

Delårsrapport

Januar-mars 2026

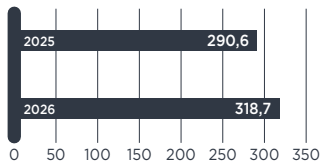
eiendomsspar.no

 EIENDOMSSPAR

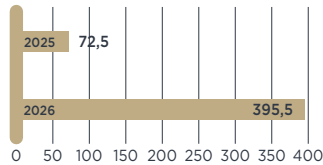
JANUAR – MARS 2026

Resultat og balanse

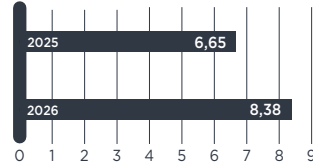
318,7 mill. kr
Leieinntekter
(januar - mars)



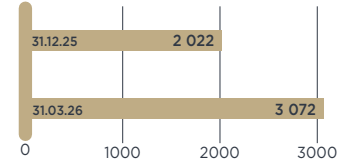
395,5 mill. kr
Resultat før skatt
(januar - mars)



8,38 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje*)
(januar - mars)



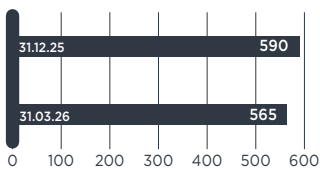
3 072 mill. kr
Likviditetsreserve



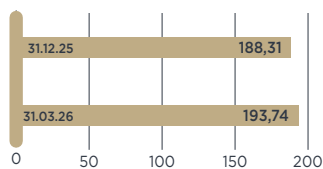
*) Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

Verdiutvikling, drift og marked

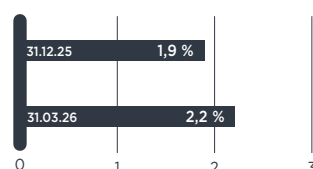
-4 %
Aksjekurs



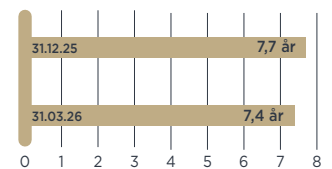
+3 %
Pandox substansverdi
(EPRA NDV, SEK)



2,2 %
Ledighet
(% av leienivå)

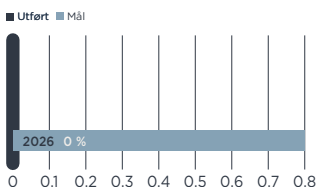


7,4 år
Gjenværende leietid

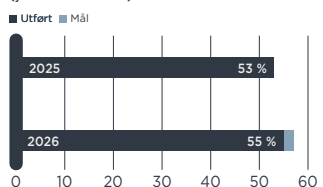


Bærekraft

Energireduksjon **): 0 %
Delmål 2026: 0,8 %
(januar - mars)



Sorteringsgrad avfall: 55 %
Delmål 2026: 57 %
(januar - mars)



**) total energireduksjon for byggene i forvaltningsporteføljen mot basisår 2025. Ny bærekraftstrategi 2026–2030.

Eiendomsmarkedet

Makrobildet gjennom årets første kvartal har vært preget av USA og Israels krigføring mot Iran og stengingen av Hormuzstredet. Omtrent 20 % av verdens forbruk av olje og gass fraktes gjennom Hormuzstredet, og stengningen har medført betydelige prisøkning på petroleumsprodukter samt tilhørende inflasjonspress. På tross av krigføringen og prisøkningen på petroleum har global økonomi og aksjemarkeder vist en mer positiv utvikling enn hva man kunne frykte. Renteforventningene har imidlertid økt i de fleste vestlige økonomier, særlig i den korte enden av kurven. Gjentatte perioder med uro de siste årene, fra pandemi til krig og økt stormaktsrivalisering, kan se ut til å ha bidratt til en form for tilpasning i både global økonomi og investeradferd. Markedsaktører reagerer fortsatt på nyheter, men responsen er mer selektiv og i større grad knyttet til målbare økonomiske konsekvenser enn til selve hendelsen.

