

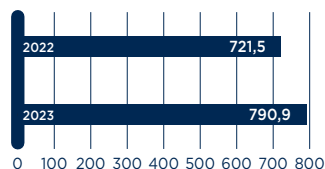
EIENDOMSSPAR

DELÅRSRAPPORT JANUAR - SEPTEMBER 2023

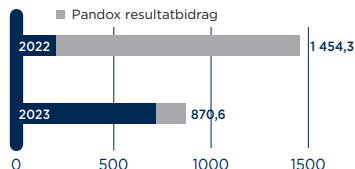
JANUAR - SEPTEMBER 2023

Resultat og balanse

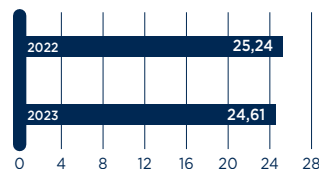
790,9 mill. kr
Leieinntekter
(januar - september)



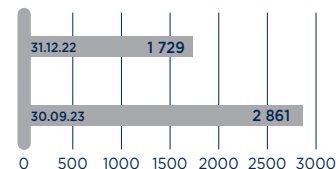
870,6 mill. kr
Ordinært resultat før skatt
(januar - september)



24,61 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje*
(januar - september)



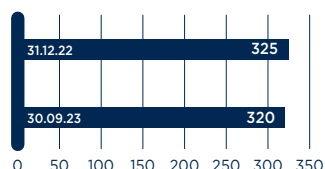
2 861 mill. kr
Likviditetsreserve



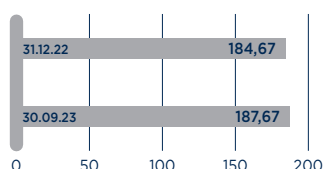
* Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

Nøkkeltall - verdiutvikling og drift

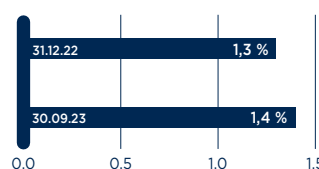
+1 %
Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



+2 %
Pandox substansverdi
(EPRA NDV, SEK)



1,4 %
Ledighet
(% av leienivå)



7,8 år
Gjenværende leietid



Eiendomsmarkedet

De korte markedsrentene har nå steget gradvis i snart to år og i mange vestlige land er styringsrentene på det høyeste nivået siden 2008. De lange rentene har imidlertid falt noe tilbake den siste tiden, drevet av avtakende prisvekst, særlig i USA. Tydeligere signaler fra sentralbankene om at rentenivået nærmer seg toppen bidrar til forventninger om at de første rentenedsettelsene rykker nærmere frem i tid. Arbeidsmarkedene er imidlertid fortsatt sterke i de fleste vestlige land. Dette bidrar til forventning om fortsatt høy lønnsvekst og en inflasjon det kan ta tid å stabilisere rundt sentralbankenes mål på 2 %. Målet er en kontrollert nedbremsing (myk landing) av økonomien, men historisk har dette vist seg vanskelig å få til uten resesjon. Den høye prisveksten som fortsatt preger vestlige økonomier er en konsekvens av de betydelige økonomiske støtteordningene som ble iverksatt for å håndtere koronapandemien, og krigsutbruddet i Ukraina (energikrise) samt økt spenningsforhold mellom østlige og vestlige land.

For Norge sin del bidrar en svak norsk krone til høy prisvekst. I tillegg bidrar lav arbeidsledighet og god aktivitet i norsk økonomi til at lønnsveksten forventes høy i årene som kommer. Dette understøttes av fortsatt høy aktivitet i oljerelatert industri, som følge av høye energipriser og oljeskattepakken som ble vedtatt under koronapandemien. Ved inngangen til året var arbeidsledigheten i Norge 1,6 % mens den steg til 1,8 % ved

utgangen av oktober. Aksjemarkedet har hatt en positiv utvikling så langt i år, dog med tidvis store svingninger. Markedet oppleves som usikkert og avventende, særlig i forhold til informasjon som kan tolkes som tegn på resesjon og/eller endrede renteforventninger.

