

# Delårsrapport

## Januar–september 2024

[eiendomsspar.no](https://eiendomsspar.no)

---

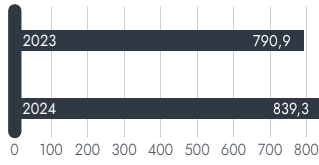
 EIENDOMSSPAR

---

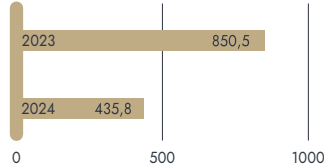
# JANUAR – SEPTEMBER 2024

## Resultat og balanse

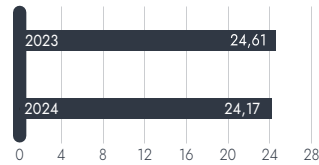
**839,3 mill. kr**  
Leieinntekter  
(januar - september)



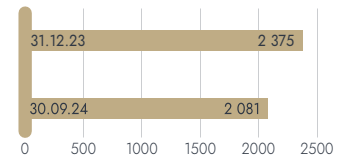
**435,8 mill. kr**  
Resultat før skatt  
(januar - september)



**24,17 kr**  
Kontantstrøm før skatt per aksje\*  
(januar - september)



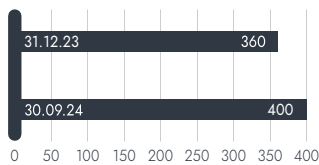
**2 081 mill. kr**  
Likviditetsreserve



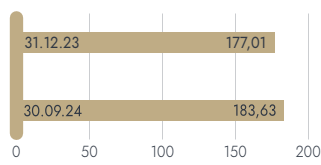
\*) Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

## Verdiutvikling, drift og marked

**+14 %**  
Aksjekurs  
(hensyntatt utbytte)



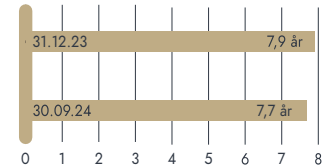
**+6 %**  
Pandox substansverdi  
(EPRA NDV, SEK)  
(hensyntatt utbytte SEK 4,00)



**1,7 %**  
Ledighet  
(% av leienivå)



**7,7 år**  
Gjenværende leietid

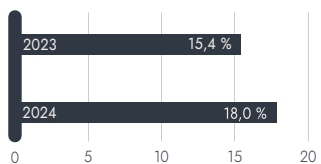


## Bærekraft

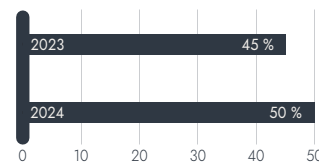
**Gjennomførte BREEAM-sertifiseringer: 3**  
Målsetting 2024: 3



**Energireduksjon fellesanlegg mot 2019: 18,0 %**  
Målsetting 2024: 16,5 %



**Sorteringsgrad avfall: 50 %**  
Målsetting 2024: 50 %



## Eiendomsmarkedet

Den største kostnaden for eiendomsselskaper og private husholdninger er normalt sett rentekostnaden. I Norge har sentralbanken stått i en utfordrende situasjon mellom behovet for en noe høyere rente for å dempe opp for den stadig svakere kronen, og risikoen for å påføre privat husholdning og næringsliv en hard landing, etter den ekspansive politikken som har vært ført de siste årene.

De lange rentene har vært uvanlig volatile gjennom 3. kvartal, preget av en uforutsigbar valgkamp i USA med diverse utspill, blant annet fokus på innføring av toll på internasjonal handel. Samtidig har makrobildet vært uoversiktlig og utrygt med de uavklarte krigene i Ukraina og Midtøsten som kanskje de største risiki. Per utgangen av 3. kvartal lå 10 års swap-rente på 3,5 %, og 3 md. nibor på 4,7 %.

### Transaksjon

Transaksjonsaktiviteten i det norske markedet var per 3. kvartal

steget til ca. kr 55 mrd. fra ca. kr 40 mrd. ved utgangen av 2. kvartal. Det er en økning på ca. 30 % sammenlignet med tilsvarende 9 md. periode i fjor.