Økte priser på olje og gass styrker norsk handelsbalanse og vil kunne ha positiv effekt for deler av norsk næringsliv, men bidrar samtidig til økt prisvekst både i og utenfor Norges grenser. Norsk økonomi går godt og arbeidsledigheten (NAV ledighet) holder seg fortsatt på et lavt nivå (2,2 % helt ledige per mars 2026 mot 2,1 % per utgangen av 2025), og med enighet om 4,4 % lønnsvekst i frontfaget for 2026, forventes det reallønnsvekst også i innværende år. Flere år på rad med lønnsvekst over 4 % er hovedforklaringen til inflasjonspresset i norsk økonomi. En styrking av norsk krone gjennom de siste månedene bidrar imidlertid til å dempe noe av den importerte inflasjonspåvirkningen. Summen av disse forholdene har medført at forventningene til norsk rente har snudd og at Norges Bank varslet heving av renten med 0,25 % i rentemøte i mai, samt mulighet for ytterligere renteheving i løpet av året.

Transaksjon

Etter et labert transaksjonsmarked i 2023, hentet markedet seg inn med en årlig vekst i transaksjonsvolum på 35 % i 2024 og 13 % i 2025 (ca 90 mrd.). Transaksjonsåret 2026 har startet rolig, preget av internasjonal uro og økte renteforventninger. Per april 2026 er transaksjonsvolumet i overkant av 15 mrd., på linje med nivået målt på samme tidspunkt foregående år. For året som helhet forventes det et transaksjonsvolum noe svakere enn foregående år. Utlånsvillige banker og et høyt antall salgsobjekter i markedet vil kunne bidra til at transaksjonsvolumet blir sterkere enn forventet mens renteøkninger og økt internasjonalt konfliktnivå vil kunne begrense hvor mange transaksjoner som gjennomføres.

Utleie kontorlokaler

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var relativt stabilt gjennom 2025, med 5,5 % prisvekst og en arealledighet på 6,2 %, mot 5,2 % foregående år. Gjennom første kvartal 2026 har kontorledigheten fortsatt å stige noe. Utviklingen reflekterer et marked der leietakerne i økende grad prioriterer sentrale beliggenheter, samtidig som de er kostnadsbevisste og reduserer arealbruk for å begrense total leiekostnad. Dette har bidratt til at ledigheten er lavere i sentrumsområdene, mens randsonene opplever høyere ledighetsnivåer.

Ifølge tall fra Arealstatistikk har leienivået for signerte kontrakter i 1. kvartal 2026 vært tilnærmet uendret sammenlignet med 1. kvartal foregående år. Sammenlignet med 4. kvartal 2025 har leieprisen for signerte kontrakter vist en moderat nedgang. Som følge av økt kostnadsfokus leies flere lokaler nå ut med mindre tilpasningskostnader enn tidligere.

Hotellmarkedet

Hotellmarkedet i Norge var sterkt gjennom både 2024 og 2025. Den positive utviklingen har flatet noe ut gjennom de første månedene av 2026. Hotellbelegget i Oslo per 1. kvartal 2026 endte på 62 % mot 63 % for samme periode i fjor. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode fra kr 851 til kr 856 (+ 1 %). Den sene påsken i fjor forklarer noe av den den beskjedne veksten sammenlignet mot fjoråret, men den underliggende etterspørselen holder seg fortsatt sterk. Etter flere år med sterk vekst har Oslo og Norge hatt en noe svakere utvikling enn det europeiske snittet så langt i år.

Varehandel

Omsetningen i detaljhandelen (unntatt motorvogner og bensin) steg med 6,8 % gjennom 2025. For kjøpesentrene var omsetningsveksten gjennom året på 3,8 %. Dersom man korrigerer for antall handelsdager var veksten på 4,2 %. I første kvartal 2026 har omsetningen i detaljhandelen økt med 6,8 % sammen-

lignet med samme periode året før. Den samme veksttaket ser man også i kjøpesentrene. Omsetningen i netthandelen har derimot vært noe svakere og har kun økt med 5,5 % i årets 1. kvartal, sammenlignet med samme periode i 2025.

Bolig

Boligprisene i Norge og Oslo steg med henholdsvis 5,0 % og 3,4 % i 2025. Et rekordstort nedslag av leieboliger, særlig i Oslo bidro til rekordomsetning av antall boliger. Gjennom årets tre første måneder steg boligprisene med 2,3 % i Oslo og 4,5 % i landet som helhet.

