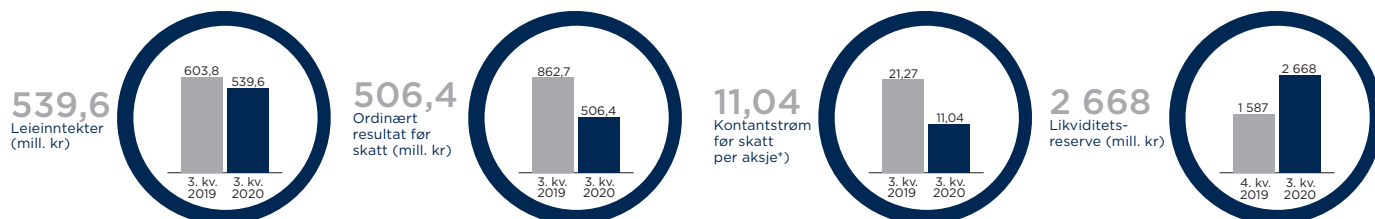


EIENDOMSSPAR

3. KVARTAL 2020

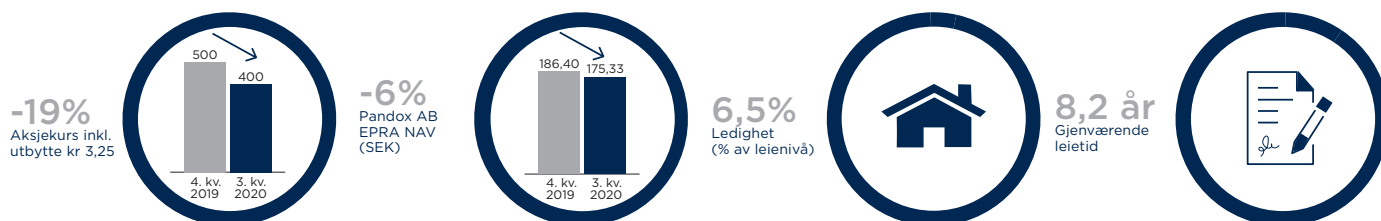
3. kvartal 2020

Nøkkel tall - Resultat og balanse



^{*)} hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap (mill. kr)

Nøkkel tall - verdiutvikling, drift og marked



Eiendomsmarkedet

Konsekvensene av koronaviruset har fortsatt å prege norsk og internasjonal økonomi gjennom årets tredje kvartal. En nedgang i norsk styringsrente fra 1,5 % til 0,0 %, kombinert med finanspolitisk stimulans og delvis gjenåpning av samfunnet, har imidlertid bidratt til økt aktivitet i norsk økonomi gjennom det siste halvåret. Fra Oslo Børs bunnet ut i mars, til utgangen av 3. kvartal steg hovedindeksen på Oslo Børs med ca. 35 %. I starten av 4. kvartal har økt smitte igjen ført til nye restriksjoner og gjeninnføring av strenge smitteverntiltak både i Norge og i Europa. Det videre smitteforløpet, utvikling og utrulling av en vaksine og ringvirkningene av koronapandemien, vil påvirke både norsk og internasjonal økonomi i flere år fremover.

Det norske arbeidsmarkedet har de siste årene vært preget av lav ledighet. Ledigheten steg imidlertid kraftig i mars (fra 2,3 % til 10,7 %), som følge av de inngripende smitteverntiltakene som ble innført. Gjennom de siste seks månedene har antall arbeidsledige blitt redusert som følge av en gradvis gjenåpning av samfunnet. Ved utgangen av 3. kvartal utgjorde andelen «helt ledige» rundt 3,7 % av arbeidsstyrken. Arbeidsledighetsanslaget for Eurosonen er nedjustert gjennom året og forventet ledighet ved årsslutt er på 8,9 % (mot 7,6 % i 2019).

Smitteverntiltak og reiserestriksjoner har rammet hotell- og reiselivsbransjen hardt. Lokale variasjoner preger imidlertid markedet og de større byene rammes hardere enn regions- og fritidshotellene. Dette så man tydelig gjennom sommer-

månedene, hvor det var en økning i innenlandsk etterspørsel, særlig i regionale markeder som lett kan nås med bil eller tog. De nordiske hovedstedene utviklet seg ikke like bra. For Oslo har gjennomsnittlig hotellbelegg i 2020, til og med oktober, vært på 29 %. Dette er en markant nedgang fra 70 % for samme periode i fjor. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) har i samme periode falt med 65 %.

