

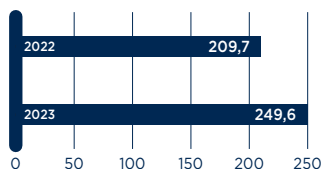
EIENDOMSSPAR

DELÅRSRAPPORT JANUAR - MARS 2023

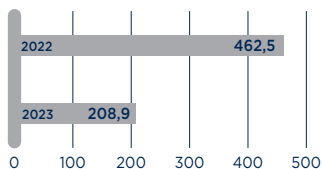
JANUAR - MARS 2023

Resultat og balanse

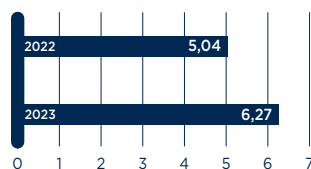
249,6 mill. kr
Leieinntekter
(januar - mars)



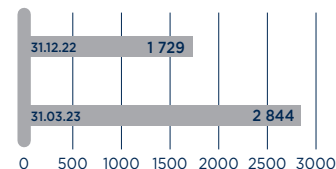
208,9 mill. kr
Ordinært resultat før skatt
(januar - mars)



6,27 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje*
(januar - mars)



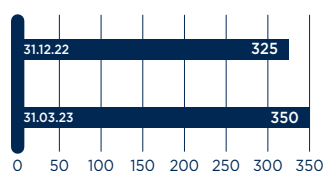
2 844 mill. kr
Likviditetsreserve



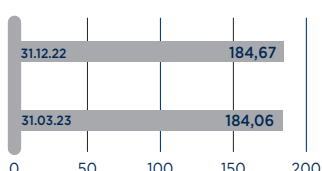
* Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader.

Nøkkeltall - verdiutvikling, drift og marked

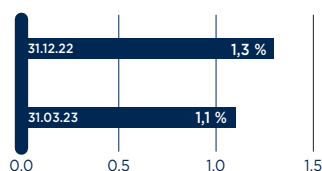
+8 %
Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



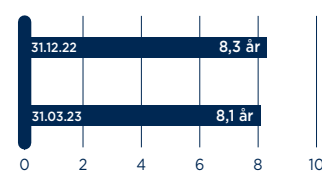
-0 %
Pandex substansverdi
(EPRA NDV, SEK)



1,1 %
Ledighet
(% av leienivå)



8,1 år
Gjenværende leietid



Eiendomsmarkedet

Årets første kvartal har vært preget av et marked som slites mellom frykt for inflasjon og resesjon. Frykten for inflasjon har bidratt til stadig økende rente, noe som etter hvert har medført avtagende prisvekst, dog på nivåer som fortsatt er langt over sentralbankenes langsiktige mål. Aksjemarkedet har avdekket ubalanser, med påfølgende kollaps i enkelte bankaksjer, men enn så lenge virker uroligheten å være basert på svak risiko-håndtering i enkeltbanker, i større grad enn tegn på en systemkrise. Risikoen for en energikrise i Europa, som følge av krigen i Ukraina og bortfall av russisk gass, ble betydelig redusert med en historisk varm vinter 2022/2023. På tross av krig i Ukraina og stigende renter har den underliggende økonomiske aktiviteten og konsumet fortsatt å vokse over markedets forventning. For Norges del drives dette blant annet av husholdningenes oppsparte midler, opparbeidet seg under pandemien, samt høy aktivitet i olje- og gassnæringen. Denne situasjonen gjenspeiles også i et sterkt arbeidsmarked med historisk lav arbeidsledighet. Ved inngangen til året var arbeidsledigheten 1,6 % mens den ved utgangen av 1. kvartal 2023 var steget til 1,8 %. Bedrifter og private husholdninger har over flere år tilpasset seg lav rente. Det er stadig mer som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn markedet tidligere så for seg. Det er usikkert hvordan økonomien generelt og bedriftene vil håndtere denne situasjonen. Høyere rente påvirker også eiendomsmarkedet, kontantstrømmene reduseres som følge av økte rente-

kostnader samtidig som eiendomsverdiene reduseres og gjeldsgraden øker som følge av økt avkastningskrav.