Leieprisene for bolig i landets fire største byer steg med 5,4 % gjennom 2025 ifølge Storbyindeksen. Særlig høy var prisveksten i Stavanger, med 9,7 %. Oslo og Bergen hadde også en høy veksttakt og prisøkningen var på henholdsvis 6,3 % og 7,9 %. Gjennom 1. kvartal 2026 har prisveksten for leieboliger fortsatt, med en leieprisvekst på 3,4 %. Prisveksten i leiemarkedet forklares av begrenset tilbudsside og høye finansieringskostnader for utleier.

Investeringer og salg

Det felleskontrollerte selskapet Roglog AS (eierandel 44,7 %) har i løpet av 1. kvartal 2026 fullført kjøpene av eiendommene Jakob Askelands vei 4 og Christian August Thorings veg 7 på Forus. Total netto kjøpesum for eiendommene er kr 91 mill.

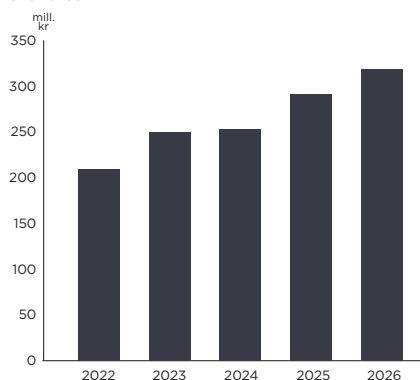
Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 319 mill. per 1. kvartal 2026, mot kr 291 mill. for samme periode i 2025. Økningen i leieinntekter på kr 28 mill. forklares av kjøp av eiendom og leieinntekter fra eiendommer som tidligere har vært i prosjektfase, økte omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell, samt kpi-justering av leiekontrakter. Brutto driftsresultat var kr 295 mill. (kr 270 mill.). Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 280 mill. per 1. kvartal 2026, mot kr 221 mill. for samme periode i 2025. Resultat før skattekostnad ble kr 396 mill., opp fra kr 73 mill. per 1. kvartal 2025. Økningen i resultat skyldes i hovedsak økt resultatbidrag fra tilknyttet selskap på kr 202 mill., hovedsakelig Pandox og Aurora Eiendom og økte finansinntekter med kr 78 mill. knyttet til valutaeffekter på lån i SEK og EUR samt avkastning på investeringen i Dalata.

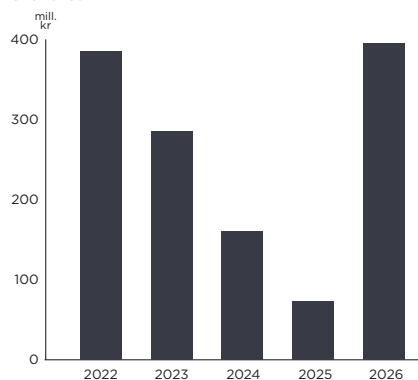
Finansiering og likviditet

Eiendomsspar hadde per 31.03.2026 en gjeld på kr 14 214 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 13 429 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 306 mill.

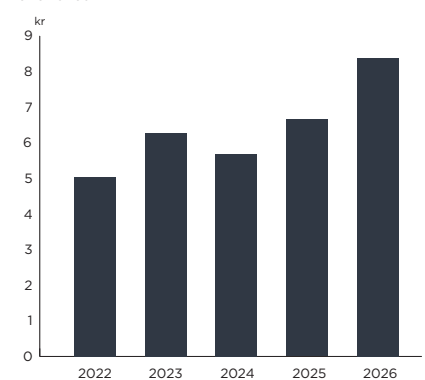
Leieinntekter
01.01-31.03



Resultat før skattekostnad
01.01-31.03



Kontantstrøm før skatt per aksje *
01.01-31.03



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

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kreditttrammer utgjorde kr 3 072 mill. per 31.03.2026 (kr 2 022 mill. per 31.12.2025). Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,4 % per 31.03.2026, som er uendret fra årsskiftet. Eiendomsspar sin andel fastrentelån utgjorde 80 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,8 år, per utgangen av 1. kvartal 2026.

Eiendomsspar har lange, etablerte bankrelasjoner og god løpende dialog med sine banker om kommende låneforfall, samt tilstedeværelse i både obligasjons- og sertifikatmarkedet. Dagens finansieringsmarked oppleves godt, med høy konkurranse mellom bankene.

Drift og prosjekter

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 2,2 % (1,9 % per årsslutt 2025). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,4 år, mot 7,7 år per utgangen av 2025.

Per 1. kvartal 2026 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtekvartalet**, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer, med næringsbebyggelse på ca. 46 000 kvadratmeter fordelt på tre bygg og byggetrinn.