Norsk økonomi har vært preget av lave renter i mer enn ti år. Både bedrifter og private husholdninger har over tid tilpasset seg situasjonen. Det er stadig mer som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn de siste årene. Det er usikkert hvordan økonomien generelt og bedriftene vil håndtere en slik situasjon. 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 i overkant av kr 90 mrd.). Aktivitetsfallet, som tiltok gjennom andre halvår 2022, har vedvart gjennom 2023. Per utgangen av oktober 2023 er det registrert transaksjoner for omtrent kr 40 mrd. Et eiendomsmarked med stigende renter, fallende eiendomsverdier, dårligere finansieringstilgang og høy usikkerhet rundt fremtidig renteut-

vikling gjør det vanskelig for kjøpere og selgere å møte hver- andres prisforventninger. Denne usikkerheten gjør at markeds- aktørene forventer ytterligere nedgang i transaksjonsvolum i 2023 og en transaksjonsaktivitet i størrelsesorden kr 50 – 60 mrd.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var sterkt gjennom 2022. Aktiviteten så langt i 2023 har vært god, men usikkerhe- ten i markedet gir nå mer avventende leietakere. Ledigheten i Oslo sentrum er på et lavt nivå. En økende andel leietakere reforhandler eksisterende leiekontrakt i motsetning til å flytte til nye arealer. Dette forklares i hovedsak av høyere leiepriser for nye lokaler, sammenlignet med eksisterende, grunnet økte kostnader for rehabilitering av arealer og økte avkastningskrav. Disse faktorene bidrar til å legge en demper på tilbudssiden.

Hotellmarkedet var sterkt i 2022, særlig i de nordiske landene. Utviklingen så langt i år har fortsatt den positive utviklingen, med juni som en særlig sterk måned. Belegget på hotellene er jevnt over bedre enn fjoråret og nesten på linje med 2019. Prisene på hotellovernatting er betydelig høyere enn før pandemien, noe som har bidratt til en positiv omsetningsutvikling, også sammenlignet med 2019. Hotellbelegget i Oslo per oktober 2023 endte på 66,9 % mot 61,7 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per tilgjengelige rom) steg i samme periode fra kr 832 til kr 982 (+ 18 %).

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien. De to siste årene har imidlertid vært preget av avtagende omset- ningsvekst og svak/negativ volumutvikling. Per 3. kvartal 2023 har varehandelsomsetningen i Norge steget med 3,2 % sammen- lignet med fjoråret. Økningen er drevet av prisvekst ettersom volumet har fortsatt å falle gjennom året og er negativ med 2,9 % per 3. kvartal. Netthandelen har hatt en noe mer positiv omsetningsøkning med + 5,4 % per 3. kvartal, men også denne handelskategorien har negativ volumutvikling så langt i år (- 0,9 % per 3. kvartal).

Boligprisene per oktober 2023 viser en vekst på 3 % for både Oslo og landet som helhet. Etter en svak avslutning på fjoråret er dette noe bedre enn ventet, og kan delvis forklares av en stadig strammere tilbudsside, særlig for nybygg samt økning i byggekostnader. For de gjenstående månedene av 2023 forventes en svak boligprisutvikling i Oslo.

Prisutviklingen for utleie av bolig i Oslo har vært positiv gjennom det siste året, med en 12 mnd. vekst per utgangen av 3. kvartal 2023 på over 10 %. Veksten drives av blant annet økende renter og byggekostnader samt lave nybyggingsvolumer.

Investeringer og salg

Per 3. kvartal 2023 har Eiendomsspar gjennomført salget av eiendommen Økernveien 115 for en netto salgssum på kr 638 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 har også solgt eiendommen Hoffveien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra de to salgene er kr 444 mill.