Transaksjonsaktiviteten i det norske eiendomsmarkedet, som var «all time high» i 2021, opplevde en tilbakegang på omtrent 40 % i 2022 (Omsetningsvolum estimert i overkant av kr 90 milliarder). Aktivitetsfallet, som tiltok gjennom andre halvår 2022, har fortsatt i 2023. Et eiendomsmarked med stigende renter, fallende eiendomsverdier, dårligere finansieringstilgang og høy usikkerhet rundt fremtidig renteutvikling gjør det vanskelig for kjøpere og selgere å møte hverandres prisforventninger. Denne usikkerheten gjør at markedsaktørene forventer ytterligere nedgang i transaksjonsvolum i 2023 og en transaksjonsaktivitet i størrelsesorden kr 50 - 70 milliarder.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var sterkt gjennom 2022, men med noe avtagende etterspørsel utover høsten. Aktiviteten gjennom 1. kvartal 2023 har vært god, men usikkerheten i markedet gir også noe mer avventende leietakere. Ledigheten i Oslo sentrum er på et lavt nivå. Høy prisvekst og stigende rentenivå bidrar til økende kostnader for nye prosjekter og forventes å legge en demper på tilbudssiden.

Hotellmarkedet var sterkt i 2022, særlig i de nordiske landene og med tanke på at inngangen til fjoråret fortsatt var preget av koronarestriksjoner. Årets 1. kvartal er sesongmessig det

svakeste hotellkvartalet gjennom året, noe som også har preget etterspørselen i de første månedene av 2023. Prisen på hotellovernatting er imidlertid betydelig høyere enn før pandemien, noe som har bidratt til en positiv omsetningsutvikling sammenlignet med 2019. Hotellbelegget i Oslo per 1. kvartal 2023 endte på 56 % mot 41 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode fra kr 434 til kr 702 (+ 62 %).

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien. De to siste årene har imidlertid vært preget av avtagende omsetningsvekst, noe som også har vært situasjonen i starten av 2023. Per 1. kvartal 2023 var det en omsetningsøkning i varehandelen på 2,5 %, sammenlignet med samme periode året før, drevet av prisvekst. Volumet i varehandelen har nå falt 21 måneder på rad. Netthandel hadde i løpet av årets første kvartal en omsetningsøkning på 1,4 %, men også netthandelsaktørene opplevde negativ volumvekst gjennom årets første kvartal.

Boligprisutviklingen gjennom årets tre første måneder ble + 5 % i Oslo og + 6 % for landet som helhet. Dette var høyere enn ventet, og kan delvis forklares av en stadig strammere tilbuds-side, særlig for nybygg. For 2023 som helhet forventes svak boligprisutvikling i Oslo.

Prisutviklingen for utleie av bolig i Oslo har vært stigende gjennom de siste to årene, drevet av blant annet økende renter og byggekostnader samt lave nybyggingsvolumer. Denne utviklingen har fortsatt gjennom årets første kvartal.

Investeringer og salg

I løpet av 1. kvartal 2023 har Eiendomsspar gjennomført salget av eiendommen Økernveien 115 for en netto salgssum på kr 638 mill. Salget gir en regnskapsmessig gevinst på kr 209 mill. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Eiendomsspar og OBOS. Etter kapitalisering av kjøperselskapet medfører salget en netto positiv likviditetseffekt for Eiendomsspar på kr 503 mill.

Eiendomsspar ervervet 1 015 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB i 1. kvartal 2023 for en kjøpesum på SEK 33,1 mill. og har nå en eierandel på 4 %.

Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 249,6 mill. per 1. kvartal 2023, mot kr 209,7 mill. for samme periode i 2022. Økningen i leieinntekter på kr 39,9 mill. forklares av økte omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell og restaurant, leieinntekter fra eiendom ervervet i 2022 samt leie fra arealer som var under rehabilitering i fjor. Brutto driftsresultat var kr 232,2 mill. (kr 194,6 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 209,9 mill. per 1. kvartal 2023, mot kr 171,1 mill. i samme periode 2022. Resultat før skattekostnad er kr 208,9 mill., ned fra kr 462,5 mill. per 1. kvartal 2022. Nedgangen skyldes resultatfall i det tilknyttede selskapet Pandox, drevet av negativ verdiutvikling på selskapets eiendommer og derivater.

Finansiering og likviditet

Eiendomsspar hadde per 31.03.2023 en gjeld på kr 9 800 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 9 104 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 194 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2 844 mill. per 31.03.2023 (kr 1 729 mill. per 31.12.2022), hvorav kr 570 mill. knytter seg til ny trekkfasilitet etablert i løpet av årets 1. kvartal. Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,9 % per 31.03.2023, en økning på 0,1 % fra årsskiftet. Eiendomsspar har økt sin andel rentebinding i løpet av årets 1. kvartal. Ved kvartalslutt utgjorde andelen fastrentelån 69 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 6,0 år.

Tilgang og pris på kapital har strammet seg noe til gjennom det siste året. Eiendomsspar har lange, etablerte bankrelasjoner og god løpende dialog med sine banker om kommende låneforfall, samt tilstedeværelse i obligasjons- og sertifikatmarkedet.

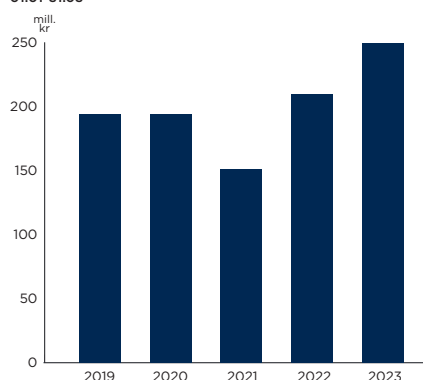
Drift og prosjekter

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 1,1 % (1,3 % per årsslutt 2022). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,1 år, som er ned fra 8,3 år per utgangen av 2022.

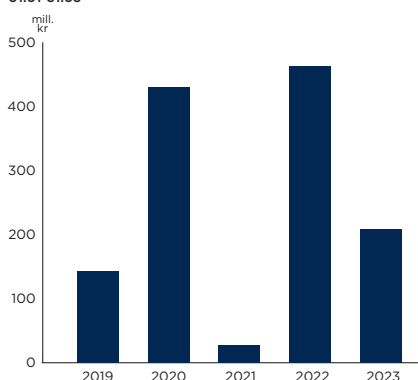
Per 1. kvartal 2023 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- **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.

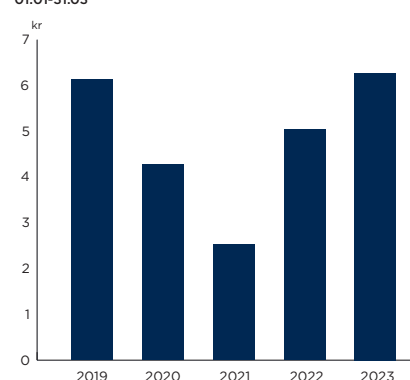
Leieinntekter
01.01-31.03



Resultat før skattekostnad
01.01-31.03



Kontantstrøm før skatt per aksje (inkl. underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap)
01.01-31.03



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 leid 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 sentrumseiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørdelen av tomten. I tillegg til museet legges det opp til et multifunksjonsbygg bestående av både hotell, konsertsal/kultur, servering/handel, bolig og kontor. Det ble i desember 2022 vedtatt en reguleringsplan med totalt 65 000 kvm bebyggelse. Av dette er 20 000 kvm. til Universitetsmuseet, og denne delen av tomta vil selges til Universitetet i Tromsø. Resterende 45 000 kvm jobbes det nå med utleie og prosjektering av, med ambisjon om å igangsette bygging så snart tilfredsstillende leienivå og kostnadsestimat er oppnådd. 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. Eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate skal konverteres til et hotell med ca. 180 rom. Det er inngått 15-års leieavtale med Nordic Hotels and Resorts (Choice) for å drive hotellet under merkenavnet "HOB0". Prosjektet er i planleggingsfasen og byggestart er estimert til medio 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, en utvidelse av det arktiske opplevelsessenteret og akvariet Polaria i Tromsø, Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. De to sistnevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter.