«Fabrikken» (17 000 kvadratmeter), ferdigstilt juni 2021 og leiet ut til Høyskolen Kristiania.

«Veksthuset» (24 000 kvadratmeter), hvor 17 000 kvadratmeter kontorlokaler ble overlevert leietaker Sweco i september 2024. Siemens Energy overtok 2 600 kvadratmeter kontorlokaler i 4. kvartal 2025. Byggets 1. etasje er utleid til personalrestaurant og diverse mindre leietakere, mens det fortsatt pågår utleie av ett mindre handelsareal.

«Drivhuset» (5 000 kvadratmeter), hvor 700 kvadratmeter ble ferdigstilt og overtatt av Siemens Energy 4. kvartal 2025. 3 800 kvadratmeter ferdigstilles i løpet av 2026 og overleveres til Flyktningshjelpen ved årsskiftet 2026/2027. Det pågår fortsatt utleie av et mindre handelsareal.

- **Mack-Øst i Tromsø**, en sentrumseiendom med regulert areal på 65 000 kvadratmeter. Det planlegges et multifunksjonsbygg (45 000 kvadratmeter) med hotell, konsertsal/kulturarena, servering og handel, bolig og kontor. Første byggetrinn (21 000 kvadratmeter) som omfatter hotell (utleid til Citybox Hotel), samt serverings- og handelsarealer, er igangsatt og forventes ferdigstilt medio 2027. Tromsø Museum, Universitetsmuseet skal lokaliseres på den sørlige delen av tomten (20 000 kvadratmeter) og dette arealet vil bli solgt til Universitetet i Tromsø. Prosjektet eies sammen med Ludvig Mack AS.

Selskapet arbeider også med utvikling av et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, samt 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 334 mill. per 1. kvartal 2026, mot SEK 299 mill. i fjor. Veksten forklares i hovedsak av nye hotellkjøp gjennomført i 2025, hovedsakelig Dalata-porteføljen, samt en like for like vekst i leieinntekter fra både segmentene leiekontrakter og egen drift på henholdsvis 2 % og 3%. Danmark og København er det av Pandox sine markeder som har utviklet seg best så langt i år, med en RevPAR (gjennomsnittlig inntekt per rom) vekst på henholdsvis 12 % og

14 % sammenlignet med 1. kvartal foregående år. Markedsutviklingen i Europa har også vært positiv så langt i år med en gjennomsnittlig RevPar vekst per 1. kvartal 2026 på 4 %, sammenlignet med fjoråret. Krigen i Midtøsten har foreløpig ikke hatt tydelige effekter på etterspørselen. De mer langsiktige effektene er vanskeligere å spå og avhenger av endelig utfall på konflikten.

Resultat før skatt utgjorde SEK 779 mill. per 1. kvartal 2026, mot SEK 217 mill. for samme periode foregående år. Resultatøkningen forklares i hovedsak av at Pandox hadde en verdiøkning på selskapets eiendommer og derivater på SEK 448 mill. i årets 1. kvartal mot et verdifall på SEK 58 mill. for de samme postene i 1. kvartal 2025.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av 1. kvartal på SEK 3,2 mrd.

Pandox har i løpet av 1. kvartal 2026 gjennomført salget av Crowne Plaza i Antwerpen for en salgssum på EUR 19 mill. Selskapet eide per 31.03.2026 en portefølje på 192 hoteller, hvorav 115 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 42 500 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 93,0 mrd. per 31.03.2026 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 52,3 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 179,4 per 31.03.2026, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 232,09 per aksje (SEK 227,01 per 31.12.2025) og underliggende substansverdi hensyntatt utsatt skatt og derivater (EPRA NDV) på SEK 193,74 per aksje (SEK 188,31 per 31.12.2025). Økningen i substansverdi siden årsslutt 2025 forklares av positiv verdiutvikling på selskapets eiendommer drevet av både leievekst og valuta.

Aksjonærforhold

I løpet av 1. kvartal 2026 falt aksjekursen til Eiendomsspar fra kr 590 til kr 565 (- 4 %).

Styret har foreslått et ordinært utbytte på kr 11,00 per aksje for 2025 (kr 10,50).

Per 31.03.2026 er selskapets beholdning av egne aksjer 597 404.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2025 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 2026.

Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per 1. kvartal 2026 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 forfer.