Historisk lav nybyggingsaktivitet av kontor, kombinert med høy sysselsetting, har de siste tre årene resultert i lav kontorledighet og økte kontorleiepriser i Oslo. Etter sterk prisutvikling i starten av 2020, har økt usikkerhet og redusert økonomisk aktivitet, som en følge av koronapandemien, gitt en nedgang i leieprisene. For Stor-Oslo regionen har det medført at det generelle leieprisnivået, per utgangen av 3. kvartal, er tilbake rundt snittleieprisnivået for 2019.

Koronapandemien har påvirket nordmenns handlevaner og bidratt til økte handelsvolumer så langt i år. Netthandelsaktørene tar en stadig større andel av veksten, men utgjør fortsatt under 10 % av de totale varehandelsvolumene. Per oktober var omsetningen i landets kjøpesentre 4,3 % høyere enn for samme periode i fjor. Veksten drives i stor grad av kategoriene mat, byggevarer og interiør. For tjenesteytende bransjer, servering og sentrumshandelen har utviklingen vært negativ sammenlignet med fjoråret.

Transaksjonsmarkedet i første og starten av andre kvartal 2020 var rolig, som en følge av virusutbruddet. I løpet av det siste halvåret har aktiviteten tatt seg vesentlig opp og per utgangen av 3. kvartal er markedsaktiviteten svært høy. Denne utviklingen er hovedsakelig drevet av rentefall og god tilgang på kapital i markedet, og har gitt yieldfall innen både kontor og logistikksegmentet på 0,4 % - 0,5 %.

Den negative effekten som virusutbruddet hadde på boligmarkedet i mars 2020 virker å ha vært forbigående. Boligprisene i Norge steg med 5 % fra mars til og med september. Lavere renter, en midlertidig lettelse i boliglånforskriften og tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder, virker å være hovedforklaringen til denne veksten.

Markedet for utleie av bolig i Oslo viser foreløpig en sterk utvikling i 2020 og ser dermed ut til å følge den samme trenden som boligprisene.

Investeringer og salg

I løpet av årets tre første kvartaler har Eiendomsspar gjennomført salg av hotelleiendommen Scandic Hølsfyr, sine eierandeler i eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris, som var eiet 50/50 med Aspelin Ramm, sine eierandeler i selskapet som eier Kronprinsens gate 17 i Oslo, som var eiet 50/50 med Tekna Oslo avdeling samt eiendommen Parkveien 35. Salgene har bidratt med en regnskapsmessig gevinst for Eiendomsspar på kr 750 mill., hvorav kr 206 mill. inngår i regnskapet under posten resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap. I midten av september inngikk Eiendomsspar budaksept for salg av eiendommen Tjuvholmen Allé 1-5. Kjøper var et syndikat hvor Canica AS er eneste eier. Overtakelse er planlagt 01.12.2020.

Videre har Eiendomsspar i løpet av 3. kvartal deltatt i en emisjon i Amasten AB og ervervet ytterligere 10 mill. aksjer, for en total kjøpesum på SEK 73,0 mill. Eiendomsspar har så langt i år ervervet 20,1 mill. aksjer i Amasten AB. Total eierandel i selskapet er 7,2 %.

Kort status for Pandox AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 531 mill. per 3. kvartal 2020, mot SEK 1 523 mill. i fjor. Nedgangen skyldes lavere omsetning i selskapets hotelleiendommer grunnet koronapandemien. Gjennom sommeren og 3. kvartal medførte lettelsene i koronarestriksjoner en gradvis bedring i hotellmarkedet og gjenåpning av stadig flere hoteller.

Per utgangen av 3. kvartal har økt smitte, ført til nye restriksjoner i flere av Pandox sine nøkkelmarkeder.

Resultat før skatt utgjorde SEK - 1 103 mill. per 3. kvartal 2020, mot SEK 1 409 mill. for samme periode forgående år. Nedgangen forklares av reduserte inntekter (- 39 %) og nedskrivning av eiendomsmassen (SEK - 1 246 mill.), som en direkte konsekvens av koronapandemien, samt negativ verdiendring på selskapets rentederivater (SEK - 330 mill.), som en konsekvens av redusert rentenivå.