Vi opplever at de viktigste grunnene til økt aktivitet kommer av større konkurranse blant bankene som gir bedre vilkår på låneutmåling, et marked hvor kjøper og selger har et mer sammenfallende syn på hva markedspris er, og en økt tro på myk landing for økonomien.

Transaksjonsvolumet, både på selger- og kjøpersiden, er i hovedsak drevet av norske investorer, med ca. 78 % av volumet. De norske aktørene har vært mest interessert i kjøp av kontor, mens utlendingene har vært mest interessert i kjøp av logistikk og boligrelatert eiendom.

### Utleie kontorlokaler

Etter en positiv nominell oppgang på 3 % i leieprisene for signerte kontrakter i Oslo i 1. halvår i år, så falt leieprisene tilbake med

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2023 om ikke annet er spesifisert)

ca. - 4 % fra 2. til 3. kvartal 2024, og endte på snitt kr 2 850 per kvm. Siden 3. kvartal 2023 er prisene opp ca. 2,4 %.

I 3. kvartal ble det i Oslo signert 159 kontorkontrakter fordelt på 124 540 kvm, ned fra 185 kontrakter og 201 980 kvm i 3. kvartal 2023.

#### Hotellmarkedet

Det norske hotellmarkedet fortsatte veksten i 3. kvartal, med en RevPAR på kr 1 015. I de første ni månedene var gjennomsnittlig RevPAR kr 862 som ga en vekst på 8,0 % i forhold til samme periode i 2023.

Oslo-markedet opplevde en vekst i årets ni første måneder på 5,0 % i forhold til 2023, og RevPAR var kr 1 035.

Det er for øvrig lite vekst i romkapasiteten i de første ni måneder i Norge og Oslo-markedet.

#### Varehandel

I årets første ni måneder steg omsetningen i detaljhandelen med 4,2 % (ekskl. bil og bensinstasjoner), sammenlignet med samme periode i 2023. Veksten fordelte seg med 8,4 % innen netthandel, og 3,9 % innen butikkhandel.

Innen kjøpesenterne så var veksten de første ni md. på 3,3 %. Dersom man korrigerer for antall handledager og arealendringer var veksten på 3,0 %. Størst vekst var i by- og bydelssentre med ca. 3,5 %, mens regionsentre vokste med 2,1 %.

Innen bransjene er det spesialbutikker og service & tjenesteyting som vokser mest, med en økning på henholdsvis 6,0 % og 5,5 % i årets første ni md. Klær, sko og reiseeffekter og annen detaljhandel hadde den svakeste utviklingen med henholdsvis 0,5 % og - 1,7 % endring i salgsvolum.

#### Bolig

Prisene på brukte boliger i Norge økte med 0,8 % fra 2. til 3. kvartal 2024, mens de økte med 3,3 % i forhold til 3. kvartal 2023.

I Oslo økte prisene på brukte boliger med 4,5 % målt mot 3. kvartal 2023. I 3. kvartal ble det solgt 5 441 boliger i Oslo, opp ca. 17,1 % siden 3. kvartal 2023. Til sammenligning så ble det solgt 257 nyboliger i Oslo i 3. kvartal 2024, med en snittpris på kr 119 041 per kvm. Dette er opp fra 124 enheter og snittpris på kr 113 504 per kvm i 3. kvartal 2023.

Leieprisene for bolig i Oslo økte med 1,8 % siden 2. kvartal 2024, og med 7,7 % siden 3. kvartal 2023. Dette er stort sett i linje med landet for øvrig. Høy etterspørsel, et stramt marked og generelle økonomiske forhold har bidratt til denne utviklingen.

## Investeringer og salg

Per 3. kvartal 2024 har Eiendomsspar ervervet kombinasjons-eiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1.industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. Eiendomsspar har også kjøpt 12 353 215 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 677 mill. og 6 508 474 aksjer i Dalata Hotel Group Plc for EUR 27,6 mill. Dalata er Irlands største hotelloperatørselskap som eier/forvalter 56 hoteller primært i Irland og Storbritannia.

