kortsiktig gjeld | 912,8 | 823,5 | 1 137,6 |
| Sum gjeld | 8 001,2 | 9 151,1 | 7 730,0 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 15 916,0 | 16 863,4 | 15 584,0 |

| KONTANTSTRØMOPPSTILLING | 01.01. - 30.09. | | 01.01.-31.12. |
|--|-----------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | 394,7 | 396,5 | 511,1 |
| Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | (159,0) | (7,1) | (50,2) |
| Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | 235,7 | 389,4 | 460,9 |
| Periodens betalte skatter | (6,9) | (11,4) | (35,2) |
| Tidsavgrensingsposter m.v. | (59,4) | 20,7 | 19,0 |
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 169,4 | 398,7 | 444,7 |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | (77,3) | 460,6 | 1 799,4 |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | (72,1) | (303,9) | (2 214,0) |
| Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd | 20,0 | 555,4 | 30,1 |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens start | 142,5 | 112,4 | 112,4 |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt | 162,5 | 667,8 | 142,5 |
| Ubenyttede, langsiktige kredittrammer | 2 520,0 | 2 000,0 | 2 970,0 |
| Sum likviditetsreserver | 2 682,5 | 2 667,8 | 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.-30.09. | | 01.01.-31.12. |
|--------------------------------|---------------|-------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2020 |
| Oslo | 475,6 | 512,9 | 665,5 |
| Øvrige Norge | 26,7 | 26,7 | 35,9 |
| Sum | 502,3 | 539,6 | 701,4 |

NOTE 3 – Egenkapital

| Endring i egenkapital 01.01 - 30.09.2021 | Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|--|----------------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 31.12.2020 | 505,1 | 7 348,9 | 7 854,0 |
| Resultat | | 538,2 | 538,2 |
| Kjøp egne aksjer | (5,7) | (396,1) | (401,8) |
| Salg egne aksjer | 0,2 | 7,8 | 8,0 |
| Minoritet | | 5,0 | 5,0 |
| Utbytte | | 5,6 | 5,6 |
| Omregningsdifferanser m.v. | | (94,2) | (94,2) |
| Egenkapital 30.09.2021 | 499,6 | 7 415,2 | 7 914,8 |

NOTE 4 – Nøkkeltall

| Nøkkeltall per aksje (kr) | 30.09.2021 | 30.09.2020 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|------------|
| Resultat per aksje 1) | 15,66 | 12,70 | 38,69 |
| Kontantstrøm per aksje 1) 2) | 11,32 | 11,04 | 14,31 |
| Bokført egenkapital per aksje 1) | 232 | 217 | 224 |
| Aksjekurs ved utgangen av perioden | 450 | 400 | 435 |
| Gjennomsnittlig antall utestående aksjer | 34 050 642 | 35 692 617 | 35 515 615 |
| Antall utestående aksjer 3) | 33 769 628 | 35 616 241 | 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 (33 880 361) fratrukket direkte eide egne aksjer (110 733)

NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 08.11.2021

| Aksjonær | Antall aksjer | Aksjer i % |
|------------------------------|-------------------|----------------|
| Victoria Eiendom AS | 18 728 268 | 55,3 % |
| AS Straen | 1 735 700 | 5,1 % |
| Mustad Industrier Kapital AS | 966 740 | 2,9 % |
| Piwjk AS | 832 563 | 2,5 % |
| Helene Sundt AS | 788 000 | 2,3 % |
| CGS Holding AS | 788 000 | 2,3 % |
| Dobloug, Anette | 764 636 | 2,3 % |
| Grundt, Asbjørn | 532 000 | 1,6 % |
| Nore-Invest AS | 368 996 | 1,1 % |
| Elisabeth Krohn Holding AS | 288 991 | 0,9 % |
| Thrane-Steen Forvaltning AS | 288 209 | 0,9 % |
| Thrane-Steen Finans AS | 288 209 | 0,9 % |
| Tyin AS | 279 945 | 0,8 % |
| MP Pensjon PK | 275 000 | 0,8 % |
| Celon Invest AS | 266 208 | 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 | 5 776 506 | 17,0 % |
| Sum | 33 880 361 | 100,0 % |

**Eiendomsspars generalforsamling
avholdes mandag 9. mai 2022 kl. 17.00**



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