

EIENDOMSSPAR

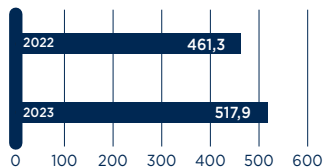
DELÅRSRAPPORT JANUAR - JUNI 2023

JANUAR - JUNI 2023

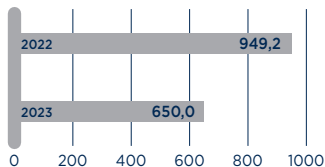
Nøkkeltall - Eiendomsspar konsern

Resultat og balanse

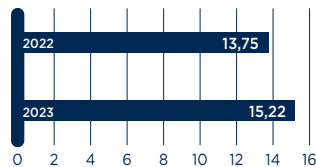
517,9 mill. kr
Leieinntekter
(januar - juni)



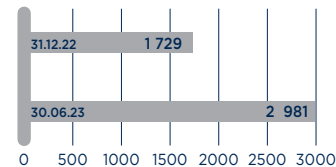
650,0 mill. kr
Ordinært resultat før skatt
(januar - juni)



15,22 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje*
(januar - juni)



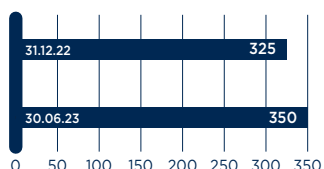
2 981 mill. kr
Likviditetsreserve



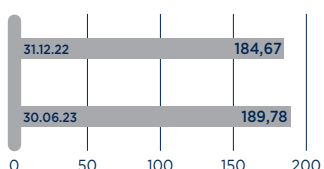
* Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader.

Nøkkeltall - verdiutvikling, drift og marked

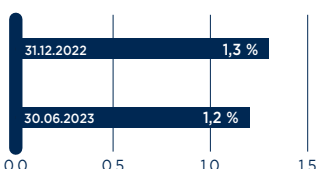
+10 %
Aksjekurs
(hensyntatt utbytte kr 7,00)



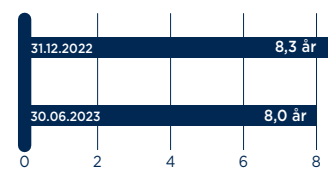
+4 %
Pandex substansverdi (EPRA NDV)
(hensyntatt utbytte SEK 2,50)



1,2 %
Ledighet
(% av leienivå)



8,0 år
Gjenværende leietid



Eiendomsmarkedet

Høy prisvekst og stigende renter har preget både norsk og internasjonal økonomi gjennom 1. halvår 2023. I mange vestlige land er styringsrenten nå på det høyeste nivået siden 2008. Den høye prisveksten er i hovedsak en konsekvens av de betydelige økonomiske støtteordningene som ble iverksatt for å håndtere koronapandemien, men er også blitt forsterket av krigsutbruddet i Ukraina (energikrise) og økt spenningsforhold mellom østlige og vestlige land. Prisveksten i Eurosonen, USA og Norge har begynt å avta, men ligger fortsatt betydelig over sentralbankenes mål på 2 %.

For Norge sin del bidrar den svake utviklingen av norsk krone til den høye prisveksten. Det samme gjelder lønnsveksten, som for Norges del blir lavere enn prisutviklingen i inneværende år og forventes høy også neste år. Fortsatt sterk lønnsvekst i Norge underbygges av et sterkt arbeidsmarked, til tross for en svak økning i arbeidsledigheten så langt i år. Ved inngangen til året var arbeidsledigheten 1,6 % mens den hadde steget til 1,8 % ved utgangen av juli. Aksjemarkedet har svingt gjennom først halvår, men uten noen klar underliggende retning. Markedet oppleves som usikkert og avventende, særlig i forhold til informasjon som kan være tegn på neste resesjon. Enn så lenge har svingningene på børsen i større grad vært drevet av svak utvikling i enkeltelskaper enn av større ubalanser i økonomien.

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. Høyere rente påvirker også eiendomsmarkedet. Kontantstrømmene reduseres som følge av økte rentekostnader samtidig som eiendomsverdiene reduseres med tilhørende økning i gjeldsgraden, som følge av økte avkastningskrav.

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 fortsatt i 2023. Per 1. halvår 2023 er det kun registrert transaksjoner for kr 24 mrd. 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 – 65 mrd.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var sterkt gjennom 2022, men med noe avtagende etterspørsel utover høsten. Aktiviteten gjennom 1. halvår 2023 har vært god, men usikkerheten i markedet gir nå 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. Årets første halvår 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 sammenlignet med 2019. Hotellbelegget i Oslo per 1. halvår 2023 endte på 63 % mot 57 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per tilgjengelige rom) steg i samme periode fra kr 736 til kr 911 (+ 24 %).

