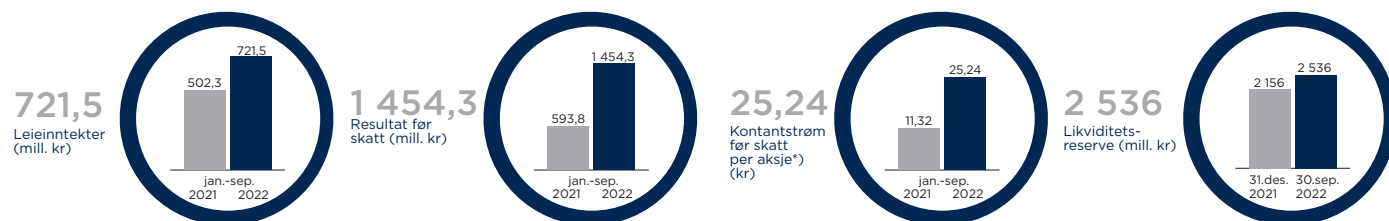


# EIENDOMSSPAR

DELÅRSRAPPORT JANUAR - SEPTEMBER 2022

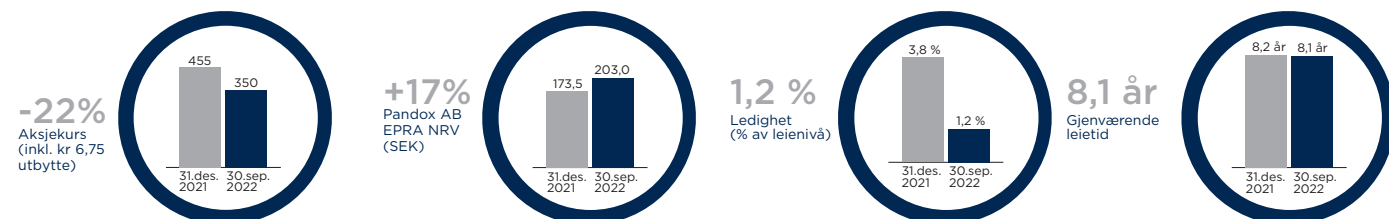
# JANUAR - SEPTEMBER 2022

## Nøkkeltall - Resultat og likviditet



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

## Nøkkeltall - verdiutvikling, drift og marked



## Eiendomsmarkedet

Årets tre første kvartaler har vært kontrastfylte. Første kvartal var preget av koronarestriksjoner, men den økonomiske aktiviteten tok seg raskt opp gjennom andre kvartal etter hvert som koronarestriksjonene ble hevet i de fleste vestlige land. To år med finansielle stimulanser, for å håndtere koronapandemien, og påfølgende rask økonomisk gjeninnhenting har gitt den høyeste inflasjonen siden 1980-tallet. Økte energipriser, som følge av Russland sin krigføring i Ukraina, har bidratt til å forsterke inflasjonspresset. Sentralbankene i de fleste vestlige land har økt styringsrentene i rask tempo gjennom årets tredje kvartal for å stagge prisveksten og unngå at inflasjonen etablerer seg på et høyt nivå. Den raske økningen i rentenivå og de langsiktige konsekvensene av høyere rente, herunder sannsynligheten for resesjon, har sammen med høyt geopolitisk spenningsnivå bidratt til å kjøle ned internasjonale finansmarkeder og eiendomsmarkedet.

Norsk økonomi og arbeidsliv har utviklet seg sterkt gjennom årets tre første kvartaler. Dette forklares både av målrettede offentlige støtteordninger under koronapandemien, rask gjeninnhenting av innenlands økonomisk aktivitet samt høy etterspørsel fra sentrale eksportmarkeder for olje og gass, fisk og metaller. Arbeidsledigheten i Norge har som et resultat av dette falt fra 2,2 % ved inngangen til året til 1,6 % ved utgangen av september. Bruk av hjemmekontor har for de fleste bedrifter blitt et supplement til kontoret og ikke en erstatning. Dette har sammen med høy sysselsetting, god økonomisk aktivitet, begrenset nybygging, særlig i Oslo sentrum, bidratt til lav ledighet og leieprisvekst i kontormarkedet gjennom årets tre første kvartaler.