Eierandelene i Pandox AB og Aurora Eiendom AS regnskapsføres basert på IFRS regnskapene til disse selskapene, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

Transaksjoner med nærstående

Eiendomsspar har solgt en treårig put opsjon på Eiendomsspar-aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray. Put opsjonen gir Sigurd Stray en rett til å selge opptil 90 000 Eiendomsspar-aksjer til Eiendomsspar i løpet av kommende tre års periode, til kr 530 per aksje. Opsjonsavtalen kan ikke overdras og en eventuell utøvelse av avtalen vil måtte skje ved fysisk overføring av aksjer. Opsjonspremien for put opsjonen er estimert til kr 1 026 667 og er betalt av Sigurd Stray ved overføring av

1 740 aksjer i Eiendomsspar. Aksjene er vurdert til markedspris og opsjonsberegningen er fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell, med bistand fra ekstern rådgiver. Etter transaksjonen var Eiendomsspars beholdning av egne aksjer 597 404. Sigurd Stray sin beholdning av Eiendomsspar-aksjer var 224 918.

Hendelser etter balansedato

Eiendomsspar har kjøpt hotelleiendommen Kaptensgatan 1 i Malmø (97 % eierandel, resterende 3 % eiet av administrerende direktør og finansdirektør i Eiendomsspar gjennom selskapet Solvest AS). Eiendommen er i dag leiet ut til Scandic, men driften vil om kort tid overtas av den norske apart-hotelloperatøren Vander for deretter å gjennomgå en trinnvis rehabilitering. Eiendomsspar har også fullført kjøpet av leilighetsbygget Brinken 35 – Norderhovgata 10 i Oslo (Kampen Omsorg+). Total kjøpesum for eiendommene (Eiendomsspar sin andel) er kr 548 mill.

Eiendomsspar har kjøpt 290 000 aksjer i Pandox for en kjøpesum på SEK 50 mill. Kjøpet medfører at Eiendomsspar sin eierandel øker fra 24,80 % til 24,95 %.

Eiendomsspar har deltatt i en nyemisjon i Aurora Eiendom med et tegningsbeløp på kr 67 mill. Tegningen medfører at Eiendomsspars eierandel øker fra 21,4 % til 21,5 %.

Det felleskontrollerte selskapet Roglog AS (eierandel 44,7 %) har kjøpt eiendommen Bjørnabeen 16 på Forus for en kjøpesum på kr 61 mill.

Eiendomsspar har besluttet å støtte Fritt Ukraina med kr 20 mill.

Fremtidsutsikter

Eiendomsmarkedet

Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å forsøke og styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. Renten utgjør, sammen med tilstanden til norsk økonomi, de viktigste faktorene for å forklare det norske eiendomsmarkedet.

God aktivitet samt høy lønns- og prisvekst i norsk økonomi gjennom de siste årene, har gitt et rentenivå som er høyere enn for de fleste andre vestlige land. Krigen i Midtøsten har skapt global usikkerhet knyttet til tilgangen på petroleum, noe som har medført betydelig prisøkning og økte inflasjonsforventninger i de fleste land. På rentemøtet i mai signaliserte Norges Bank mulighet for ytterligere en renteøkning i 2026, mens markedet nå priser inn opp mot tre hevinger i løpet av året. Siden Trump startet sin siste presidentperiode i 2025 har verdensøkonomien opplevd flere sjokk knyttet til blant annet pågående krig i Midtøsten, nye tollbarrierer og handelskrig, deglobalisering og usikkerhet rundt NATO-samarbeidet. I tillegg knytter det seg stor usikkerhet til om/hvordan krigen i Ukraina avsluttes. Høy norsk reallønnsvekst, høy aktivitet i norsk økonomi, fortsatt høy prisvekst og svak norsk krone er faktorer som øker behovet for høyere rente i norsk økonomi.

Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort, og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene, særlig siden enkeltpersoners valg i større grad enn vanlig styrer markedsutviklingen. Basert på dette tror vi rentemarkedet kommer til å utvikle seg volatil gjennom året, og at Norges Bank kommer til å øke renten minst en gang til i løpet av 2026.