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien. De to siste årene har imidlertid vært preget av avtagende omsetningsvekst. Gjennom 1. halvår 2023 var det en liten omsetningsøkning i varehandelen, sammenlignet med samme periode året før, drevet av prisvekst. Volumet i varehandelen har fortsatt å falle i perioden.

Boligprisene per juli 2023 viser en vekst på + 4 % i Oslo og + 2 % for 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 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 halvår.

Investeringer og salg

I løpet av 1. halvår 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 Hoffssveien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra de to salgene er kr 444 mill.

Eiendomsspar ervervet 1 865 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB i 1. halvår 2023 for en kjøpesum på SEK 68,6 mill. samt 150 000 egne aksjer for en kjøpesum på kr 49,5 mill.

Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 517,9 mill. per 1. halvår 2023, mot kr 461,3 mill. for samme periode i 2022. Økningen i leieinntekter på kr 56,6 mill. forklares i hovedsak av økte omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell og restaurant samt leie fra arealer som var under rehabilitering i fjor. Brutto driftsresultat var kr 479,9 mill. (kr 433,4 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 509,7 mill. per 1. halvår 2023, mot kr 466,7 mill. i samme periode 2022. Resultat før skattekostnad er kr 650,0 mill., ned fra kr 949,2 mill. per 1. halvår 2022. Nedgangen på kr 299,2 mill. skyldes i hovedsak nettoeffekten av:

- redusert resultatbidrag fra det tilknyttede selskapet Pandox på kr 724,5 mill., drevet av negativ verdiutvikling på selskapets eiendommer og derivater mot positivt verdibidrag fra disse to postene i fjor
- økning i Eiendomsspars salgsgvinster på kr 389,2 mill.

Finansiering og likviditet

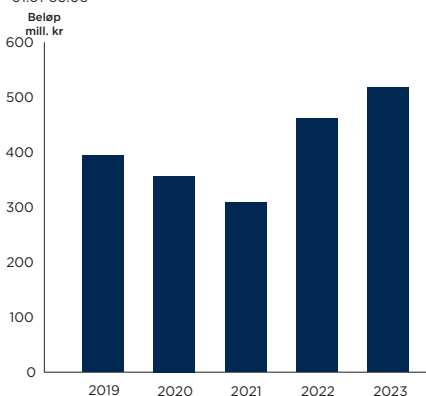
Eiendomsspar hadde per 30.06.2023 en gjeld på kr 9 554 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 9 130 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 133 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2 981 mill. per 30.06.2023 (kr 1 729 mill. per 31.12.2022), hvorav kr 880 mill. knytter seg til nye og utvidede trekkfasilitet etablert i løpet av årets 1. halvår. Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer og aksjer.

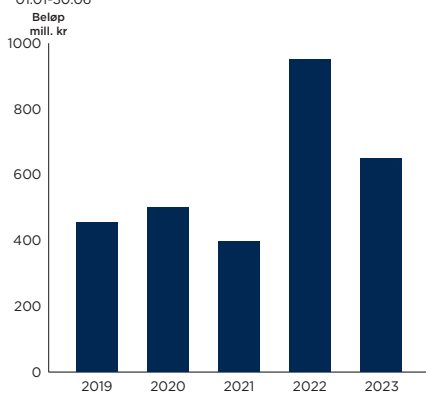
Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,2 % per 30.06.2023, en økning på 0,4 % fra årsskiftet. Eiendomsspar har økt sin andel rentebinding i løpet av årets 1. halvår. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 69 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,7 år.

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.

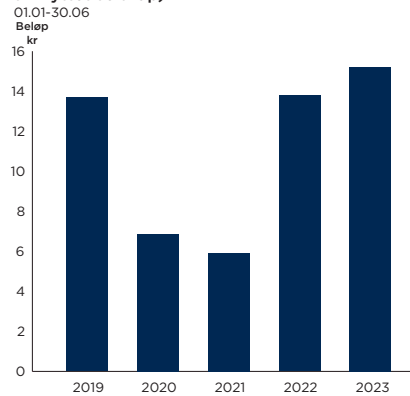
Leieinntekter
01.01-30.06



Resultat før skattekostnad
01.01-30.06



Kontantstrøm før skatt per aksje (inkl. underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap)
01.01-30.06



I løpet av 1. halvår 2023 har Eiendomsspar økt sin bærekraftige låneportefølje med kr 1 780 mill. og denne typen lån utgjør nå 37 % 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 1,2 % (1,3 % per årsslutt 2022). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,0 år, som er ned fra 8,3 år per utgangen av 2022.