Smitteverntiltakene ved inngangen til året bidro til en svak start for hotellåret 2022. Etterspørselen i hotellmarkedet var imidlertid raskt tilbake så snart restriksjonene lettet. Flere steder, både i Norge og internasjonalt, nærmet markedet seg pre-korona nivåer allerede i mars. Den positive utviklingen fortsatte gjennom sommeren/høsten. Mange hoteller er nå tilbake på tilsvarende belegg som 2019, men med høyere priser. Snittbelegget for årets tre første kvartaler for hotellene i Oslo endte på 61 %, mot 27 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 217 %, målt mot samme periode foregående år. By-hotellene og særlig Oslo, som har prestert svakere enn regionshotell under pandemien, presterer nå mer på linje med hoteller i regionene og viser derfor en høyere vekst mot fjoråret. Sammenlignet med hotelletterspørselen før pandemien ser man at fritids- og helgetrafikken så langt har kommet raskere og sterkere tilbake enn etterspørselen fra forretningsreisende i ukedagene.

Den fysiske varehandelen startet året med noe nedgang, som følge av omikron smitteverntiltak, men hentet seg inn igjen gjennom andre og tredje kvartal og har totalt sett hatt en flat utvikling så langt i år. Målt mot samme periode i 2019 ligger varehandelsomsetningen imidlertid 18 % høyere per august. Netthandelen hadde en kraftig vekst ved starten av pandemien, men har siden andre halvår 2020 opplevd fallende vekst-rater. Gjennom årets første halvår opplevde netthandelen negative vekstrater for første gang på mange år, men gjennom tredje kvartal har netthandelen igjen vokst. Det er tegn til normalisering i varehandelen med en vridning fra varekonsum

til tjenester. Samtidig preges handelsmarkedet av høy prisvekst og redusert kjøpekraft blant husholdningene.

Transaksjonsmarkedet i 2021 endte over kr 160 milliarder. Dette er «all time high» for det norske markedet og en oppgang på mer enn 40 % sammenliknet med 2020. I takt med stigende renter og økt usikkerhet har transaksjonsaktiviteten avtatt i 2022. Utviklingen har vært særlig tydelig gjennom tredje kvartal. Det er kjøpere i markedet, men den raske økningen i rentenivå har gjort det vanskeligere for selgere og kjøpere å enes om pris. Ved inngangen til november er det registrert et transaksjonsvolum i størrelsesorden kr 65 milliarder for 2022, en betydelig nedgang sammenliknet med fjoråret.

Det var en sterk boligprisutvikling gjennom første halvår 2022, men gjennom tredje kvartal har trenden snudd og veksten vært negativ. Endringen i markedssentiment skyldes økt rentenivå og usikkerhet ift. videre økonomisk utvikling. Per utgangen av tredje kvartal har prisveksten i 2022 vært 6 % i Oslo og 7 % for landet som helhet. For 2022 som helhet forventes moderat boligprisutvikling i Oslo.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt en stigende prisutvikling gjennom årets tre første måneder, særlig for 2- og 3-roms leiligheter, mot en relativt flat utvikling gjennom de to foregående årene. Prisøkningen forklares i hovedsak av økende etterspørsel, som følge av økende økonomisk aktivitet og tilflytting til Oslo, begrenset nybygging og høyere finansieringskostnad.