Eiendomsspar har så langt i år ervervet 3 620 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 136,2 mill. samt 281 735 egne aksjer for en kjøpesum på kr 93,0 mill.

Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 790,9 mill. per 3. kvartal 2023, mot kr 721,5 mill. for samme periode i 2022. Økningen i leieinn- tekter på kr 69,4 mill. forklares i hovedsak av økte omsetnings- baserte leieinntekter fra hotell og restaurant samt leie fra arealer som var under rehabilitering i fjor. Brutto driftsresultat er kr 734,2 mill. (kr 669,6 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontant- strøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 822,1 mill. per 3. kvartal 2023, mot kr 850,1 mill. i samme periode 2022. Resultat før skattekostnad er kr 870,6 mill., ned fra kr 1 454,3 mill. per 3. kvartal 2022. Nedgangen på kr 583,7 mill. skyldes i hovedsak nettoeffekten av:

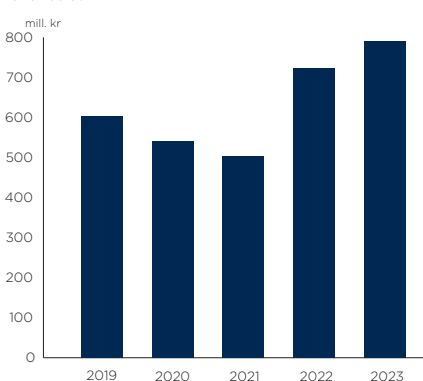
- redusert resultatbidrag fra det tilknyttede selskapet Pandox på kr 1 098,9 mill., drevet av negativ verdiutvikling på selskapets eiendommer og derivater, mot positivt verdi- bidrag fra disse to postene i fjor
- økning i Eiendomsspars salgsgvinster på kr 389,2 mill.

Finansiering og likviditet

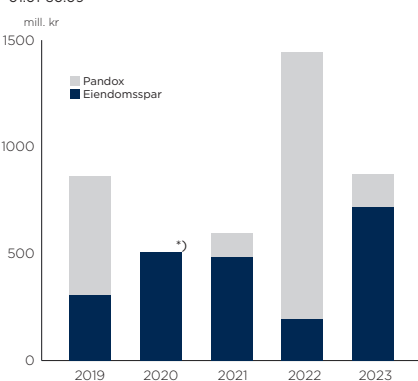
Eiendomsspar hadde per 30.09.2023 en gjeld på kr 9 774 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 9 300 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 160 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pante- sikrede kredittrammer utgjorde kr 2 861 mill. per 30.09.2023 (kr 1 729 mill. per 31.12.2022), hvorav kr 880 mill. knytter seg til ny og utvidet finansiering etablert så langt i år. Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer og aksjer.

Leieinntekter
01.01-30.09

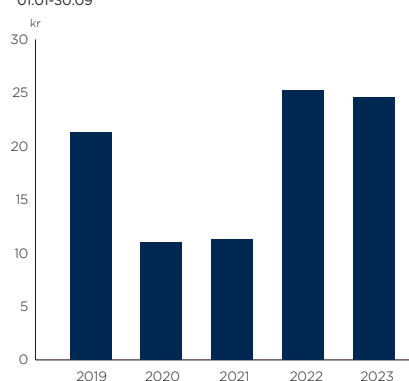


Resultat før skattekostnad
01.01-30.09



*) herav Pandox -307,9, Eiendomsspar 814,3, sum 506,4

Kontantstrøm før skatt per aksje (inkl. underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap)
01.01-30.09



Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,4 % per 30.09.2023, en økning på 0,6 % fra årsskiftet. Eiendomsspar har økt sin andel rentebinding gjennom året. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 68 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,4 år.

Eiendomsspar jobber med å nå målene i sin bærekraftstrategi, blant annet for å gjøre eiendommene mer bærekraftige og fremtidsrettet. Dette bidrar også til at stadig flere eiendommer/panteobjekter egner seg for ulike former for bærekraftige lån. Per 3. kvartal 2023 har Eiendomsspar økt sin bærekraftige låneportefølje med kr 1 780 mill. og denne typen lån utgjør nå 36 % av selskapets totale finansiering.