Eiendomsspar har i tillegg kjøpt en 22,5 % eierandel i kontor-eiendommen Finnstadveien 44 utenfor Stavanger, samt kjøpt 50 % av eiendommen Svanholmen 21, Sandnes, som er et lagerbygg leid ut til IKEA. Netto eiendomsverdi for eiendommen på 100 %-basis er kr 177 mill. Dessuten har Eiendomsspar kommitert seg for SEK 25 mill. investering i det svenske unoterte eiendomsselskapet Hagabacken Fastighets AB. Hagabacken Fastighets AB ble etablert i 2023 med mål om å kapitalisere på den nåværende situasjonen i det svenske eiendomsmarkedet. Eiendomsspar har også gått inn som 33,4 % eier i det nystartede boligutviklingsselskapet Prisma Eiendom AS.

I september deltok selskapet i emisjonen i Pandox AB med SEK 150,0 mill.

## Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 839,3 mill. per 3. kvartal 2024, mot kr 790,9 mill. for samme periode i 2023. Økningen i leieinntekter på kr 48,4 mill. forklares primært av leieøkning fra konsumprisindeksjustering og økte omsetningsleier fra hotellene. Brutto driftsresultat var kr 768,0 mill. (kr 734,2 mill.).

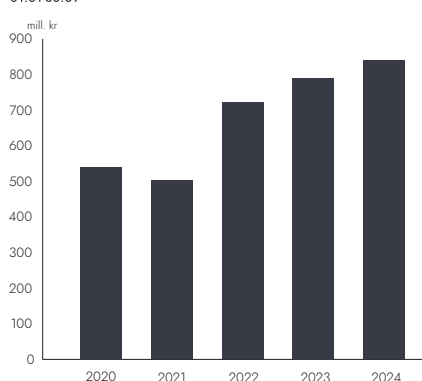
Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 803,5 mill. per 3. kvartal 2024, mot kr 822,1 mill. i samme periode 2023. Resultat før skattekostnad ble kr 435,8 mill., ned fra kr 850,4 mill. per 3. kvartal 2023. Nedgangen skyldes i hovedsak nettoeffekten av reduserte salgsgvinster (- kr 443,6 mill.), forbedret resultat fra tilknyttede selskap, hovedsakelig Pandox (+ kr 143,0 mill.) og effekt av endring i nedskrivning av markedsbaserte aksjer (- kr 56,4 mill.).

## Finansiering og likviditet

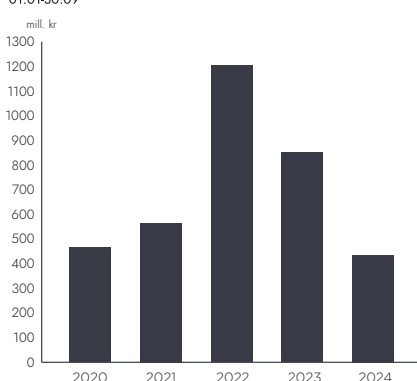
Eiendomsspar hadde per 30.09.2024 en gjeld på kr 12 015 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 11 627 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 212 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2 081 mill. per 30.09.2024 (kr 2 375 mill. per 31.12.2023). Nedgangen i likviditetsreserven skyldes i hovedsak kjøp av aksjer i Scandic Hotels Group AB og Dalata Hotel Group Plc. Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

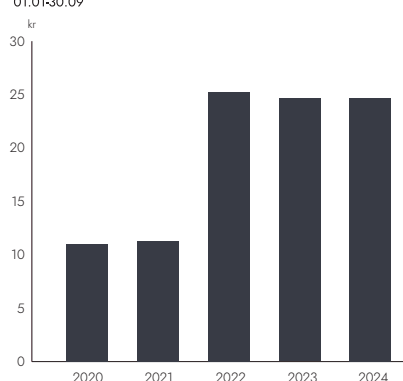
Leieinntekter  
01.01-30.09



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





Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,4 % per 30.09.2024, en nedgang på 0,1 % fra årsskiftet. Eiendomsspar sin andel fastrentelån utgjorde 64 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,7 år, per utgangen av 3. 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 1,7 % (2,1 % per årsslutt 2023). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,7 år, som er ned fra 7,9 år per utgangen av 2023.

Per 3. 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. Ferdigstilling og overlevering av første bygg «Fabrikken» på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania.