Kort status om Pandox AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 259 mill. per 1. kvartal 2023, mot SEK 178 mill. i fjor. Veksten forklares av høyere aktivitet i selskapets hotelleiendommer og at 1. kvartal 2022 fortsatt var preget av pandemirestriksjoner. Norden og Storbritannia er de hotellmarkedene som for tiden går best, med belegg noe i underkant av 2019 og priser som ligger 20 % – 30 % over 2019. Utviklingen i Nord-Europa ellers, ligger noe bak. Totalt sett er markedsutviklingen i Europa positiv med en gjennomsnittlig RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) per 1. kvartal 2023 som er 15 % over 2019.

Resultat før skatt utgjorde SEK - 290 mill. per 1. kvartal 2023, mot SEK 1 357 mill. for samme periode forgående år. Den negative resultatutviklingen forklares av verdifall på eiendommer og derivater. Verdifallet utgjorde SEK 556 mill. per 1. kvartal 2023 mens de samme postene var positive med SEK 1 209 for samme periode foregående år. Utviklingen i underliggende resultat og kontantstrøm har til sammenligning vært positiv i perioden (+ 80 %).

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av 1. kvartal på SEK 3,8 milliarder.

Pandox har i løpet av 1. kvartal 2023 ervervet The Queens Hotel i Leeds og Best Western Hotel Fridhemsplan i Stockholm. Det førstnevnte hotellet inngår som en del av selskapets operatør-

virksomhet mens det sistnevnte blir en del av selskapets forvaltningsportefølje. Selskapet eide per 31.03.2023 en portefølje på 158 hoteller, hvorav 81 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 586 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 69,7 milliarder per 31.03.2023 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 46,2 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 129,4 per 31.03.2023, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 204,93 per aksje og underliggende substansverdi med tilbakelagt utsatt skatt og derivater (EPRA NDV) på SEK 184,06.

Aksjonærforhold

I løpet av 1. kvartal 2023 steg aksjekursen til Eiendomsspar fra kr 325 til kr 350 (+ 8 %).

Eiendomsspar solgte, som en del av selskapets incentivordning for ansatte, 5 369 egne aksjer for kr 1,2 mill. i løpet av 1. kvartal 2023. Selskapets beholdning av egne aksjer per kvartalslutt er 542 706.

Styret har foreslått et ordinært utbytte på kr 7,00 per aksje for 2022 (kr 6,75).

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2022 fikk styret 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 og er foreslått fornyet på ordinær generalforsamling i mai 2023.

Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per 1. kvartal 2023 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

Selskapet har solgt eiendommen Hoffsvæien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra salget er kr 235 mill.

Fremtidsutsikter

Gjennom 2022 ble usikkerhet knyttet til pandemien erstattet av frykt for konsekvensene av høy inflasjon og stigende renter, samt mulig resesjon. I tillegg har krigen i Ukraina medført økt geopolitisk spenningsnivå mellom vestlige land på den ene siden og Russland og Kina på den andre siden. Påliteligheten til globale forsyningskjeder er svekket både som følge av krigen og det økte geopolitiske spenningsnivået samt større fokus på proteksjonisme i global handelspolitikk, også mellom vestlige land. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne innebære endringer både for global produksjon, handelsmønstre, reiseaktivitet og turisme. Den ekspansive penge- og finanspolitikken som ble ført av mange land 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 1. kvartal 2023 fortsatt å øke både rente og renteestimer, i et forsøk på å begrense inflasjonen. Renteøkningene har hatt effekt på både

