

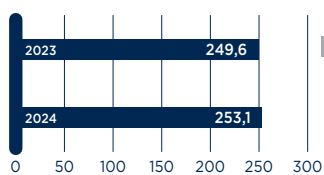
EIENDOMSSPAR

DELÅRSRAPPORT JANUAR - MARS 2024

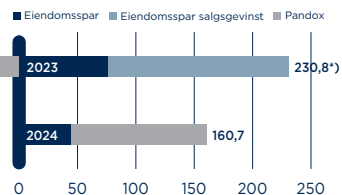
JANUAR - MARS 2024

Resultat og balanse

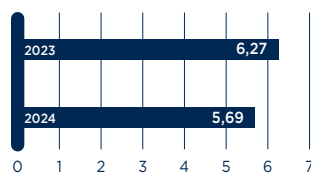
253,1 mill. kr
Leieinntekter
(januar - mars)



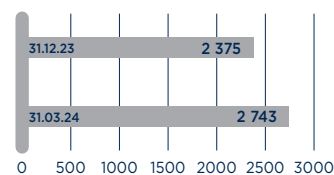
160,7 mill. kr
Ordinært resultat før skatt
(januar - mars)



5,69 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje^{**)}
(januar - mars)



2 743 mill. kr
Likviditetsreserve

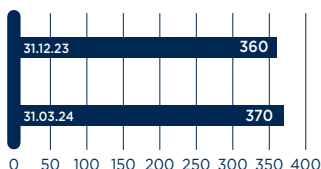


^{*)} Eiendomsspar 285,5, Pandox -54,7, Netto 230,8

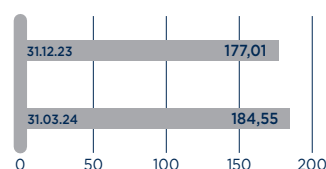
^{**)} Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader.

Verdiutvikling, drift og marked

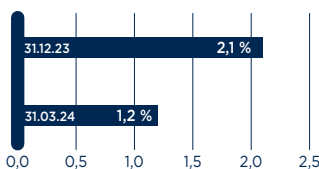
+3 %
Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



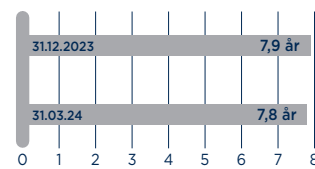
+4 %
Pandox substansverdi
(EPRA NDV, SEK)



1,2 %
Ledighet
(% av leienivå)

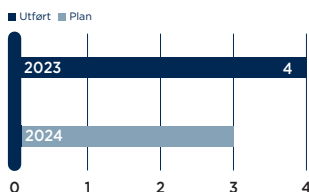


7,8 år
Gjenværende leietid

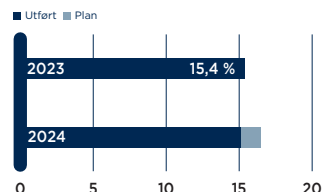


Bærekraft

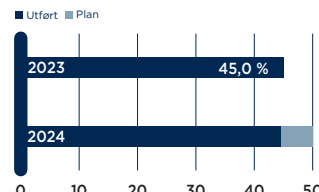
Plan 2024: 3
Gjennomførte
BREEAM-sertifiseringer



Plan 2024: 16,5 %
Energireduksjon fellesanlegg
mot 2019



Plan 2024: 50 %
Sorteringsgrad avfall



Eiendomsmarkedet

I løpet av de fire siste årene har økonomiene i vestlige land vært preget av både pandemi, kvantitative lettelser, krigen i Ukraina, høy prisstigning og raskt økende renter. Det har vært stor usikkerhet rundt konsekvensene av disse forholdene. De lange rentene falt tilbake gjennom siste kvartal av 2023, som en følge av svakere vekstforventninger og markedets tro på en rekke rentenedsettelse fra sentralbankene i løpet av de nærmeste årene. I 1. kvartal 2024 steg de lange rentene på ny, og nøytraliserer omtrent halvparten av rentefallet fra foregående kvartal. Denne utviklingen forklares av at veksten i verdensøkonomien har avtatt, men fortsatt robust konsum, begrenset økning i arbeidsledigheten og høy lønnsvekst, gjør at sentralbankenes arbeid med å redusere inflasjon og rentenivå ser ut til å ta noe lengre tid enn markedet tidligere ventet. Disse forholdene tyder på at økonomiene håndterer dagens rentenivå bedre enn fryktet og øker sannsynligheten for at sentralbankene får til en «myk landing».