I andre byggetrinn på 24 000 kvm, kalt «Veksthuset», ble 17 000 kvm overlevert Sweco i september 2024. Forøvrig har Siemens Energy inngått leiekontrakt på 2 600 kvm, og 3 700 kvm er leid ut til andre mindre leietakere. I det tredje bygget på 5 000 kvm, kalt «Drivhuset», har til Flyktninghjelpen leid 3 800 kvm (innflytting primo 2027) og Siemens Energy 700 kvm (innflytting 4. kvartal 2025).

- 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 Ludvig Mack AS.
- Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo, eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate 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 ferdigstilling 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 1 414 mill. per 3. kvartal 2024, mot SEK 1 327 mill. i fjor. Økningen forklares av positiv utvikling for selskapets hoteller. Total vekst i RevPAR (gjennomsnittlig inntekt per rom) har vært 6 % per 3. kvartal 2024 sammenlignet med samme periode i fjor. Norge og Tyskland har vært de områdene med størst økning i RevPAR med 8 %.

Resultat før skatt utgjorde SEK 1 709 mill. per 3. kvartal 2024, mot SEK 618 mill. for samme periode forgående år. Den positive utviklingen forklares av positiv underliggende resultatutvikling fra

selskapets drift og en netto verdiøkning for selskapets eiendommer og derivater med SEK 238 mill. mot netto verdifall på SEK 737 mill. foregående år.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av 3. kvartal på SEK 3,8 mrd. Selskapet gjennomførte i september en emisjon som tilførte selskapet ca. SEK 2,0 mrd.

Pandox inngikk i første kvartal 2024 en avtale om salg av hotellet DoubleTree by Hilton i Montreal, Canada. Hotellet var selskapets eneste i Nord-Amerika og transaksjonen ble gjennomført i slutten av april 2024. I august kjøpte Pandox tre leilighetshoteller i sentrale London for cirka GBP 230 mill. Etter kvartalslutt har Pandox kjøpt Double Tree by Hilton Edinburgh for ca. GBP 49 mill. med overtakelse 1. oktober 2024 og Radisson Blu Hotel Tromsø med overtakelse i 1. kvartal 2025. Selskapet eide per 30.09.2024 en portefølje på 160 hoteller, hvorav 84 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 534 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 74,2 milliarder per 30.09.2024 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 45,1 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 203,0 per 30.09.2024, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 209,36 per aksje og underliggende substansverdi justert for utsatt skatt og derivater (EPRA NDV) på SEK 183,63.

### Aksjonærforhold

Aksjekursen til Eiendomsspar var kr 400 per 30.09.2024 (kr 360 per 31.12.2023). Hensyntatt utbytte på kr 10,00 delt ut i mai 2024, utgjør dette en økning med 14 % siden årsslutt 2023.

Eiendomsspar har i løpet de 3 første kvartalene i år kjøpt 5 280 egne aksjer til en verdi av kr 2,0 mill. Selskapets beholdning av egne aksjer per 30.09.2024 var 730 197.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2024 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 2025.

### Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per 3. kvartal 2024 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at delårsberetningen gir en rettvise oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet. Videre gir beskrivelsen oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

### Hendelser etter balansedato

Eiendomsspar har ervervet ytterligere 7 253 208 aksjer i Dalata Hotel Group Plc for en kjøpesum på EUR 32,5 mill. og har nå en eierandel på 6,5 %. Videre har selskapet kjøpt ytterligere 383 177 aksjer i Aurora Eiendom AS for kr 31,1 mill. og har nå en eierandel på 20,6 %.

I tillegg har selskapet kjøpt 50 % av en eiendomsportefølje i Rogaland bestående av 6 logistikeiendommer. Netto eiendomsverdi for eiendommene på 100 %-basis er kr 444 mill. Det er i etterkant gjort en tilleggsinvestering i Rogaland med 50 % av eiendommene Koppholen 5 og 21 i Sandnes. Netto eiendomsverdi kr 221 mill. på 100 %-basis.

Eiendomsspar har også kjøpt Haraldrudveien 40, Oslo, en kombinasjonseiendom (kontor/verksted) med tilhørende tomt for en netto eiendomsverdi på kr 157 mill.

Selskapet har solgt 72 377 egne aksjer til selskapets ansatte som en del av selskapet incentivordning.

## Fremtidsutsikter

### Eiendomsmarkedet

I Europa er det nå en generell opplevelse at man begynner å få god kontroll på inflasjonen, samtidig som man er redd for resesjon. Dette har ført til rentenedsettelse i flere land/områder, blant annet Storbritannia, Eurolandene og Sverige.