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

- **Urtegate 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 så snart tilfredsstillende leienivå og kostnadsestimat er oppnådd. Prosjektet eies sammen med Ludvig 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". Prosjektet er i planleggingsfasen og byggestart vil være høsten 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig arbeider selskapet med en utvidelse av det arktiske opplevelsessenteret og akvariet Polaria i Tromsø, 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 769 mill. per 1. halvår 2023, mot SEK 824 mill. i fjor. Nedgangen forklares i hovedsak av økte rentekostnader og at fjorårets tall inneholdt bidrag fra offentlige støtteordninger, som følge av pandemien.

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 og spesielt Tyskland, ligger fortsatt noe bak. Totalt sett er markedsutviklingen i Europa positiv med en gjennomsnittlig RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) for 2. kvartal 2023 som er 25 % over samme periode foregående år.

Resultat før skatt utgjorde SEK 89 mill. per 1. halvår 2023, mot SEK 3 028 mill. for samme periode forgående år. Den negative resultatutviklingen forklares av verdifall på eiendommer og derivater. Verdifallet utgjorde SEK 690 mill. per 1. halvår 2023 mens de samme postene var positive med SEK 2 236 samme periode foregående år.

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

Pandox har så langt i år ervervet The Queens Hotel i Leeds, Best Western Hotel Fridhemsplan i Stockholm og Hilton Belfast (ervervet 20. juli 2023). The Queens Hotel og Hilton Belfast inngår som en del av selskapets operatørvirksomhet mens Best Western Hotel Fridhemsplan blir en del av selskapets forvaltningsportefølje. Selskapet eide per 30.06.2023 en portefølje på 158 hoteller, hvorav 81 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 648 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 72,2 milliarder per 30.06.2023 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 46,7 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 125,60 per 30.06.2023, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 209,86 per aksje og underliggende substansverdi med tilbakelagt utsatt skatt og derivater (EPRA NDV) på SEK 189,78.

Aksjonærforhold

I løpet av 1. halvår 2023 steg aksjekursen til Eiendomsspar fra kr 325 til kr 350. Hensyntatt utbytte på kr 7,00 per aksje delt ut i mai 2023 utgjør dette en økning på 10 % 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 30.06.2023 er 692 706.

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 1. halvår 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 855 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 34,6 mill. og har nå en eierandel på 4,9 %.

Eiendomsspar har videre kjøpt 131 735 egne aksjer for en kjøpesum på kr 43,5 mill. Beholdning av egne aksjer er 824 441.

Fremtidsutsikter

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 det siste året økt både rente og renteestimer i et forsøk på å begrense inflasjonen. Renteøkningene har hatt effekt på 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 moderat 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 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, mens tilførselen i 2025 forventes å ligge over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet. I de kommende årene deretter forventes det totalt sett å være noe høyere ferdigstillelse av kontorareal sammenlignet med historisk snitt. Det mest avgjørende for igangsetting av nye bygg samt pris- og etterspørselsutviklingen i kontormarkedet vil imidlertid være 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 de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Etterspørselen i hotellmarkedet var sterk gjennom 2022. For 2023 forventes det videre økt omsetning basert på moderat vekst i etterspørselen kombinert med prisvekst. På lengre sikt skaper stigende renter og bekym-

ringer rundt økonomien, noe usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i etterspørselen fra fritidssegmentet og 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 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, 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.

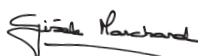
Boligprisveksten i Norge og Oslo var svakt positiv i 2022, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. På tross av lettelser i utlånsforskriften i desember 2022 og boligprisvekst gjennom 1. halvår 2023, forventes det nå svakere prisutvikling ut året. Rentenivået har fortsatt ikke nådd toppen og det er fortsatt 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, som en konsekvens av økte renter 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, 22. august 2023
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Jakob Iqbal


Christian Ringnes
Adm. direktør

EIENDOMSSPAR KONSERN

(tall i millioner kroner)