Presset i norsk økonomi har også avtatt gjennom de siste årene, men det er store forskjeller mellom regioner og bransjer. Den svake utviklingen for den norske kronen har gitt økt lønnsomhet og sterk lønnsvekst for eksportrettede næringer. På den andre siden har renteøkninger og prisvekst bidratt til at husholdningene har fått redusert kjøpekraft, at byggekostnadene har økt og at nyboligmarkedet har stoppet opp. Arbeidsledigheten i Norge er fortsatt lav, med en begrenset økning fra 1,9 % ved årsslutt 2023 til 2,0 % ved utgangen av 1. kvartal 2024.

Eiendom er en kapitalintensiv bransje og dermed rentesensitiv. Kontantstrømmene i eiendomsselskapene reduseres som følge av økte rentekostnader samtidig som eiendomsverdiene reduseres som følge av økte avkastningskrav, med tilhørende økning i gjeldsgraden.

Transaksjonsaktiviteten i det norske eiendomsmarkedet, som var «all time high» i 2021, opplevde en tilbakegang på omtrent 40 % i 2022 (omsetningsvolum på omtrent kr 95 mrd.) og

ytterligere 40 % nedgang i 2023 (omsetningsvolum i underkant av kr 60 mrd.). Per medio april 2024 er omsetningsvolumet omtrent kr 20 mrd., noe over volumet målt samme tidspunkt foregående år. Fortsatt usikkerhet rundt renteutvikling, eiendomsverdier og finansieringstilgang, hemmer transaksjonsmarkedet. Dog er renten nå sannsynligvis nær toppen for denne gang og utfallsrommet knyttet til videre renteutvikling er noe mer begrenset enn tidligere. Dette bidrar til at markedsaktørene forventer et noe sterkere transaksjonsmarked i 2024 sammenlignet med 2023.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo har vært preget av avventende leietakere gjennom 1. kvartal 2024. Den totale ledigheten er imidlertid lav og tilbudssiden de siste årene har vært lavere enn historisk snitt. I tillegg har byggekostnadene økt betydelig. En konsekvens av disse forholdene er at andelen leietakere som reforhandler og forlenger eksisterende leiekontrakter er uvanlig høy.

Hotellmarkedet i Norge var sterkt i 2023, en utvikling som har fortsatt gjennom de første månedene av 2024. Hotellbelegget i Oslo per 1. kvartal 2024 endte på 57 % mot 56 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode fra kr 708 til kr 723 (+ 2 %). 1. kvartal er sesongmessig det svakeste hotellkvartalet, noe som i år er ytterligere forsterket av at påsken i sin helhet falt til mars, mot april foregående år.

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien, men de to siste årene har vært preget av fallende omsetningsvolum. 1. kvartal 2024 har i så måte utviklet seg sterkere enn på flere år, med en omsetningsvekst på 4,6 % sammenlignet med samme periode året før, og flat volumutvikling. Tre færre handledager i mars 2024 sammenlignet med året før, grunnet påske, underbygger tallenes styrke. Utviklingen forklares av prisvekst, lav arbeidsledighet, fallende sparing, bedre forutsigbarhet knyttet til fremtidig rentenivå og generelt sett mer optimisme hos forbrukerne. Netthandel hadde i løpet av årets første kvartal en omsetningsøkning på 7,0 % og en volumøkning på 2,2 %.

Boligprisutviklingen gjennom årets tre første måneder ble + 5 % i Oslo og + 6 % for landet som helhet. Prisutviklingen i løpet av de 12 siste mnd. er + 2 % i Oslo og + 1 % for landet som helhet. I tiden som kommer forventes det noe høyere prisvekst i Oslo enn i landet for øvrig, grunnet stram tilbudsside, særlig for nybygg. For 2024 som helhet forventes moderat boligprisvekst i Oslo.

Leieprisene for bolig i Oslo og Bergen steg med omtrent 10 % gjennom 2023, dog med noe variasjon avhengig av størrelse på bolig. Leieprisveksten har fortsatt gjennom 1. kvartal 2024,

men med noe avtagende veksttakt sammenlignet med foregående år. Høy, men avtagende prisvekst er forventningen for 2024 som helhet. Prisforventningen forklares i hovedsak av økende etterspørsel, som følge av god økonomisk aktivitet og tilflytting, samt begrenset nybygging grunnet høyere byggekostnader og fortsatt høy rente.