### Investeringer og salg

Per tredje kvartal 2022 har Eiendomsspar ervervet eiendommene Kjelsåsveien 161 i Oslo, Stortingsgata 14 (seksjon 2) og 16 i Oslo samt Vestfjordgata 28-30 i Svolvær. Total kjøpesum for eiendommene er kr 957 mill. Eiendommen i Stortingsgata består av Hotel Christiania Teater, restauranten Teatro og Christiania Scene. Eiendomsspar eide fra tidligere seksjon 1 i Stortingsgata 14 og eier etter oppkjøpet hele eiendommen. Eiendomsspar har videre deltatt i to emisjoner i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for nye aksjer for totalt kr 238 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 5 915 000 aksjer i Scandic Hotels Group til en kjøpesum på SEK 235 mill. Eiendomsspar har i tillegg ervervet 600 775 egne aksjer for kr 249 mill. per tredje kvartal 2022.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene var eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av morselskapet Victoria Eiendom, 6 %

av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart. Regnskapsmessig salgsgevinst er kr 55 mill.

### Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 721,5 mill. per tredje kvartal 2022, mot kr 502,3 mill. for samme periode i 2021. Noe over halvparten av økningen på kr 219,2 mill. forklares av økte omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell og restaurant. Resterende økning forklares i hovedsak av netto kjøp av eiendom samt leie fra eiendommen «Fabrikken», det første ferdigstilte bygget i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet». Brutto driftsresultat var kr 669,6 mill. (kr 448,3 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 850,1 mill. per tredje kvartal 2022, mot kr 394,7 mill. for samme periode 2021. Resultat før skattekostnad er kr 1 454,3 mill., opp fra kr 593,8 mill. per tredje kvartal 2021. Økningen skyldes i hovedsak en positiv resultatforbedring i det tilknyttede selskapet Pandox, forklart av god aktivitet i selskapets hoteller gjennom årets tre første kvartaler, verdiøkning på selskapets derivater forklart av stigende renter og økte eiendomsverdier som følge av valutaeffekter og normalisering av leier.

### Finansiering og likviditet

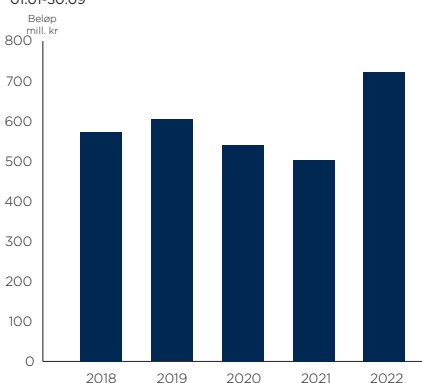
Eiendomsspar hadde per 30.09.2022 en gjeld på kr 9 841 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 9 395 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 386 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2 536 mill. per 30.09.2022 (kr 2 156 mill. per 31.12.2021). Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

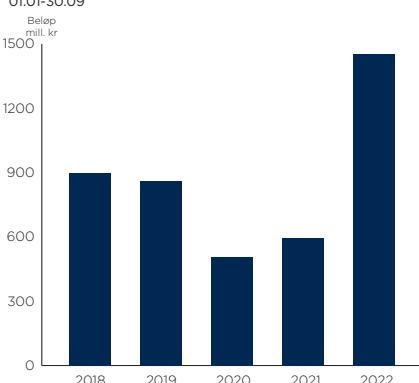
Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,3 % per 30.09.2022. Dette er en økning fra 2,6 % ved utgangen av 2021 og forklares i hovedsak av økningen i NIBOR-renten i perioden. Ved periodeslutt var 51 % av låneporteføljen sikret med fast rente. Fastrenteavtalene hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,5 år.

Lånemarkedet, som var relativt stabilt gjennom 2021, har i økende grad blitt påvirket av raskt stigende renter og økte risikopåslag i kapitalmarkedet gjennom 2022. Dette har økt

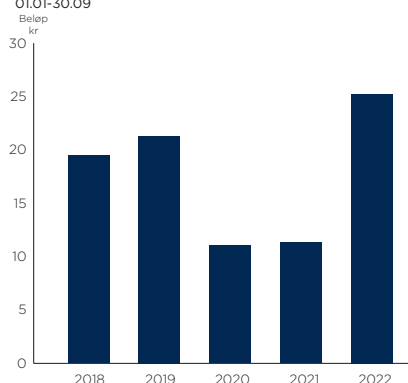
Leieinntekter  
01.01-30.09



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



finansieringskostnadene og gitt et mer krevende finansieringsmarked. Eiendomsspar har ingen gjenstående refinansieringer i bank i 2022 og er i løpende og god dialog med sine banker vedrørende låneforfall i første kvartal 2023.