etterspørsel, aktivitet og arbeidsmarked, men i mindre grad enn ventet. Det er stadig mer som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn hva markedet tidligere så for seg. Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og det økte geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi og eiendomsmarkedet. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum har så langt i 2023 opplevd fortsatt prisvekst, men samtidig noe mer avtakende etterspørsel sammenlignet med 2022. For inneværende år forventes økning i ferdigstilte arealer på omtrent 30 % sammenlignet med 2022 (179 000 kvm ferdigstilte arealer i 2023 mot 136 000 kvm i 2022). Arealledigheten i Oslo sentrum er på et lavt historisk nivå og flere større bedrifter har de senere årene søkt seg mot sentrum igjen. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 117 000 kvm, mens tilførselen i 2025 forventes å ligge betydelig over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet. I de kommende årene vil det totalt sett være noe høyere ferdigstillelse av kontorareal sammenlignet med historisk snitt. Det mest avgjørende for fremtidig pris- og etterspørselsutvikling forventes imidlertid å være videre utvikling i norsk økonomi og sysselsetting.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom de siste årene og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Etterspørselen i hotellmarkedet var sterk gjennom 2022, i takt med at samfunnet gjenåpnet etter pandemien. For 2023 forventes en utflating i etterspørselen, men en prisvekst som likevel vil kunne bidra til økende omsetning. Stigende renter og bekymringer rundt fremtidig økonomisk vekst skaper stor usikkerhet knyttet til utviklingen i etterspørselen fra fritidssegmentet og videre gjeninnhenting fra forretningsmarkedet. På den positive siden vil mulig stigende reiseaktivitet fra det asiatiske markedet og avholdelse av større messer/konferanser kunne bidra til økende etterspørsel. De nevnte forholdene,

samt den videre økonomiske utviklingen, sikkerhetspolitisk situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelletterspørselen i tiden som kommer.

Norske forbrukertrender er i stadig endring, men de store variasjonene mellom enkeltsegmenter og mellom netthandel og tradisjonell handel, som man så under pandemien, har normalisert seg i 2022 og så langt i 2023. Netthandelen vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen har vært avtagende. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst, utsikter til svakere økonomisk utvikling og svak norsk krone, vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og potensielt svakere utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2023 og i årene som kommer, samt 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 var svakt positiv i 2022, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. På tross av lettelser i utlånsforskriften i desember 2022 og boligprisvekst gjennom 1. kvartal 2023, er den videre prisutviklingen usikker. Rentenivået har fortsatt ikke nådd toppen og det er stor usikkerhet rundt langsiktig rentenivå. For de nærmeste årene forventes svak til moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og stigende renter vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Leieprisene for bolig forventes fortsatt å stige gjennom 2023, som en konsekvens av økte renter og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

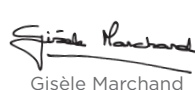
Eiendomsspar er solid og har en god finans- og likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 8. mai 2023
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