	Note	01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04. - 30.06.	
		2023	2022	2022	2023	2022
RESULTATREGNSKAP						
Leieinntekt	(2)	517,9	461,3	973,2	268,3	251,6
Annen driftsinntekt		3,4	9,7	12,6	2,3	6,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(41,4)	(37,6)	(87,1)	(22,9)	(18,8)
Brutto driftsresultat		479,9	433,4	898,7	247,7	238,8
Salgsgevinst		444,3	55,1	108,4	235,0	-
Rehabiliteringskostnad		(33,4)	(42,7)	(85,1)	(21,7)	(24,3)
Avskrivning på varige driftsmidler		(55,3)	(53,7)	(109,3)	(27,3)	(27,8)
Nedskrivning av varige driftsmidler		-	-	(80,0)	-	-
Lønn og annen driftskostnad		(51,4)	(49,3)	(110,4)	(24,6)	(22,1)
Driftsresultat		784,1	342,8	622,3	409,1	164,6
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		4,9	(11,5)	30,4	6,2	(1,6)
Resultat fra tilknyttet selskap		19,5	743,5	1 313,9	96,0	411,9
Finansinntekt		6,7	33,5	60,0	3,9	6,6
Finanskostnad		(186,6)	(127,5)	(284,7)	(95,5)	(63,2)
Urealisert verdiendring aksjer		21,4	(31,6)	(189,3)	21,4	(31,6)
Resultat før skattekostnad		650,0	949,2	1 552,6	441,1	486,7
Skattekostnad på ordinært resultat		(91,3)	(191,3)	(336,8)	(96,1)	(97,4)
Periodens resultat		558,7	757,9	1 215,8	345,0	389,3
Tilordnet:						
Aksjonærer		556,7	749,7	1 203,9		
Minoritetsinteresser		2,0	8,2	11,9		

BALANSE PER EIENDELER

	2023	30.06.	
		2022	31.12. 2022
Varige driftsmidler	9 654,9	9 477,5	9 693,4
Finansielle anleggsmidler	9 270,8	8 388,2	8 740,7
Sum anleggsmidler	18 925,7	17 865,7	18 434,1
Fordringer	120,7	139,4	148,5
Markedsbaserte aksjer	317,6	96,7	202,9
Bankinnskudd	133,2	365,2	198,9
Sum omløpsmidler	571,5	601,3	550,3
SUM EIENDELER	19 497,2	18 467,0	18 984,4

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	496,0	495,9	496,9
Annen egenkapital	8 789,0	7 417,6	7 579,3
Sum egenkapital	9 285,0	7 913,5	8 076,2
Utsatt skatt	658,2	646,0	628,1
Andre avsetninger for forpliktelser	191,8	179,1	136,7
Sum avsetninger for forpliktelser	850,0	825,1	764,8
Langsiktig rentebærende gjeld	8 979,8	8 998,1	9 458,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	150,0	550,0	200,0
Annen kortsiktig gjeld	232,4	180,3	484,7
Sum kortsiktig gjeld	382,4	730,3	684,7
Sum gjeld	10 212,2	10 553,5	10 908,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 497,2	18 467,0	18 984,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 30.06.		01.01.-31.12.
	2023	2022	2022
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	509,7	466,7	1 126,5
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(158,4)	(166,7)	(524,1)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	351,3	300,0	602,4
Periodens betalte skatter	(46,2)	(35,6)	(43,7)
Tidsavgrensingsposter m.v.	43,1	(33,9)	4,2
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	348,2	230,5	562,9
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	408,5	(1 396,4)	(1 929,7)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(822,4)	1 265,4	1 300,0
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(65,7)	99,5	(66,8)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	198,9	265,7	265,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	133,2	365,2	198,9
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2 848,0	2 030,0	1 530,0
Sum likviditetsreserver	2 981,2	2 395,2	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.-30.06.		01.01.-31.12.
	2023	2022	2022
Oslo	484,2	428,2	908,3
Øvrige Norge	33,7	33,1	64,9
Sum	517,9	461,3	973,2

NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.06.2023	Innskutt	Annen	Sum
	egenkapital	egenkapital	egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	496,9	7 579,3	8 076,2
Resultat		558,7	558,7
Kjøp egne aksjer	(0,9)	(48,6)	(49,5)
Salg egne aksjer		1,2	1,2
Minoritet		(3,7)	(3,7)
Omregningsdifferanser m.v.		702,1	702,1
Egenkapital 30.06.2023	496,0	8 789,0	9 285,0

NOTE 4 - Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Resultat per aksje 1)	16,71	22,59	36,29
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	15,22	13,75	33,53
Bokført egenkapital per aksje 1)	279	236	242
Aksjekurs ved utgangen av perioden	350	370	325
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 307 967	33 189 940	33 178 299
Antall utestående aksjer 3)	33 187 655	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, kursgevinster og rehabiliteringskostnader

3) Utstedte aksjer (33 880 361) fratrukket direkte eide egne aksjer (692.706)

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 13.08.2023

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 %
Eiendomsspar AS	824 441	2,4 %
Helene Sundt AS	788 000	2,3 %
CGS Holding AS	788 000	2,3 %
Piwjk AS	783 278	2,3 %
Dobloug, Anette	729 636	2,2 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Noremoen Eiendomsselskap 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	5 332 726	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