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. Av selskapets finansiering er over 90 % ordinær pantesikret bankfinansiering.

Drift og prosjekter

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 1,4 % (1,3 % per årsslutt 2022). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,8 år, som er ned fra 8,3 år per utgangen av 2022.

Per 3. 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.

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 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**, 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 (Strawberry) for å drive hotellet under merkenavnet "HOBØ". Ombyggingsprosjektet er i gang og ferdigstillelse planlegges høsten 2025. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig er selskapet i gang med en utvidelse av det arktiske opplevelsessenteret og akvariet Polaria i Tromsø, samt 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 1 327 mill. per 3. kvartal 2023, mot SEK 1 542 mill. i fjor. Nedgangen forklares i hovedsak av økte rentekostnader. Norden og Storbritannia er de hotellmarkedene som for tiden går best, med belegg noe i underkant av 2019 og priser som ligger 15 % – 30 % over 2019. Utviklingen i Nord-Europa ellers og spesielt Tyskland, ligger fortsatt noe bak. Totalt sett er markedsutviklingen i Europa positiv med en gjennomsnittlig RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) for 3. kvartal 2023 som er 10 % over samme periode foregående år og 30 % over 2019.

Resultat før skatt utgjorde SEK 618 mill. per 3. kvartal 2023, mot SEK 5 109 mill. for samme periode forgående år. Den negative resultatutviklingen forklares av verdifall på eiendommer og derivater. Verdifallet utgjorde SEK 737 mill. per 3.kvartal 2023 mens de samme postene var positive med SEK 3 623 samme periode foregående år.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av 3. kvartal på SEK 3,0 milliarder.

Pandox har så langt i år ervervet The Queens Hotel i Leeds, Best Western Hotel Fridhemsplan i Stockholm og Hilton Belfast. The Queens Hotel og Hilton Belfast inngår som en del av selskapets operatørvirksomhet mens Best Western Hotel Fridhemsplan er en del av selskapets forvaltningsportefølje. Selskapet eide per 30.09.2023 en portefølje på 159 hoteller, hvorav 82 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 851 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 71,2 milliarder per 30.09.2023 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 46,8 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 116,30 per 30.09.2023, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 207,53 per aksje og underliggende substansverdi med tilbakelagt utsatt skatt og derivater (EPRA NDV) på SEK 187,67.

Aksjonærforhold

Per 3. kvartal 2023 var aksjekursen til Eiendomsspar kr 320, en nedgang fra kr 325 ved inngangen til året. Hensyntatt utbytte på kr 7,00 per aksje delt ut i mai 2023 utgjør dette en økning på 1 % per aksje.

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. Beholdningen av egne aksjer per 30.09.2023 er 824 441.

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.

Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per 3. 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

Eiendomsspar har ervervet ytterligere 5 370 879 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 220,1 mill. og har nå en eierandel på 8,2 %.

Eiendomsspar har videre kjøpt 14 000 egne aksjer for en kjøpesum på kr 4,0 mill. Beholdning av egne aksjer er 838 441.