Gjennom tredje kvartal har Pandox fortsatt sitt målrettede arbeid innen fem fokusområder, for å håndtere den pågående krisen:

- Sikre god likviditet
- Balansere inntekter og kostnader
- Holde sine hoteller åpne i så stor grad som mulig
- Være klar til å overta hoteldrift dersom det blir nødvendig
- Åpent, aktivt og tilstedeværende lederskap

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av 3. kvartal på SEK 5,3 milliarder. Selskapet har minimumsleier/faste leier på ca. SEK 2 000 mill. per år, en del med modifiserte betalingsbetingelser. Minimumsleier/faste leier er på linje med selskapets kostnader. Denne inntekts-/kostnadsbalansen, kombinert med selskapets likviditetsreserve, gir et godt utgangspunkt for å håndtere den pågående krisen.

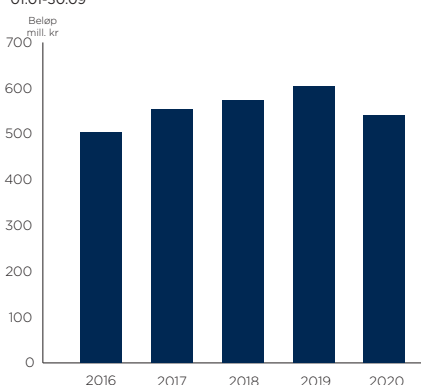
Pandox eide per 30.09.2020 en portefølje på 156 hoteller, hvorav 78 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 059 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 62,0 milliarder per 30.09.2020 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 48,5 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 103,4 per 30.09.2020, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 175,33 per aksje

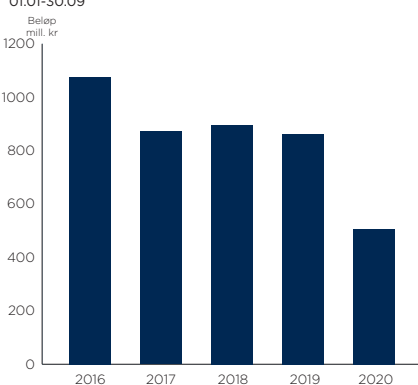
Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 539,6 mill. per 3. kvartal 2020, mot kr 603,8 mill. for samme periode i 2019. Nedgangen i leieinntekter forklares i hovedsak av reduserte leieinntekter fra hotell, som en følge av koronapandemien. Brutto driftsresultat var kr 486,0 mill. (kr 543,3 mill.).

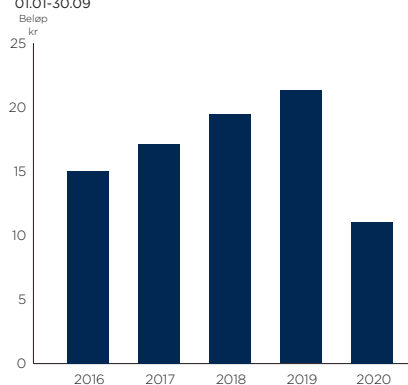
Leieinntekter
01.01-30.09



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



Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 396,5 mill. per 3. kvartal 2020, mot kr 766,0 mill. i samme periode 2019. Resultat før skattekostnad er kr 506,4 mill., ned fra kr 862,7 mill. per 3. kvartal 2019. Nedgangen skyldes i hovedsak nettoeffekten av følgende forhold:

- Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, er kr - 65,1 mill. per 3. kvartal 2020 mot kr 592,4 mill. per samme periode i 2019. Nedgangen forklares av redusert resultat fra Pandox (kr -307,9 mill.) og positivt resultat fra øvrige felleskontrollerte virksomheter (kr 242,9 mill.), hovedsakelig knyttet til gevinst fra salg av eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris (kr 206 mill.), eiet 50/50 med Aspelin Ramm
- Salgsgevinst på kr 544,9 mill. så langt i 2020 (kr 130,9 mill.) knyttet til salget av hotelleiendommen Scandic Helsfyr samt eiendommene Parkveien 35, og 50 % eierandel i Kronprinsens gate 17
- Økning i netto finanskostnader på kr 54,1 mill. er knyttet til nedskrivning av aksjeinvesteringen i Amasten AB (kr 23,9 mill.), økt gjeld samt diverse valuta og engangseffekter

Koronapandemien har skapt usikkerhet og økonomiske utfordringer for mange leietakere. De fleste av Eiendomsspars leietakere har betalt leie som vanlig så langt i år. Økt koronasmitte og nye restriksjoner i starten av 4. kvartal skaper imidlertid usikkerhet knyttet til koronakonsekvensene for de siste månedene av 2020 samt starten på 2021.