I USA har markedet holdt seg generelt sterkt, og det er en forventning om at Trump og den nye administrasjonen vil innføre lavere skatter, mindre regulering av næringslivet og høyere toll. Samtidig er det usikkerhet på hvordan disse tiltakene vil påvirke økonomien, og om det kan føre til inflasjonspress på grunn av økte kostnader rundt importvarer. Også i USA er det gjennomført kutt i styringsrenten, og Federal Reserve bedyrer at de på kort sikt ikke vil bli påvirket av valgresultatet.

For Norge sin del har høy økonomisk aktivitet, svak valuta og høy prisvekst bidratt til å utsette behovet for lavere renter. Norges Bank forventes å komme med første rentenedsettelse i 1. kvartal 2025, og markedet priser inn flere kutt i 2025 og 2026. Forventningene spenner fra 1-6 kutt. Dog vitner de store rentesvingningene om betydelig usikkerhet i forhold til hvor raskt rentene skal ned, og hva som vil være det langsiktige rentenivået i Norge.

I tillegg til usikkerheten rundt makroforholdene i verden, står eiendomsaktører også overfor betydelige investeringer for å møte kravene som er på vei inn via nasjonale og internasjonale ESG (Environmental, Social and Governance) parametere. Mindre karbonavtrykk i byggefasene og mer effektiv energibruk er bare noen av de faktorer som vil kreve mer av oss eiendomsaktører i tiden fremover.

### Kontormarkedet

For inneværende år forventes det en nedgang på omtrent 28 % i ferdigstilte arealer i Oslo, Asker og Bærum, sammenlignet med 2023. Det er i år forventet ferdigstilt 112 000 kvm arealer (ca. 1,2 % av kontoreiendomsmassen), mot 155 000 kvm i 2023.

Arealledigheten i Oslo sentrum er på et historisk lavt nivå (3,3 %). Av de 112 000 kvm som ferdigstilles i 2024, er ca. 50 000 kvm i Oslo sentrum, og kun vårt eget «Veksthuset» på 24 000 kvm er nybygg. Av øvrige arealer som ferdigstilles er det tre større nybygg i Oslo øst på ca. 45 000 kvm, og ett nybygg i Sandvika sentrum på ca. 17 000 kvm.

For 2025 ventes en økning i ferdigstilling av lokaler, til 242 000 kvm. Det nye regjeringskvartalet utgjør 62 000 kvm, som inkluderer nybyggene A-blokka og D-blokka samt rehabiliteringen av Høyblokka. Den største økningen i nye arealer i 2025 forventes i de ytre østlige sonene, med nærmere 135 000 kvm planlagt ferdigstilt. Vi ser for oss at den økte ferdigstillingen av lokaler vil kunne føre til et negativt press på leieprisene i 2025.

### Hotellmarkedet

Hotellmarkedet i Norge har hatt kraftig prisvekst og en god etterspørselsøkning det siste året.

Den internasjonale trafikken til hotellene i Norge er fremdeles i bedring, og er nå på ca. 34 % som er opp både fra i fjor og i 2019. Også i Oslo øker utenlandstrafikken mot både 2019 og 2023, og her er utenlandsandelen høyere enn for landet som helhet.

Ferie og fritid er det segmentet som utvikler seg best, og står nå for ca. 69 % av totalen, mens yrke og konferanse også har begynt

å vokse, men har fremdeles lavere antall gjestedøgn enn i 2019 målt for 3. kvartal.

Det er knyttet usikkerhet til flere faktorer som påvirker reiselivet og hotell, slik som rentenivå og valutakurser. Siden nasjonalt ferie-/fritidsmarked har blitt viktigere, vil også privatøkonomien til husholdningene og utviklingen i næringslivet være premissgivere for videre utvikling i RevPAR.

Den nylig lanserte turistskatten, hvor kommunene kan kreve opptil 5 % av losjiprisen som avgift, har møtt massiv motstand fra reiselivsnæringen generelt og især fra hotellselskapene. Det er enda ikke avklart når den vil innføres, og hvilke kommuner som velger å gjøre det. Der den innføres, vil dette trolig føre til en noe redusert etterspørsel.