Eiendomsspar har så langt i år etablert to bærekraftige lån på totalt kr 860 mill. med den Nordiske Investeringsbanken (NIB). Bærekraftskriteriene for finansieringsavtalene er basert på BREEAM Nor Excellent sertifiseringen av de to byggene «Fabrikken» og «Veksthuset» i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet» samt Eiendomsspars arbeid med sosial bærekraft i nærområdet til utviklingsprosjektet. Eiendomsspar har også inngått en bærekraftslinket låneavtale (SLL) knyttet til et eksisterende lån med DNB. Måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler.

### Drift og prosjekter

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 1,2 % (3,8 % per årsslutt 2021). Nedgangen i ledighet skyldes i hovedsak nytteleie av arealer i Tordenskiolds gate 8/10 og Hoffsvæien 4. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,1 år, ned fra 8,2 år per utgangen av 2021.

Per tredje kvartal 2022 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer med en regulert næringsbebyggelse på ca. 46 000 kvm. fordelt på tre bygg. Ferdigstillelse og overlevering av første bygg på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania og Toma. Rådgivningsselskapet Sweco har valgt "Veksthuset", det største bygget i prosjektet (24 000 kvm), som nytt hovedkontor i Norge og har inngått leiekontrakt på 17 000 kvm. I tillegg er 1 800 kvm leiet ut til andre leietakere. Byggingen av "Veksthuset" er i gang og eiendommen vil være klar for innflytting medio 2024. Utleiearbeid pågår for resterende areal i "Veksthuset" og "Drivhuset" (5 000 kvm).
- **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 bestående av både hotell, konsertsal/kultur, servering/handel, bolig og kontor. Totalt planlegges 45 000 kvm med bebyggelse. Prosjektet er i en reguleringsfase og 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. 180 rom. Prosjektet er i planleggingsfasen og byggstart er estimert til 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. De to sistnevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter. Boligprosjektet Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum ble ferdigstilt og overlevert i løpet av 2021 og har i løpet av 2022 oppnådd 100 % salgsgrad.

### Kort status om Pandox AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 1 549 mill. per tredje kvartal 2022, mot SEK 517 mill. i fjor. Veksten forklares av økt aktivitet i selskapets hotelleiendommer. Inngangen til året var preget av strenge restriksjoner og begrenset reiseaktivitet. Utviklingen siden da har imidlertid vært positiv og fra inngangen til andre kvartal har nøkkemarkedene til Pandox levert gode omsetningstall. De fleste steder er belegget nå på linje med 2019 mens prisene ligger godt over pre-korona nivåer. Storbritannia og Skandinavia skilte seg tidlig ut som de Pandox-markedene hvor reiseaktivitet og hotellbelegg kom raskest tilbake. I land som Tyskland og Belgia ble restriksjonene fjernet noe senere. Disse landene lå derfor noe bak i gjeninnhentingfasen gjennom første halvår, men nærmer seg nå pre-korona nivåer.

Resultat før skatt utgjorde SEK 5 109 mill. per tredje kvartal 2022, mot SEK 423 mill. for samme periode foregående år. Resultatforbedringen per tredje kvartal forklares av en økning i underliggende driftsresultat som følge av god aktivitet i selskapets hoteller, positiv verdiøkning på derivater som følge av stigende renter og verdiøkning på eiendomsporteføljen som følge av valutaeffekter og normalisering av leier.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av tredje kvartal på SEK 4,5 milliarder.