Investeringer og salg

I løpet av 1. kvartal 2024 har Eiendomsspar ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. Eiendomsspar har også kjøpt 6 762 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 326 mill.

Eiendomsspar har i tillegg kjøpt en 22,5 % eierandel i kontoreiendommen Finnstadveien 44 utenfor Stavanger og kommittert seg for SEK 25 mill. investering i det svenske uoterte eiendomselskapet Hagabacken Fastighets AB. Hagabacken Fastighets AB ble etablert i 2023 med mål om å kapitalisere på den nåværende situasjonen i det svenske eiendomsmarkedet. I tillegg har Eiendomsspar god kjennskap til sentrale nøkkelpersoner i selskapet. Eiendomsspar har også gått inn som 33,4 % eier i det nystartede boligutviklingselskapet Prisma Eiendom AS.

Resultat

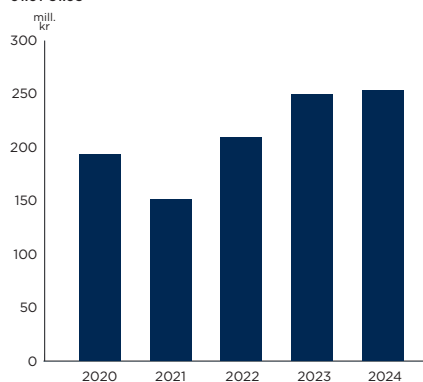
Totale leieinntekter utgjorde kr 253,1 mill. per 1. kvartal 2024, mot kr 249,6 mill. for samme periode i 2023. Økningen i leieinntekter på kr 3,5 mill. forklares av at leieøkning fra kpi justering er delvis eliminert av leiebortfall fra solgte eiendommer. Brutto driftsresultat var kr 233,0 mill. (kr 232,2 mill.). Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 188,9 mill. per 1. kvartal 2024, mot kr 209,9 mill. i samme periode 2023. Resultat før skattekostnad ble kr 160,7 mill., ned fra kr 230,8 mill. per 1. kvartal 2023. Nedgangen skyldes i hovedsak nettoeffekten av, reduserte salgsgvinster (- kr 209,3 mill.), forbedret resultat fra tilknyttede selskap, hovedsakelig Pandox (+ kr 171,8 mill.) og økte finanskostnader grunnet høyere gjeld og rente (- kr 22,0 mill.).

Finansiering og likviditet

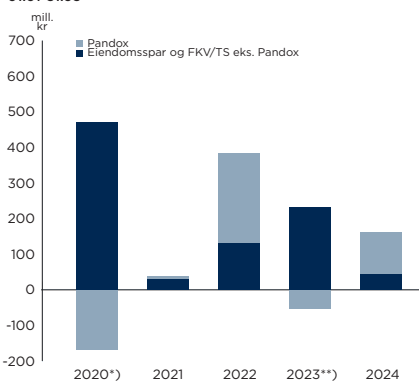
Eiendomsspar hadde per 31.03.2024 en gjeld på kr 11 198 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 10 307 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 249 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2 743 mill. per 31.03.2024 (kr 2 375 mill. per 31.12.2023). Økningen i likviditetsreserve skyldes inngåelse av nye sertifikatlån på totalt kr 550 mill. i løpet av 1. kvartal 2024. Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Leieinntekter
01.01-31.03

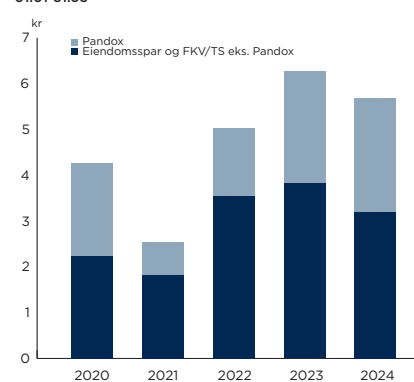


Resultat før skattekostnad
01.01-31.03



*) Eiendomsspar 640,4, Pandox -168,6, Netto 471,8
**) Eiendomsspar 285,5, Pandox -54,7, Netto 230,8

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



Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,5 % per 31.03.2024, som er uendret fra årsskiftet. Eiendomsspar sin andel fastrentelån utgjorde 59 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,3 år, per utgangen av 1. kvartal 2024.