RESULTATREGNSKAP	NOTE	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
		2023	2022	2022
Leieinntekt	(2)	249,6	209,7	973,2
Annen driftsinntekt		1,1	3,7	12,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(18,5)	(18,8)	(87,1)
Brutto driftsresultat		232,2	194,6	898,7
Salgsgevinst		209,3	55,1	108,4
Rehabiliteringskostnad		(11,7)	(18,4)	(85,1)
Avskrivning på varige driftsmidler		(28,0)	(25,9)	(109,3)
Nedskrivning av varige driftsmidler		-	-	(80,0)
Lønn og annen driftskostnad		(26,8)	(27,2)	(110,4)
Driftsresultat		375,0	178,2	622,3
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(1,3)	(9,9)	30,4
Resultat fra tilknyttet selskap		(76,5)	331,6	1 313,9
Finansinntekt		2,8	26,9	60,0
Finanskostnad		(91,1)	(64,3)	(474,0)
Ordinært resultat før skattekostnad		208,9	462,5	1 552,6
Skattekostnad på ordinært resultat		4,8	(93,9)	(336,8)
Periodens resultat		213,7	368,6	1 215,8
Tilordnet:				
Aksjonærer		213,1	365,9	1 203,9
Minoritetsinteresser		0,6	2,7	11,9
BALANSE PER			31.03.	31.12.
EIENDELER		2023	2022	2022
Varige driftsmidler		9 521,4	9 041,4	9 693,4
Finansielle anleggsmidler		9 181,0	7 645,4	8 740,7
Sum anleggsmidler		18 702,4	16 686,8	18 434,1
Andre fordringer		124,6	112,0	148,5
Markedsbaserte aksjer		236,7	-	202,9
Bankinnskudd		194,0	635,5	198,9
Sum omløpsmidler		555,3	747,5	550,3
SUM EIENDELER		19 257,7	17 434,3	18 984,4
EGENKAPITAL OG GJELD				
Innskutt egenkapital		496,9	495,9	496,9
Annen egenkapital		8 349,9	6 741,4	7 579,3
Sum egenkapital	(3)	8 846,8	7 237,3	8 076,2
Utsatt skatt		611,2	634,1	628,1
Andre avsetninger for forpliktelser		140,2	176,9	136,7
Sum avsetninger for forpliktelser		751,4	811,0	764,8
Langsiktig rentebærende gjeld		8 904,2	8 479,0	9 458,7
Kortsiktig rentebærende gjeld		200,0	450,0	200,0
Annen kortsiktig gjeld		555,3	457,0	484,7
Sum kortsiktig gjeld		755,3	907,0	684,7
Sum gjeld		10 410,9	10 197,0	10 908,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 257,7	17 434,3	18 984,4
KONTANTSTRØMOPPSTILLING			01.01. - 31.03.	01.01.-31.12.
		2023	2022	2022
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		209,9	171,1	1 126,5
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		(92,8)	(57,0)	(524,1)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		117,1	114,1	602,4
Periodens betalte skatter		(14,0)	(5,0)	(43,7)
Tidsavgrensningsposter m.v.		95,8	11,8	4,2
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		198,9	120,9	562,9
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		349,5	(627,5)	(1 929,7)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(553,3)	876,4	1 300,0
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		(4,9)	369,8	(66,8)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		198,9	265,7	265,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		194,0	635,5	198,9
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 650,0	830,0	1 530,0
Sum likviditetsreserver		2 844,0	1 465,5	1 728,9

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.-31.03.		01.01.-31.12.
	2023	2022	2022
Oslo	232,8	193,9	908,3
Øvrige Norge	16,8	15,8	64,9
Sum	249,6	209,7	973,2

NOTE 3 – EGENKAPITAL

Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2023	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	496,9	7 579,3	8 076,2
Resultat		213,7	213,7
Salg egne aksjer	-	1,2	1,2
Omregningsdifferanser m.v.		555,7	555,7
Egenkapital 31.03.2023	496,9	8 349,9	8 846,8

NOTE 4 – NØKKELTALL

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Resultat per aksje 1)	6,39	11,02	36,29
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	6,27	5,04	33,53
Bokført egenkapital per aksje 1)	265	216	242
Aksjekurs ved utgangen av perioden	350	415	325
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 336 283	33 211 261	33 178 299
Antall utestående aksjer 3)	33 337 655	33 168 853	33 332 286

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 (542 706)

NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 26.04.2023

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	729 636	2,2 %
Eiendomsspar AS	542 706	1,6 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Noremoen Eiendomselskap AS	383 996	1,1 %
Hans Herman Horns Stiftelse	366 895	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 %
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 %
Solstråle AS	140 144	0,4 %
Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4 %
Øvrige aksjonærer	5 464 461	16,1 %
Sum	33 880 361	100,0 %



Eiendomsspar AS, Fr. Nansens plass 4, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: 22 33 05 50 www.eiendomsspar.no