På tilbudssiden kan nye hotelletableringer og utvidelser på kort sikt gi beleggfall. Det vil komme ny kapasitet i blant annet Tromsø, Trondheim og Kristiansand. I Oslo er antallet nye prosjekter historisk lavt.

Høye rentenivåer og høye byggekostnader, hindrer foreløpig at markedet overbygges i betydelig grad.

### Varehandel

I 2023 så økte nordmenns varekjøp med kr 38,2 mrd. til kr 712 mrd. Av dette sto norske fysiske butikker for kr 5,3 mrd., netthandel i Norge for kr 16 mrd., og utenlandske fysiske butikker for kr 16 mrd.

Innen netthandel, så ser man en tydelig trend at veksten kommer hos dem som har nettbutikker tilknyttet fysiske butikker. Siden 2019 har deres andel av netthandel vokst fra 37 % til 54 % i 2023. I samme periode falt rene norske nettbutikker tilbake fra 42 % til 33 % markedsandel, samtidig som andel for utenlandske nettbutikker falt fra 21 % til 13 %. Denne trenden antas å fortsette i tiden fremover, da driftsmarginen for rene netthandelsaktører er +/- 0 % (gikk fra - 0,7 % i 2022 til 0,8 % i 2023), og utfordrende å drifte over tid.

Vedvarende høy rente og prisvekst i Norge bidrar til redusert kjøpekraft hos forbrukerne, mens den høye lønnsveksten 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 fremover.

Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god basert på de trender vi ser.

### Boligmarkedet

Fremtidsutsiktene for boligprisene i Norge tyder på en moderat prisvekst, drevet av gradvise rentesenkninger, endringer i utlånsforskriften, økonomisk stabilitet, og en lav igangsetting av nye boliger. Markedet vil imidlertid være følsomt for makro-økonomiske endringer, renteutvikling og politiske tiltak.

### Eiendomsspar


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

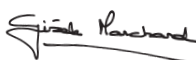
Oslo, 13. desember 2024  
Styret

  
Christian Ringnes  
Styrets leder

  
Anders Ryssdal  
Styrets nestleder

  
Ragnar Horn

  
Monica S. Salthella

  
Gisèle Marchand

  
Jakob Iqbal

  
Isabelle G. Ringnes

  
Sigurd Stray  
Adm. direktør

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	01.01. - 30.09. 2024	01.01. - 30.09. 2023	01.01. - 31.12. 2023	01.07. - 30.09. 2024	01.07. - 30.09. 2023
Leieinntekt	(2)	839,3	790,9	1 055,2	295,6	273,0
Annen driftsinntekt		1,9	2,8	6,9	0,8	(0,6)
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(73,2)	(59,5)	(91,0)	(21,7)	(18,1)
<b>Brutto driftsresultat</b>		<b>768,0</b>	<b>734,2</b>	<b>971,1</b>	<b>274,7</b>	<b>254,3</b>
Salgsgevinst		0,7	444,3	467,0	0,2	-
Rehabiliteringskostnad		(54,1)	(58,3)	(99,0)	(16,0)	(24,9)
Avskrivning på varige driftsmidler		(88,1)	(82,7)	(112,0)	(29,3)	(27,4)
Nedskrivning av varige driftsmidler		-	-	(62,0)	-	-
Lønn og annen driftskostnad		(85,7)	(81,2)	(111,5)	(29,5)	(29,8)
<b>Driftsresultat</b>		<b>540,8</b>	<b>956,3</b>	<b>1 053,6</b>	<b>200,1</b>	<b>172,2</b>
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(10,9)	7,8	(124,8)	(6,6)	3,7
Resultat fra tilknyttet selskap		296,8	134,6	(151,9)	(6,1)	116,5
Finansinntekt		17,0	9,7	29,6	2,2	3,0
Finanskostnad		(372,9)	(279,4)	(376,4)	(152,8)	(92,8)
Urealisert verdiendring aksjer		(35,0)	21,4	93,4	(11,0)	-
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>435,8</b>	<b>850,4</b>	<b>523,5</b>	<b>25,8</b>	<b>202,6</b>
Skattekostnad		(45,6)	(108,7)	(106,5)	(11,4)	(19,6)
<b>Periodens resultat</b>		<b>390,2</b>	<b>741,7</b>	<b>417,0</b>	<b>14,4</b>	<b>183,0</b>
Tilordnet:						
Aksjonærer		392,0	738,7	413,5		
Minoritetsinteresser		(1,8)	3,0	3,5		