Kontormarkedet

For inneværende år forventes det en ferdigstilling av 127 000 kvadratmeter kontorarealer i Oslo, Asker og Bærum. Dette er en betydelig reduksjon sammenlignet med 2025, hvor det ble ferdigstilt 205 000 kvadratmeter. Nybyggingsprosjektene i regjeringskvartalet (blokk A og D), Helsfyr Sprang og Campus Ullevål bidrar med den største arealøkningen i 2026 med totalt ca. 91 500 kvadratmeter kontorareal.

Arealledigheten i Oslo sentrum var på et historisk lavt nivå (3,2 %) ved inngangen til året. Dette tallet har så langt i år vist tegn til å øke, en trend som forventes å bli forsterket ytterligere når de første departementene flytter inn i det nye regjeringskvartalet våren 2026.

I 2027 ligger det an til ferdigstilling av 122 000 kvadratmeter kontorlokaler, hvorav 81 000 kvadratmeter allerede er igangsatt. Det foreligger flere potensielle rehabiliteringsprosjekter i Oslo sentrum som sannsynligvis vil bli realisert, blant annet som følge av at departementene flytter inn i det nye regjeringskvartalet.

Flere nybyggprosjekter ligger klare, men vil trolig ikke igangsettes før både betalingsvilje og etterspørsel bedres. Den gode tilgangen på fraflyttede arealer vil kunne bidra til å dempe etterspørselen etter ytterligere nybygg. Lønnsomheten i nye kontorprosjekter er utfordrende, og nødvendig leie ligger over markedsleie i flere områder, ettersom både bygge- og finansieringskostnader er høye. I tillegg bidrar det høye rentenivået til høye avkastningskrav. De siste årene har offentlige virksomheter vært den viktigste drivkraften for nye kontorprosjekter, men med tydelige mål om lavere miljøpåvirkning forventes offentlig sektor å være mer tilbakeholden med å igangsette nye byggeprosjekter fremover. På mellomlang sikt vil igangsettingen derfor avhenge av enten leieprisvekst, eller fallende avkastningskrav/rentekostnad.

Kontormarkedet i 2025 fremstod mer nyansert enn tidligere år, og det forventes større forskjeller i prisutviklingen mellom attraktive og mindre attraktive kontoreiendommer fremover. Eiendommer med god beliggenhet, høy standard og riktige kvaliteter vil trolig oppleve en fortsatt positiv leieprisutvikling. Eiere av utdaterte bygg i mindre etterspurte områder vil derimot møte økte utfordringer, og kan måtte akseptere lavere leiepriser for å få leiet ut. En nært forestående økning i ledige arealer i Oslos randsone vil kunne legge ytterligere press på leieprisen i disse områdene.

Bedriftene forventer totalt sett begrenset sysselsettingsvekst fremover, og leietakerne virker fortsatt å opprettholde sitt fokus på effektivisering av arealbruk. Gitt dette og totalsituasjonen i økonomien forventes det begrenset vekst i kontorkapasiteten fremover.

Hotellmarkedet

2025 var preget av beskjeden kapasitetsvekst i hotellmarkedet nasjonalt, og denne utviklingen forventes å fortsette i 2026. Noe ny kapasitet vil tilkomme i Oslo, Trondheim og Tromsø når planlagte prosjekter ferdigstilles i 2026 og 2027. Høye renter og byggekostnader bidrar fortsatt til å holde igjen utbyggingstakten og reduserer risikoen for betydelig overkapasitet i markedet.

Etterspørselen etter hotellrom forventes å holde seg godt, særlig fra feriereisende, men samtidig preges markedet av mer selektive og kravstore gjester. Flere søker kvalitet fremfor kvantitet og legger større vekt på opplevelser, formål og helhet med reisen enn tidligere. Dette kommer til uttrykk gjennom trender som «whycations» omtalt av Hiltonhotellrets trendrapport for 2026. Markedet opplever økt interesse for unike og landlige destinasjonshoteller med skreddersydde opplevelser, samt historiske bygg med sjarm og særpreg. Mange reisende ønsker å ha «en historie å fortelle», ikke bare et sted å overnatte. Samtidig vokser interessen for fenomener som «hotellshopping» der gjester på samme reise bor på flere hoteller i ulike nabolag for variasjon, reisemål inspirert av TV og film, samt lokasjoner som byr på kultur og idrettsarrangementer.

Sosiale medier – særlig TikTok og Instagram – har blitt viktige drivere for hva som blir populære reisemål, ettersom enkeltdestinasjoner raskt kan gå viralt. Mange reisende bruker også KI-verktøy i ferieplanleggingen. For å møte trendene arbeider

hotellkjedene stadig mer segmentert med tydelige konsepter rettet mot ulike typer reisende og deres forventninger.