Eiendomsspar har lange, etablerte bankrelasjoner og god løpende dialog med sine banker om kommende låneforfall, samt tilstedeværelse i både obligasjons- og sertifikatmarkedet.

Drift og prosjekter

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 1,2 % (2,1 % per årsslutt 2023). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,8 år, mot 7,9 år per utgangen av 2023.

Per 1. kvartal 2024 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. Rådgivnings-selskapet 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 2 500 kvm leid ut til andre leietakere. Byggingen av «Veksthuset» er i slutfasen og eiendommen vil være klar for innflytting høsten 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 tomten vil selges til Universitetet i Tromsø. Resterende 45 000 kvm jobbes det nå med utleie og prosjektering av, med ambisjon om å igangsette bygging når tilfredsstillende leienivå og kostnadsestimat er oppnådd. Prosjektet eies sammen med Ludwig Mack AS.
- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo**. 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 (Strawberry) for å drive hotellet under merkenavnet "HOB0". Ombyggingssprosjektet er i gang og ferdigstillelse planlegges høsten 2025. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig har selskapet igangsatt en utvidelse av det arktiske opplevelsessenteret og akvariet Polaria i Tromsø. Selskapet arbeider også 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.

Kort status om Pandox AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 272 mill. per 1. kvartal 2024, mot SEK 259 mill. i fjor. Veksten forklares av positiv utvikling for selskapets hoteller, særlig for hotellene med egen drift. Tyskland er det av Pandox sine sentrale markeder som har utviklet seg best så langt i år, med en RevPAR (gjennomsnittlig inntekt per rom) vekst på 7 % sammenlignet med 1. kvartal foregående år. Totalt sett er markedsutviklingen i

Europa positiv så langt i år med en gjennomsnittlig RevPar vekst per 1. kvartal 2024 på 6 %, sammenlignet med fjoråret.

Resultat før skatt utgjorde SEK 582 mill. per 1. kvartal 2024, mot SEK - 290 mill. for samme periode foregående år. Den positive utviklingen forklares av positiv underliggende resultatutvikling fra selskapets drift og en verdiøkning for selskapets eiendommer og derivater med SEK 332 mill. mot verdifall på SEK 556 mill. foregående år.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av 1. kvartal på SEK 2,9 mrd.

Pandox har i løpet av 1. kvartal 2024 inngått en avtale om salg av hotellet DoubleTree by Hilton i Montreal, Canada. Hotellet er selskapets eneste i Nord-Amerika og transaksjonen ble gjennomført i slutten av april 2024. Selskapet eide per 31.03.2024 en portefølje på 158 hoteller, hvorav 80 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 613 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 71,3 milliarder per 31.03.2024 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 46,6 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 179,7 per 31.03.2024, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 208,55 per aksje og underliggende substansverdi med tilbakelagt utsatt skatt og derivater (EPRA NDV) på SEK 184,55.

Aksjonærforhold

I løpet av 1. kvartal 2024 steg aksjekursen til Eiendomsspar fra kr 360 til kr 370 (+ 3 %).

Selskapets beholdning av egne aksjer per kvartalsslutt var 724 917.

Styret har foreslått et ordinært utbytte på kr 10,00 per aksje for 2023 (kr 7,00).

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2023 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 2024.

Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per 1. kvartal 2024 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

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedato.

Fremtidsutsikter

Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom de siste to årene økt både rente og renteestimer i et forsøk på å begrense prisveksten. Renteøkningene har hatt effekt på etterspørsel, økonomisk aktivitet og arbeidsmarked, og inflasjonstallene har i de fleste vestlige land vært avtakende gjennom det siste året. Så langt i 2024 har imidlertid sentrale nøkkeltall