Fremtidsutsikter

De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom de siste 1,5 – 2 årene økt både rente og renteestimer i et forsøk på å begrense inflasjonen. Renteøkningene har hatt effekt på etterspørsel, økonomisk aktivitet og arbeidsmarked, og inflasjonstallene har vært avtakende gjennom det siste året. I både USA, Eurosonen og Norge er signalene fra sentralbankene at rentetoppen nærmer seg. Det er imidlertid mye som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn hva markedet tidligere så for seg og at første rentenedgang fortsatt ligger noe frem i tid. 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 moderat prisvekst, men samtidig noe mer avtakende etterspørsel sammenlignet med 2022. For 2023 som helhet 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 nå 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. Tilførselen i 2025 forventes å ligge høyere og over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet og ferdigstillelse av storbygget «Contstruction City» på Ulven. I de kommende årene deretter forventes det totalt sett å være noe høyere ferdigstillelse 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 imidlertid 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. Etterspørselen i hotellmarkedet var sterk gjennom 2022 og en positiv omsetningsutviklingen har fortsatt i 2023, med særlig bidrag fra økte priser på hotellovernatting. For 2024 forventes det moderat omsetningsøkning basert på flat utvikling i etterspørselen kombinert med prisvekst. På lengre sikt skaper stigende renter og bekymringer rundt økonomien, noe usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i etterspørselen fra både fritids- og forretningsmarkedet. På den positive siden vil begrenset tilbuds-side av nye hotell, mulig stigende reiseaktivitet fra det asiatiske markedet og reetablering av større messer/konferanser kunne bidra til økende etterspørsel. Reiseliv er også en vekstbransje som historisk har steget med ca. 4 % per år over tid. De nevnte forholdene, samt den sikkerhetspolitiske 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, normaliserte seg i 2022. Netthandelen vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen har vært avtagende. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst, varig høy rente, 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.

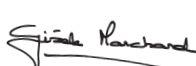
Boligprisveksten i Norge og Oslo var svakt positiv i 2022, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. Lettelser i utlånsforskriften i desember 2022 bidro til boligprisvekst gjennom 1. halvår 2023. Gjennom årets 3. kvartal har boligprisene vært svakt fallende, en trend som forventes å vedvare ut året. Norges bank har varslet mulighet for ytterligere en renteheving i innværende år og det er fortsatt usikkerhet rundt langsiktig rentenivå. For de nærmeste årene forventes svak til moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og varig høy rente vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Leieprisene for bolig forventes fortsatt å stige, som en konsekvens av det høye rentenivået og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

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, 28. november 2023
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Jacob Iqbal


Christian Ringnes
Adm. direktør

RESULTATREGNSKAP

	Note	01.01. - 30.09. 2023	01.01. - 30.09. 2022	01.01. - 31.12. 2022	01.07. - 30.09. 2023	01.07. - 30.09. 2022
Leieinntekt	(2)	790,9	721,5	973,2	273,0	260,2
Annen driftsinntekt		2,8	11,2	12,6	(0,6)	1,5
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(59,5)	(63,1)	(87,1)	(18,1)	(25,5)
Brutto driftsresultat		734,2	669,6	898,7	254,3	236,2
Salgsgevinst		444,3	55,1	108,4	-	-
Rehabiliteringskostnad		(58,3)	(53,7)	(85,1)	(24,9)	(11,0)
Avskrivning på varige driftsmidler		(82,7)	(81,4)	(109,3)	(27,4)	(27,7)
Nedskrivning av varige driftsmidler		-	-	(80,0)	-	-
Lønn og annen driftskostnad		(81,2)	(79,4)	(110,4)	(29,8)	(30,1)
Driftsresultat		956,3	510,2	622,3	172,2	167,4
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		8,8	(33,5)	30,4	3,9	(22,0)
Resultat fra tilknyttet selskap		153,8	1 252,1	1 313,9	134,3	508,6
Finansinntekt		9,7	38,5	60,0	3,0	5,0
Finanskostnad		(279,4)	(206,5)	(284,7)	(92,8)	(79,0)
Urealisert verdiendring aksjer		21,4	(106,5)	(189,3)	-	(74,9)
Resultat før skattekostnad		870,6	1 454,3	1 552,6	220,6	505,1
Skattekostnad		(128,9)	(304,3)	(336,8)	(37,6)	(113,0)
Periodens resultat		741,7	1 150,0	1 215,8	183,0	392,1
Tilordnet:						
Aksjonærer		738,7	1 139,2	1 203,9		
Minoritetsinteresser		3,0	10,8	11,9		