Finansiering og likviditet

Eiendomsspar hadde per 30.09.2020 en gjeld på kr 8 529 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 8 086 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 668 mill.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 2,7 % per 30.09.2020, en nedgang fra årsskiftet med 0,8 % forklart av fallende markedsrente. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 47 %, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,7 år.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2 668 mill. per 30.09.2020. Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Koronapandemien har gitt et mer turbulent lånemarked enn på flere år, med tilhørende økning i marginer. Gjennom det siste kvartalet har markedene imidlertid stabilisert seg, dog på et noe høyere marginnivå enn før koronapandemien. Eiendomsspar har god dialog med sine banker og har ikke vesentlige låneforfall i bank igjen i 4. kvartal 2020.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler.

Drift og prosjekter

Eiendomsspar har iverksatt nødvendige tiltak i sine eiendommer for å bidra til å begrense koronasmitte. Løpende drift av eiendommene går imidlertid som tidligere.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 6,5 % (1,8 % per årsslutt 2019). Økningen skyldes i hovedsak eiendommene, Karl Johans gate 33 som tidligere var klassifisert som prosjekt, samt de tidligere arealene til Rambøll i Hoffsvæien 4, som ble ledige i løpet av 3. kvartal. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,2 år, mot 8,3 år per utgangen av 2019.

Prosjektene til Eiendomsspar har i liten grad blitt påvirket av koronapandemien. Selskapet har følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer. Eiendomsspar jobber med et hovedalternativ som omfatter totalt ca. 46 000 kvm næringsbebyggelse fordelt på tre bygg. Igangsetting av første bygg på ca. 17 000 kvm ble påbegynt i andre kvartal 2019. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania og leiestart er i juni 2021. Det arbeides med endelig regulering og utleie av de to resterende bygningene. Byggestart på disse er forventet i 2021
- **Mack-Øst i Tromsø**, er en sentral eiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørsiden av tomten. I tillegg til museet legges det opp til et multifunksjonsbygg og et hotell på Sørsjeteen. Totalt planlegges 25–35 000 kvm med bebyggelse. Prosjektet utvikles sammen med Ludwig Mack AS
- **Innspurten 7 i Oslo (Scandic Helsfyr Hotel)**, er en hotell-eiendom med 253 rom. Eiendomsspar har i starten av 4. kvartal 2020 ferdigstilt en utvidelse av hotellet med 197 nye rom, samt en oppgradering og utvidelse av eksisterende hotell. Eiendommen er solgt til Storebrand, men Eiendomsspar har vært ansvarlig for fullføring av prosjektet
- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo**, består i dag av en kombinasjon av kontor- og handelsarealer. Det jobbes med planer for konvertering av eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate, til et hotell med ca. 200 rom. Prosjektet er i planleggingsfasen og byggestart er estimert til 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Gottschalk AS

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum (50 % eierandel i samarbeid med OBOS, 112 av 123 leiligheter er solgt), Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. Samtlige eiendommer er hovedsakelig boligprosjekter.

Aksjonærforhold

I løpet av årets tre første kvartal 2020 har Eiendomsspar delt ut utbytte på kr 3,25 per aksje. I samme periode gikk aksjekursen ned fra kr 500 til kr 400.

Eiendomsspar hadde per 3. kvartal 2020 ervervet 149 000 egne aksjer, til en total verdi av kr 60,1 mill.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2020 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmakten gjelder for ett år.

Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per 3. kvartal 2020 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

Selskapet har, sammen med enkelte ledende ansatte i Eiendomsspar, ervervet eiendommen Haraldrudveien 18 på Ulven, for en kjøpesum på kr 115 mill. Transaksjonen er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene. Eiendomsspar har også ervervet 66,7 % av et prosjektfinansieringsselskap, hvor eneste eiendel er et toårig mezzanine lån på SEK 150 mill., med sikkerhet i en sentralt beliggende eiendom i Stockholm. Kjøpesum for 66,7 %-eierandelen var SEK 100 mill.

Salgskontrakten knyttet til salget av Tjuvholmen Allé 1-5 ble signert 05.11.2020. Overtakelse er planlagt 01.12.2020.

Selskapet har ervervet 785 180 egne aksjer for en total kjøpesum på kr 290 mill. Selskapets beholdning av egne aksjer er 934 180.