Per primo mai 2026 er forhåndsbestillingene av hotellrom for Oslo noe svakere enn på samme tidspunkt i fjor. En sterkere krone i starten av 2026 kan gjøre Norge relativt sett mindre attraktivt for internasjonale turister dersom trenden vedvarer, og dermed dempe veksttakten noe. Kommunenes kostnadsfokus kan også bremse yrkes- og konferansesegmentet, mens etterspørsel fra resten av næringslivet forventes å holde seg god. Turistskatten innføres tidligst fra 2027 og ventes derfor å ha begrenset effekt i 2026, men kan påvirke markedet på lengre sikt. Konsekvensene for reiselivet av krigen i Midtøsten er uklare og avhenger i stor grad av videre utvikling. En vedvarende konflikt vil kunne gi lavere reiseaktivitet fra særlig USA, Midtøsten og Asia. På den andre siden vil europeere sannsynligvis feriere mer i egen verdensdel, noe som vil være positivt for etterspørselen.

Ved inngangen til mai 2026 pågår det streik i hotell- og restaurantbransjen. Streiken startet 19. april 2026 og har siden blitt trappet opp. Konflikten forventes enn så lenge å få begrensede konsekvenser for omsetningen i bransjen som helhet, men for enkelt-hoteller med mange ansatte i streik kan konsekvensene bli større.

Varehandel

Ved inngangen til året lå det an til noe lavere boliglånsrente og fortsatt reallønnsvekst. Til tross for at renteforventningene nå har snudd og det forventes høyere boliglånsrente fremover, ventes varekonsumet å holde seg på de høye nivåene fra 2025. Dette forklares i hovedsak av forventning om fortsatt forbedring av forbrukernes reelle kjøpekraft som følge av frontfagets enighet om en ramme i lønnsoppgjøret på 4,4 %.

Den positive utviklingen i handelsnæringen har gitt økt betalingsvilje og etterspørsel etter handelsarealer. Dette påvirker også investorsentimentet og har gjort at flere investorer har fått fornyet interesse for segmentet.

Boligmarkedet

De nye renteforventningene forventes å bidra til dempet boligprisvekst i det korte bildet og at veksttakten i boligprisene for 2026 trolig vil være noe lavere enn i 2025. Regionale forskjeller forventes, gitt forskjeller i lokal balanse i tilbud og etterspørsel, samt varierende rentesensitivitet i ulike deler av landet.

Økt rentenivå samt et videre nedslag av utleieboliger forventes å medføre økt tilbudsside og negativ prisimpuls i boligmarkedet. På den andre siden forventes et lavt antall ferdigstilte boliger og fortsatt reallønnsvekst å bidra til å balansere ut effektene. De negative priseffektene forventes sterkere i Oslo enn andre steder, gitt høyere gjeldsbelastning og større omfang av salg av utleieboliger.

En kombinasjon av økte renter og byggekostnader, forventet reallønnsøkning, fortsatt begrenset tilføring av nye boliger samt nedslag av utleieboliger forventes å bidra til at leieprisene fortsetter å stige i 2026.

Eiendomsspar

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, 11. mai 2026
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. 31.03.	01.01. - 31.12.	
		2026	2025	2025
Leieinntekt	(2)	318,7	290,6	1 270,3
Annen driftsinntekt		2,3	1,1	11,7
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(26,0)	(21,6)	(113,8)
Brutto driftsresultat		295,0	270,1	1 168,2
Salgsgevinst		0,1	0,1	0,2
Rehabiliteringskostnad		(22,3)	(27,3)	(128,6)
Avskrivning på varige driftsmidler		(38,1)	(34,2)	(143,0)
Nedskrivning av varige driftsmidler		–	–	(210,0)
Lønn og annen driftskostnad		(37,4)	(30,6)	(145,1)
Driftsresultat		197,3	178,1	541,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		6,5	(7,3)	189,8
Resultat fra tilknyttet selskap		242,0	40,1	875,7
Finansinntekt		103,2	25,5	1 416,8
Finanskostnad		(153,5)	(163,9)	(678,2)
Resultat før skattekostnad		395,5	72,5	2 345,8
Skattekostnad		(27,7)	(10,2)	2,0
Periodens resultat		367,8	62,3	2 347,8
Tilordnet:				
Aksjonærer		369,6	62,7	2 351,2
Minoritetsinteressenter		(1,8)	(0,4)	(3,4)