**BALANSE PER**

EIENDELER	30.09. 2024	30.09. 2023	31.12. 2023
Varige driftsmidler	10 411,7	9 791,0	9 866,8
Finansielle anleggsmidler	9 501,7	9 125,8	8 832,6
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>19 913,4</b>	<b>18 916,8</b>	<b>18 699,4</b>
Fordringer	115,8	132,6	173,6
Markedsbaserte aksjer	1 813,2	372,9	809,7
Bankinnskudd	211,7	159,5	233,9
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 140,7</b>	<b>665,0</b>	<b>1 217,2</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>22 054,1</b>	<b>19 581,8</b>	<b>19 916,6</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

Innskutt egenkapital	495,8	495,2	495,8
Annen egenkapital	8 889,4	8 655,1	8 099,7
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 385,2</b>	<b>9 150,3</b>	<b>8 595,5</b>
Utsatt skatt	653,6	657,2	644,9
Andre avsetninger for forpliktelser	146,7	190,9	162,4
Sum avsetninger for forpliktelser	800,3	848,1	807,3
Langsiktig rentebærende gjeld	10 827,0	9 000,1	9 876,4
Kortsiktig rentebærende gjeld	800,0	300,0	-
Annen kortsiktig gjeld	241,6	283,3	637,4
Sum kortsiktig gjeld	1 041,6	583,3	637,4
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 668,9</b>	<b>10 431,5</b>	<b>11 321,1</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 054,1</b>	<b>19 581,8</b>	<b>19 916,6</b>

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

	01.01. - 30.09. 2024	01.01. - 30.09. 2023	01.01. - 31.12. 2023
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	803,5	822,1	1 101,1
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(242,0)	(335,8)	(465,5)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	561,5	486,3	635,6
Periodens betalte skatter	(70,4)	(45,7)	(45,2)
Tidsavgrensingsposter m.v.	39,9	59,7	26,8
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	531,0	500,3	617,2
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(1 946,5)	153,5	(492,1)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 393,3	(693,2)	(90,1)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(22,2)	(39,4)	35,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	233,9	198,9	198,9
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	211,7	159,5	233,9
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1 868,9	2 701,7	2 141,0
<b>Sum likviditetsreserver</b>	<b>2 080,6</b>	<b>2 861,2</b>	<b>2 374,9</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.
	2024	2023
Oslo	786,2	739,8
Øvrige Norge	53,1	51,1
Sum	839,3	790,9

## NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.09.2024	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2023	495,8	8 099,7	8 595,5
Resultat		390,2	390,2
Kjøp egne aksjer		(2,0)	(2,0)
Minoritet		6,6	6,6
Omregningsdifferanser m.v.		394,9	394,9
Egenkapital 30.09.2024	495,8	8 889,4	9 385,2

## NOTE 4 - Nøkkeltall

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Resultat per aksje 1)	11,82	22,22	12,45
Kontantstrøm per aksje 1)2)	24,17	24,61	33,03
Bokført egenkapital per aksje 1)	282	276	259
Aksjekurs ved utgangen av perioden	400	320	360
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 153 613	33 242 973	33 196 970
Antall utestående aksjer 3)	33 150 164	33 055 920	33 155 444

1) Ekskl. minoritetsinteresser

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

3) Ustедte aksjer (33 880 361) fratrukket egne aksjer (730 197)

## NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 02.12.2024

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 %
Eiendomsspar AS	730 197	2,2 %
Paul Krohn Holding AS	708 278	2,1 %
Kvantia AS	544 511	1,6 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Dobloug, Anette	438 636	1,3 %
Noremoen Eiendomselskap AS	389 531	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	228 908	0,7 %
Nordic Energy Company AS	173 509	0,5 %
Elisabeth Krohn Holding AS	163 991	0,5 %
Solstråle AS	156 537	0,5 %
Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4 %
Øvrige aksjonærer	5 430 571	16,0 %
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](http://www.eiendomsspar.no)