**BALANSE PER
EIEDELER**

		30.09. 2023	30.09. 2022	31.12. 2022
Varige driftsmidler		9 791,0	9 506,0	9 693,4
Finansielle anleggsmidler		9 125,8	8 744,0	8 740,7
Sum anleggsmidler		18 916,8	18 250,0	18 434,1
Fordringer		132,6	117,4	148,5
Markedsbaserte aksjer		372,9	183,8	202,9
Bankinnskudd		159,5	386,0	198,9
Sum omløpsmidler		665,0	687,2	550,3
SUM EIEDELER		19 581,8	18 937,2	18 984,4
EGENKAPITAL OG GJELD				
Innskutt egenkapital		495,2	495,9	496,9
Annen egenkapital		8 655,1	7 954,1	7 579,3
Sum egenkapital	(3)	9 150,3	8 450,0	8 076,2
Utsatt skatt		657,2	646,2	628,1
Andre avsetninger for forpliktelser		190,9	177,4	136,7
Sum avsetninger for forpliktelser		848,1	823,6	764,8
Langsiktig rentebærende gjeld		9 000,1	8 845,0	9 458,7
Kortsiktig rentebærende gjeld		300,0	550,0	200,0
Annen kortsiktig gjeld		283,3	268,6	484,7
Sum kortsiktig gjeld		583,3	818,6	684,7
Sum gjeld		10 431,5	10 487,2	10 908,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 581,8	18 937,2	18 984,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		01.01. - 30.09. 2023	01.01. - 30.09. 2022	01.01.-31.12. 2022
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		822,1	850,1	1 126,5
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		(335,8)	(416,1)	(524,1)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		486,3	434,0	602,4
Periodens betalte skatter		(45,7)	(40,0)	(43,7)
Tidsavgrensningposter m.v.		59,7	70,4	4,2
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		500,3	464,4	562,9
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		153,5	(1 456,3)	(1 929,7)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(693,2)	1 112,2	1 300,0
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		(39,4)	120,3	(66,8)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		198,9	265,7	265,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		159,5	386,0	198,9
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 701,7	2 150,0	1 530,0
Sum likviditetsreserver		2 861,2	2 536,0	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.-30.09.		01.01.-31.12.
	2023	2022	2022
Oslo	739,8	673,1	908,3
Øvrige Norge	51,1	48,4	64,9
Sum	790,9	721,5	973,2

NOTE 3 – Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.09.2023	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	496,9	7 579,3	8 076,2
Resultat		741,7	741,7
Kjøp egne aksjer	(1,7)	(91,3)	(93,0)
Salg egne aksjer		1,2	1,2
Minoritet		(3,7)	(3,7)
Omregningsdifferanser m.v.		427,9	427,9
Egenkapital 30.09.2023	495,2	8 655,1	9 150,3

NOTE 4 – Nøkkeltall

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Resultat per aksje 1)	22,22	34,33	36,29
Kontantstrøm per aksje 1)2)	24,61	25,24	33,53
Bokført egenkapital per aksje 1)	276	252	242
Aksjekurs ved utgangen av perioden	320	350	325
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 242 973	33 182 834	33 178 299
Antall utestående aksjer 3)	33 055 920	33 168 853	33 332 286

1) Ekskl. minoritetsinteresser

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

3) Utstedte aksjer (33 880 361) fratrukket egne aksjer (824 441)

NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 17.11.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Victoria Eiendom AS	18 728 268	55,3 %
AS Straen	1 739 985	5,1 %
Mustad Industrier Kapital AS	966 740	2,9 %
Eiendomsspar AS	838 441	2,5 %
Helene Sundt AS	788 000	2,3 %
CGS Holding AS	788 000	2,3 %
Piwjk AS	783 278	2,3 %
Dobloug, Anette	713 636	2,1 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
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	240 708	0,7 %
Lærdal Finans AS	204 785	0,6 %
Elisabeth Krohn Holding AS	188 991	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	5 330 441	15,7 %
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