Fremtidsutsikter

Koronapandemien har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi, og pandemien har allerede medført store konsekvenser for norsk næringsliv, samfunnsliv og politikk. Vekstutsiktene nasjonalt og internasjonalt er blitt betydelig svekket. Norsk fastlands BNP er forventet å falle 3,2 % i 2020, for deretter å vokse med henholdsvis 3,6 % og 2,9 % i de to påfølgende årene. Hvor raskt aktivitetsnivået tar seg opp igjen avhenger i stor grad av hvor lang tid det tar før en vaksine er på plass

samt hvorvidt norske myndigheter lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske konsekvensene av krisen. Dette skaper større usikkerhet enn vanlig, knyttet til fremtidsutsiktene.

I løpet av det siste halvåret har hotellmarkedet hatt en positiv trend, dog fra svært lave nivåer. Økte smittetall ved inngangen til 4. kvartal og nye smitteverntiltak setter imidlertid gjeninnhentingene noe tilbake. For 2021 forventes en moderat kapasitetsvekst (1 %) i Oslo og det er heller ikke forventet vesentlig kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Det var imidlertid høy kapasitetsvekst i 2019 og 2020, og det vil ta tid for Oslo-markedet å absorbere denne veksten samtidig som det skal gjeninnhente seg etter koronapandemien. Det samme vil være tilfellet for store deler av Europa.

Kontormarkedet i Oslo-regionen tilføres ca. 150 000 kvm. i 2020. Dette er på nivå med fjorårets tilførsel. De siste fem årene har markedet årlig absorbert omkring 175 000 kvm i gjennomsnitt. Smitteverntiltak og tilhørende konsekvenser har i løpet av de første tre kvartaler av 2020 allerede medført lavere etterspørsel i kontormarkedet. I det kommende året er det forventet lavere absorpsjon sammenliknet med foregående år. Det forventes at kontormarkedet vil bli tilført 280 000 kvm i 2021, noe som var forventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling, allerede før pandemien inntraff.

Koronapandemien og tilhørende smitteverntiltak har skapt utfordringer for en allerede presset varehandelsbransje. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelomsetningen og utbruddet av koronaviruset forventes å fortsette å forsterke denne trenden. For gode sentrumslokasjoner forventes det at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser vil utgjøre en stadig større andel av leietakermassen i årene som kommer.

Boligprisveksten tok seg opp etter at prisene falt i mars. For året som helhet er boligprisene forventet å øke med omkring 5 %. Denne veksten vil på nasjonalt nivå trolig dempes av økt boligbygging. For Oslo er tilbudssiden imidlertid noe mer begrenset, også på lengre sikt, noe som forventes å bidra til høy boligprisvekst i årene som kommer.

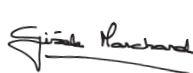
Eiendomsspar er solid og har en god likviditetssituasjon og er derfor godt rustet til å håndtere en langvarig nedgangskonjunktur samt de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 30. november 2020
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

RESULTATREGNSKAP

	Note	01.01. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07. - 30.09.	
		2020	2019	2019	2020	2019
Leieinntekt	(2)	539,6	603,8	824,9	182,5	209,5
Annen driftsinntekt		1,7	4,2	9,4	0,2	0,9
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(55,3)	(64,7)	(91,3)	(16,6)	(21,6)
Brutto driftsresultat		486,0	543,3	743,0	166,1	188,8
Salgsgevinst		544,9	130,9	148,8	0,1	130,9
Rehabiliteringskostnad		(95,0)	(100,1)	(142,8)	(30,5)	(20,6)
Avskrivning på varige driftsmidler		(71,5)	(68,6)	(94,6)	(23,7)	(23,7)
Lønn og annen driftskostnad		(72,2)	(68,6)	(94,5)	(24,4)	(24,1)
Driftsresultat		792,2	436,9	559,9	87,6	251,3
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		(65,1)	592,4	935,3	(23,6)	221,2
Netto finanskostnad		(220,7)	(166,6)	(234,6)	(57,0)	(64,5)
Ordinært resultat før skattekostnad		506,4	862,7	1 260,6	7,0	408,0
Skattekostnad på ordinært resultat		(54,6)	(229,7)	(252,4)	(3,2)	(167,1)
Periodens resultat		451,8	633,0	1 008,2	3,8	240,9
Tilordnet:						
Aksjonærer		453,3	630,4	1 005,5		
Minoritetsinteresser		(1,5)	2,6	2,7		