for prisvekst og arbeidsmarked vist svakere nedgang enn ventet. Det er nå mye som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve høyere rente, i en lengre periode, enn markedet tidligere så for seg. Det er økt usikkerhet vedrørende mulige ytterligere rentehevinger og større tro på at første rentenedgang ligger lenger frem i tid. Dette gjelder særlig for en liten økonomi som Norge, som historisk har trent en positiv rentedifferanse for å opprettholde et visst bytteforhold mot utlandet (relativ styrke i valuta). Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og Midtøsten samt det høye 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 opplevde moderat prisvekst gjennom 2023, men samtidig noe avtagende etterspørsel sammenlignet med 2022. Det ble tilført ca. 155 000 kvm. i kontormarkedet i 2023 (1,6 % av kontoreiendomsmassen), noe som er en økning på 14 % sammenlignet med 2022, men samtidig noe lavere (- 13 %) enn forventet i fjor. Arealledigheten i Oslo sentrum ved årsslutt 2023 var i størrelsesorden 3 - 4 %, som er lavt i historisk perspektiv. Flere større bedrifter har de senere årene søkt seg mot sentrum igjen, en trend som antas å forklare noe av den lave sentrumsledigheten. For 2024 som helhet forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 112 000 kvm. Tilførselen i 2025 forventes å ligge på over det dobbelte av dette, og over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet og ferdigstillingen av storbygget «Construction City» på Ulven. I de kommende årene deretter forventes det totalt sett å være noe høyere ferdigstilling av kontorareal sammenlignet med historisk snitt, men tallene er beheftet med stor usikkerhet ettersom prosjektene ikke enda er igangsatt. De høye byggekostnadene vi observerer i markedet gjør det vanskelig å oppnå tilfredsstillende avkastning på nye byggeprosjekter. Dette øker sannsynligheten for at fremtidige prosjekter utsettes. Det mest avgjørende for igangsetting av nye bygg, samt pris- og etterspørselsutviklingen i kontormarkedet, er den videre utviklingen 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 nærmeste fremtid. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt, men har gradvis blitt absorbert av den positive etterspørselsutviklingen gjennom de siste to årene. Moderat utvikling i etterspørselen, kombinert med fort-

satt prisvekst, ble resultatet i 1. kvartal 2024. En fortsettelse av denne trenden forventes for de nærmeste årene. I forhold til den fremtidig etterspørselsutviklingen medfører det geopolitiske spenningsnivået noe usikkerhet for både fritids- og forretningsmarkedet. På den positive siden vil begrenset tilbudsside, mulig stigende reiseaktivitet fra Asia og USA samt reetablering av større messer/ konferanser, kunne bidra til økende etterspørsel. Reiseliv er en vekstbransje som historisk har vokst med ca. 4 % per år. De nevnte forholdene, samt reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotellmarkedsutviklingen i årene som kommer.

Norske forbrukertrender er i stadig endring. De store variasjonene mellom enkeltsegmenter og mellom netthandel og tradisjonell handel, som man så under pandemien, har normalisert seg gjennom de to siste årene. Netthandel vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen i omsetningsvekst i 2023 var begrenset. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy rente og prisvekst bidrar til redusert kjøpekraft hos forbrukerne, mens den høye lønnsveksten i Norge de siste årene virker som en motvekt. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette gjennom 2024 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 var svakt positiv i 2023, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. Norges Banks renteheving i desember og det høye rentenivået reduserer husholdningenes betalingsevne. Høy lønnsvekst gjennom de siste årene og begrenset nybygging, bidro likefullt til prisvekst i årets 1. kvartal. For de nærmeste årene forventes en moderat boligprisutvikling i Oslo som følge av lav igangsetting av nye boliger.

Leieprisene for bolig har hatt høy vekst gjennom de siste to årene, og forventes fortsatt å stige, som en konsekvens av det høye rentenivået, begrenset nybygging og redusert attraktivitet av å investere i sekundærbolig som utleieobjekt.

Eiendomsspar er finansielt solid og har betydelig likviditetsreserve. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, samt til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 06.05.2024