Pandox eide per 30.09.2022 en portefølje på 157 hoteller, hvorav 81 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 490 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 68,3 milliarder per 30.09.2022 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 47,1 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 118,4 per 30.09.2022, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 202,96 per aksje.

### Aksjonærforhold

Per tredje kvartal 2022 har Eiendomsspar delt ut et ordinært utbytte på kr 6,75 per aksje. Siden årsslutt 2021 har aksjekursen falt fra kr 455 til kr 350 (- 22 % hensyntatt utbytte på kr 6,75).

Eiendomsspar ervervet 600 775 egne aksjer for kr 249 mill. i løpet av årets tre første kvartaler. Selskapets beholdning av egne aksjer per kvartalsslutt er 711 508.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2022 fikk styret fullmakt til å erverve inntil ti % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år og er foreslått fornyet på ordinær generalforsamling i mai 2023.

### Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per tredje kvartal 2022 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 kjøpt 48 % av selskapet New Kid in Town AS. Selskapet eier tre kontorbygg på totalt 50 000 kvm. på Forus, utenfor Stavanger og driver et co-working og event konsept under merkenavnet FOMO. Selskapet har mer enn 170 leietakere, hovedsakelig innenfor teknologirelaterte virksomheter.

Eiendomsspar har inngått kontrakt om erverv av Professor Dahls gate 18 i Oslo for kr 225 mill. Eiendommen er i hovedsak et leilighetsbygg og vil bli overtatt i 2022.

Rådgivningsselskapet Sweco, som er hovedleietaker i «Veksthuset» den største eiendommen i utviklingsprosjektet i Urtekvartalet, har utøvet en opsjon på leie av ytterligere 6 500 kvm. Opsjonsarealet er et tillegg til selskapets opprinnelig leiekontrakt i «Veksthuset» på 10 500 kvm.

Eiendomsspar har kjøpt 37 550 egne aksjer for kr 11,3 mill. Selskapets beholdning av egne aksjer er 749 058.

### Fremtidsutsikter

Usikkerheten knyttet til pandemien, som preget markedene i over to år, har blitt erstattet av; frykt for stagflasjon (høy inflasjon kombinert med økonomisk tilbakegang) drevet av høy prisvekst, stigende renter og energimangel samt økt geopolitisk spenningsnivå, grunnet krigen i Ukraina. Gjennom flere tiår har verdens land blitt knyttet stadig tettere sammen gjennom økt verdenshandel, samarbeid og generelt lavt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Påliteligheten til globale forsyningskjeder er svekket både som følge av krigssituasjon, handelsrestriksjoner og fortsatt strenge smitteverntiltak i Kina. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne medføre større endringer både for global produksjon, handelsmønstre og reiseaktivitet.