BALANSE PER

EIENDELER	30.09.		31.12.
	2020	2019	2019
Varige driftsmidler	8 091,2	8 016,6	8 169,1
Finansielle anleggsmidler	8 032,9	6 594,4	7 567,0
Sum anleggsmidler	16 124,1	14 611,0	15 736,1
Andre fordringer	71,5	82,6	80,5
Bankinnskudd	667,8	186,8	112,4
Sum omløpsmidler	739,3	269,4	192,9
SUM EIENDELER	16 863,4	14 880,4	15 929,0
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	511,2	512,1	512,1
Annen egenkapital	7 201,1	5 732,9	6 185,8
Sum egenkapital	(3) 7 712,3	6 245,0	6 697,9
Utsatt skatt	621,8	630,7	641,9
Andre avsetninger for forpliktelser	219,5	49,9	49,4
Sum avsetninger for forpliktelser	841,3	680,6	691,3
Langsiktig rentebærende gjeld	7 486,3	7 145,8	7 607,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	600,0	600,0	600,0
Annen kortsiktig gjeld	223,5	209,0	332,3
Sum kortsiktig gjeld	823,5	809,0	932,3
Sum gjeld	9 151,1	8 635,4	9 231,1
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 863,4	14 880,4	15 929,0

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 30.09.		01.01.-31.12.
	2020	2019	2019
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	396,5	766,0	1 035,4
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(7,1)	(258,5)	(417,1)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	389,4	507,5	618,3
Periodens betalte skatter	(11,4)	(50,7)	(64,0)
Tidsavgrensingsposter m.v.	20,7	(7,3)	(1,5)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	398,7	449,5	552,8
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	460,6	(972,1)	(1 608,7)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(303,9)	510,1	969,0
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	555,4	(12,5)	(86,9)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	112,4	199,3	199,3
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	667,8	186,8	112,4
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2 000,0	1 945,0	1 475,0
Sum likviditetsreserver	2 667,8	2 131,8	1 587,4

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.
	2020	2019	2019
Oslo	512,9	575,4	788,1
Øvrige Norge	26,7	28,4	36,8
Sum	539,6	603,8	824,9

NOTE 3 – Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.09.2020	Innskutt	Annen	Sum
	egenkapital	egenkapital	egenkapital
Egenkapital 31.12.2019	512,1	6 185,8	6 697,9
Resultat		451,8	451,8
Kjøp egne aksjer	(0,9)	(59,2)	(60,1)
Minoritet		0,8	0,8
Utbytte		0,3	0,3
Omregningsdifferanser m.v.		621,6	621,6
Egenkapital 30.09.2020	511,2	7 201,1	7 712,3

NOTE 4 – Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Resultat per aksje 1)	12,70	17,60	28,08
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	11,04	21,27	28,78
Bokført egenkapital per aksje 1)	217	175	188
Aksjekurs ved utgangen av perioden	400	400	500
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	35 692 617	35 817 622	35 804 419
Antall utestående aksjer 3)	35 616 241	35 765 241	35 765 241

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 (35 765 241) fratrukket direkte eide egne aksjer (149 000)

NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 18.11.2020

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Victoria Eiendom AS	18 728 268	52,4 %
AS Straen	1 735 700	4,9 %
Piwjk AS	942 563	2,6 %
Eiendomsspar AS	934 180	2,6 %
Mustad Industrier Kapital AS	882 740	2,5 %
Helene Sundt AS	788 000	2,2 %
CGS Holding AS	788 000	2,2 %
Dobloug, Anette	764 636	2,1 %
Tyin AS	621 425	1,7 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,5 %
Elisabeth Krohn Holding AS	516 991	1,4 %
Arendals Fossekompani ASA	390 432	1,1 %
Thorp, Tone	371 328	1,0 %
Nore-Invest AS	368 996	1,0 %
Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,8 %
Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,8 %
MP Pensjon PK	275 000	0,8 %
Celon Invest AS	274 208	0,8 %
Lærdal Finans AS	204 785	0,6 %
Thorp, Svein	185 656	0,5 %
Øvrige aksjonærer	5 883 915	16,5 %
Sum	35 765 241	100,0 %



Eiendomsspar AS, Olav Vs gate 6, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: 22 33 05 50 www.eiendomsspar.no