Anders Ryssdal
Styrets leder

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Jakob Iqbal

Christian Ringnes
Adm. direktør

RESULTATREGNSKAP	NOTE	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
		2024	2023	2023
Leieinntekt	(2)	253,1	249,6	1 055,2
Annen driftsinntekt		2,2	1,1	6,9
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(22,3)	(18,5)	(91,0)
Brutto driftsresultat		233,0	232,2	971,1
Salgsgevinst		-	209,3	467,0
Rehabiliteringskostnad		(20,2)	(11,7)	(99,0)
Avskrivning på varige driftsmidler		(29,5)	(28,0)	(112,0)
Nedskrivning av varige driftsmidler		-	-	(62,0)
Lønn og annen driftskostnad		(28,6)	(26,8)	(111,5)
Driftsresultat		154,7	375,0	1 053,6
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(2,1)	(1,2)	(124,8)
Resultat fra tilknyttet selskap		117,1	(54,7)	(151,9)
Finansinntekt		4,1	2,8	29,6
Finanskostnad		(113,1)	(91,1)	(376,4)
Urealisert verdiendring aksjer		-	-	93,4
Ordinært resultat før skattekostnad		160,7	230,8	523,5
Skattekostnad på ordinært resultat		(12,0)	(17,1)	(106,5)
Periodens resultat		148,7	213,7	417,0
Tilordnet:				
Aksjonærer		150,6	213,1	413,5
Minoritetsinteresser		(1,9)	0,6	3,5
BALANSE PER			31.03.	31.12.
EIENDELER		2024	2023	2023
Varige driftsmidler		10 114,0	9 521,4	9 866,8
Finansielle anleggsmidler		9 191,6	9 181,0	8 832,6
Sum anleggsmidler		19 305,6	18 702,4	18 699,4
Andre fordringer		149,0	124,6	173,6
Markedsbaserte aksjer		1 139,4	236,7	809,7
Bankinnskudd		248,5	194,0	233,9
Sum omløpsmidler		1 536,9	555,3	1 217,2
SUM EIENDELER		20 842,5	19 257,7	19 916,6
EGENKAPITAL OG GJELD				
Innskutt egenkapital		495,8	496,9	495,8
Annen egenkapital		8 496,3	8 349,9	8 099,7
Sum egenkapital	(3)	8 992,1	8 846,8	8 595,5
Utsatt skatt		652,6	611,2	644,9
Andre avsetninger for forpliktelser		162,5	140,2	162,4
Sum avsetninger for forpliktelser		815,1	751,4	807,3
Langsiktig rentebærende gjeld		9 756,8	8 904,2	9 876,4
Kortsiktig rentebærende gjeld		550,0	200,0	-
Annen kortsiktig gjeld		728,5	555,3	637,4
Sum kortsiktig gjeld		1 278,5	755,3	637,4
Sum gjeld		11 850,4	10 410,9	11 321,1
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 842,5	19 257,7	19 916,6
KONTANTSTRØMOPPSTILLING			01.01. - 31.03.	01.01.-31.12.
		2024	2023	2023
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		188,9	209,9	1 101,1
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		(73,6)	(92,8)	(465,5)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		115,3	117,1	635,6
Periodens betalte skatter		(19,9)	(14,0)	(45,2)
Tidsavgrensningsposter m.v.		121,5	95,8	26,8
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		216,9	198,9	617,2
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(632,0)	349,5	(492,1)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		429,7	(553,3)	(90,1)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		14,6	(4,9)	35,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		233,9	198,9	198,9
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		248,5	194,0	233,9
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 495,0	2 650,0	2 141,0
Sum likviditetsreserver		2 743,5	2 844,0	2 374,9

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.
	2024	2023	2023
Oslo	236,6	232,8	987,8
Øvrige Norge	16,5	16,8	67,4
Sum	253,1	249,6	1 055,2

NOTE 3 – EGENKAPITAL

Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2024	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2023	495,8	8 099,7	8 595,5
Resultat		148,7	148,7
Minoritert		3,8	3,8
Omregningsdifferanser m.v.		244,1	244,1
Egenkapital 31.03.2024	495,8	8 496,3	8 992,1

NOTE 4 – NØKKELTALL

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Resultat per aksje 1)	4,54	6,39	12,45
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	5,69	6,27	33,03
Bokført egenkapital per aksje 1)	270	265	259
Aksjekurs ved utgangen av perioden	370	350	360
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 155 444	33 336 283	33 196 970
Antall utestående aksjer 3)	33 155 444	33 337 655	33 155 444

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 (724 917)

NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 26.04.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Victoria Eiendom AS	18 728 268	55,3 %
AS Straen	1 739 985	5,1 %
Mustad Industrier Kapital AS	1 000 000	3,0 %
CGS Holding AS	788 000	2,3 %
Helene Sundt AS	788 000	2,3 %
Piwjk AS	783 278	2,3 %
Eiendomsspar AS	724 917	2,1 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Kvantia AS	493 270	1,5 %
Dobloug, Anette	438 636	1,3 %
Noremoen Eiendomselskap AS	383 996	1,1 %
Hans Herman Horns Stiftelse	366 895	1,1 %
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	235 908	0,7 %
Elisabeth Krohn Holding AS	188 991	0,6 %
Nordic Energy Company AS	173 509	0,5 %
Solstråle AS	156 537	0,5 %
Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4 %
Øvrige aksjonærer	5 385 627	15,9 %
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