Den ekspansive pengepolitikken ført av sentralbankene for å støtte økonomiene gjennom pandemien, gir seg nå utslag i høy prisvekst. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom året måttet øke rentene betraktelig i et forsøk på å begrense inflasjonen. Enn så lenge har prisveksten fortsatt å øke, men det er samtidig tegn i økonomien på at forbruk og økonomisk aktivitet er i ferd med å avta. Etter renteøkninger på 0,50 % fra Norges Bank både i juni, august og september ble takten redusert til 0,25 % i november. Markedet forventer at rentenivået vil toppe ut gjennom 2023 for deretter å avta noe. Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå samt videre krigsforløp i Ukraina, vil være sentrale for utviklingen i norsk økonomi i tiden som kommer. Situasjonen rundt koronasmitten oppleves nå mer avklart enn tidligere, selv om det fortsatt er ettervirkninger, blant annet innen reiseliv samt aktive restriksjoner i Kina. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Det ble tilført ca. 235 000 kvm til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2021, som er godt over historisk snitt. Samtidig økte arealabsorpsjonen kraftig i 2021, både mot foregående år og mot historisk snitt. Dette bidro til å holde arealledigheten stabil gjennom 2021. 2022 har så langt vært preget av fallende ledighet og økende leiepriser, som en følge av god økonomisk aktivitet og begrenset tilgang av nye arealer. Den samme utviklingen forventes ut året. For 2023 er det noe mer usikkerhet knyttet til pris og ledighetsutviklingen ettersom ferdigstilling av arealer forventes å øke noe, dog fortsatt på et lavt historisk nivå, samtidig som utfallsrommet for den økonomiske utviklingen er større.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det siste året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet raskt tilbake når samfunnet har gjenåpnet. For 2022 som helhet forventes sterke pris- og beleggstall, drevet av videre gjeninnhenting i forretningsmarkedet og fortsatt høy aktivitet innen fritidssegmentet. For 2023 og årene deretter vil den økonomiske utviklingen, sikkerhetspolitisk situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet være avgjørende faktorer for utviklingen i hotellbransjen.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom mange år. Netthandelen har tatt stadig større andeler av varehandelen og opplevde sterk vekst under pandemien, men utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandels-omsetningen i Norge. Handelsnæringen opplever nå en normalisering hvor veksten i totale volumer avtar og netthandel generelt samt de bransjene som opplevde særlig sterk vekst under pandemien, utvikler seg noe svakere. Høy prisvekst og utsikter til svakere økonomisk utvikling vil bidra til redusert kjøpekraft og svakere utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette og bidra til en mer variert leietakersituasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i Norge og Oslo i 2021 var sterk gjennom første kvartal, for deretter å avta noe gjennom året. 2022 ser foreløpig ut til å følge en lignende trend, men med en potensielt enda svakere avslutning på året grunnet økte rentekostnader. For de nærmeste årene forventes moderat boligprisutvikling i Oslo. Svakere økonomisk utvikling og stigende renter vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende.

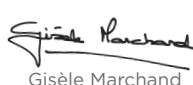
Eiendomsspar er solid og har en god finansiell - og likviditets-situasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 29. november 2022  
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.	
		2022	2021	2021	2022	2021
Leieinntekt	(2)	721,5	502,3	716,3	260,2	193,2
Annen driftsinntekt		11,2	2,3	7,9	1,5	3,9
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(63,1)	(56,3)	(80,1)	(25,5)	(18,8)
<b>Brutto driftsresultat</b>		<b>669,6</b>	<b>448,3</b>	<b>644,1</b>	<b>236,2</b>	<b>178,3</b>
Salgsgevinst		55,1	366,2	377,9	-	34,1
Rehabiliteringskostnad		(53,7)	(71,1)	(83,1)	(11,0)	(24,9)
Avskrivning på varige driftsmidler		(81,4)	(66,2)	(90,5)	(27,7)	(21,7)
Lønn og annen driftskostnad		(79,4)	(84,3)	(120,5)	(30,1)	(27,6)
<b>Driftsresultat</b>		<b>510,2</b>	<b>592,9</b>	<b>727,9</b>	<b>167,4</b>	<b>138,2</b>
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(33,5)	31,1	(9,1)	(22,0)	9,4
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)		1 252,1	109,2	229,4	508,6	101,4
Finansinntekt		38,5	26,4	371,7	5,0	7,3
Finanskostnad		(313,0)	(165,8)	(224,0)	(153,9)	(58,9)
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 454,3</b>	<b>593,8</b>	<b>1 095,9</b>	<b>505,1</b>	<b>197,4</b>
Skattekostnad		(304,3)	(55,6)	(105,7)	(113,0)	(32,7)
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 150,0</b>	<b>538,2</b>	<b>990,2</b>	<b>392,1</b>	<b>164,7</b>
Tilordnet:						
Aksjonærer		1 139,2	533,2	981,1		
Minoritetsinteresser		10,8	5,0	9,1		