BALANSE PER EIENDELER		31.03.	31.12.	
		2026	2025	2025
Varige driftsmidler		11 892,0	10 857,3	11 888,4
Finansielle anleggsmidler		11 734,7	9 573,4	11 976,8
Sum anleggsmidler		23 626,7	20 430,7	23 865,2
Andre fordringer		148,2	66,4	144,8
Markedsbaserte aksjer		930,7	2 429,8	930,7
Bankinnskudd		306,3	146,8	212,7
Sum omløpsmidler		1 385,2	2 643,0	1 288,2
SUM EIENDELER		25 011,9	23 073,7	25 153,4
EGENKAPITAL OG GJELD				
Innskutt egenkapital		496,6	496,4	496,6
Annen egenkapital		9 622,1	8 796,9	9 746,8
Sum egenkapital	(3)	10 118,7	9 293,3	10 243,4
Utsatt skatt		679,3	684,8	680,6
Andre avsetninger for forpliktelser		93,3	119,2	94,0
Sum avsetninger for forpliktelser		772,6	804,0	774,6
Langsiktig rentebærende gjeld		12 527,5	10 888,7	12 996,5
Kortsiktig rentebærende gjeld		901,8	1 499,0	501,8
Annen kortsiktig gjeld		691,3	588,7	637,1
Sum kortsiktig gjeld		1 593,1	2 087,7	1 138,9
Sum gjeld		14 893,2	13 780,4	14 910,0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 011,9	23 073,7	25 153,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
	2026	2025	2025
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	280,1	221,3	1 325,3
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(140,8)	(117,9)	(467,8)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	139,3	103,4	857,5
Periodens betalte skatter	(6,8)	(36,1)	(49,6)
Tidsavgrensningsposter m.v.	36,0	2,7	(130,8)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	168,5	70,0	677,1
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(77,6)	(267,4)	488,8
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2,7	83,2	(1 214,2)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	93,6	(114,2)	(48,3)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	212,7	261,0	261,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	306,3	146,8	212,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2 765,4	1 618,2	1 809,0
Sum likviditetsreserver	3 071,7	1 765,0	2 021,7

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.

Andelene i Pandox AB og Aurora Eiendom AS regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til selskapene, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

NOTE 2 - Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt	01.01.-31.03.		01.01.-31.12.
	2026	2025	2025
Oslo	294,3	270,2	1 180,6
Øvrige Norge	24,4	20,4	89,7
Sum	318,7	290,6	1 270,3

NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2026	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2025	496,6	9 746,8	10 243,4
Resultat		367,8	367,8
Kjøp egne aksjer		(1,0)	(1,0)
Omregningsdifferanser m.v.		(491,5)	(491,5)
Egenkapital 31.03.2026	496,6	9 622,1	10 118,7

NOTE 4 - Nøkkeltall

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Resultat per aksje 1)	11,10	1,89	70,75
Kontantstrøm per aksje 1)2)	8,38	6,65	39,78
Bokført egenkapital per aksje 1)	299	278	303
Aksjekurs ved utgangen av perioden	565	430	590
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 283 904	33 224 361	33 231 235
Antall utestående aksjer 3)	33 282 957	33 255 292	33 284 697

1) Ekskl. minoritetsinteresser

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

3) Utstedte aksjer (33 880 361) fratrukket egne aksjer (597 404)

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 04.05.2026

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Victoria Eiendom AS	18 728 268	55,3 %
AS Clipper	1 739 985	5,1 %
Mustad Industrier Kapital AS	1 000 000	3,0 %
Kvantia AS	944 092	2,8 %
CGS Holding AS	788 000	2,3 %
Helene Sundt AS	788 000	2,3 %
Eiendomsspar AS	597 404	1,8 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Paul Krohn Holding AS	495 778	1,5 %
Dobloug, Anette	438 636	1,3 %
Nore-Invest AS	389 531	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 %
Hans Herman Horns Stiftelse	266 895	0,8 %
Victoria India Fund AS	190 405	0,6 %
Solstråle AS	186 455	0,6 %
Nordic Energy Company AS	173 509	0,5 %
Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4 %
Celon Invest AS	115 074	0,3 %
Øvrige aksjonærer	5 533 785	16,3 %
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