BALANSE PER EIEDELER	30.09.		31.12.
	2022	2021	2021
Varige driftsmidler	9 506,0	7 423,5	8 420,9
Finansielle anleggsmidler	8 744,0	8 206,5	7 517,7
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>18 250,0</b>	<b>15 630,0</b>	<b>15 938,6</b>
Fordringer	117,4	123,5	112,0
Markedsbaserte aksjer	183,8	-	-
Bankinnskudd	386,0	162,5	265,7
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>687,2</b>	<b>286,0</b>	<b>377,7</b>
<b>SUM EIEDELER</b>	<b>18 937,2</b>	<b>15 916,0</b>	<b>16 316,3</b>
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	495,9	499,6	499,6
Annen egenkapital	7 954,1	7 415,2	6 808,7
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 450,0</b>	<b>7 914,8</b>	<b>7 308,3</b>
Utsatt skatt	646,2	579,4	595,5
Andre avsetninger for forpliktelser	177,4	196,5	180,0
Sum avsetninger for forpliktelser	823,6	775,9	775,5
Langsiktig rentebærende gjeld	8 845,0	6 312,5	7 043,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	550,0	700,0	750,0
Annen kortsiktig gjeld	268,6	212,8	439,2
Sum kortsiktig gjeld	818,6	912,8	1 189,2
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 487,2</b>	<b>8 001,2</b>	<b>9 008,0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 937,2</b>	<b>15 916,0</b>	<b>16 316,3</b>

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	01.01. - 30.09.		01.01.-31.12.
	2022	2021	2021
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	850,1	394,7	605,4
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(416,1)	(159,0)	(140,1)
<b>Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap</b>	<b>434,0</b>	<b>235,7</b>	<b>465,3</b>
Periodens betalte skatter	(40,0)	(6,9)	(3,7)
Tidsavgrensningsposter m.v.	70,4	(59,4)	(77,6)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	464,4	169,4	384,0
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(1 456,3)	(77,3)	(294,1)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 112,2	(72,1)	33,3
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	120,3	20,0	123,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	265,7	142,5	142,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	386,0	162,5	265,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2 150,0	2 520,0	1 890,0
<b>Sum likviditetsreserver</b>	<b>2 536,0</b>	<b>2 682,5</b>	<b>2 155,7</b>



# 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.
	2022	2021	2021
Oslo	673,1	475,6	680,8
Øvrige Norge	48,4	26,7	35,5
Sum	721,5	502,3	716,3

## NOTE 3 – Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.09.2022	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	499,6	6 808,7	7 308,3
Resultat		1 150,0	1 150,0
Kjøp egne aksjer	(3,7)	(245,0)	(248,7)
Minoritet		(13,3)	(13,3)
Utbytte		4,1	4,1
Omregningsdifferanser m.v.		249,6	249,6
Egenkapital 30.09.2022	495,9	7 954,1	8 450,0

## NOTE 4 – Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Resultat per aksje 1)	34,33	15,66	28,87
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	25,24	11,32	17,45
Bokført egenkapital per aksje 1)	252	232	214
Aksjekurs ved utgangen av perioden	350	450	455
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 182 834	34 050 642	33 979 622
Antall utestående aksjer 3)	33 168 853	33 769 628	33 769 628

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 (33 880 361) fratrukket direkte eide egne aksjer (711 508)

## NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 23.11.2022

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	833 278	2,5 %
Helene Sundt AS	788 000	2,3 %
CGS Holding AS	788 000	2,3 %
Dobloug, Anette	764 636	2,3 %
Eiendomsspar AS	749 058	2,2 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Noremoen Eiendomselskap 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	240 708	0,7 %
Lærdal Finans AS	204 785	0,6 %
Nordic Energy Company AS	173 509	0,5 %
Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4 %
Hurum AS	119 620	0,4 %
Øvrige aksjonærer	5 345 583	15,8 %
<b>Sum</b>	<b>33 880 361</b>	<b>100,0 %</b>



Eiendomsspar AS, Fr. Nansens plass 4, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo  
Telefon: 22 33 05 50 [www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)