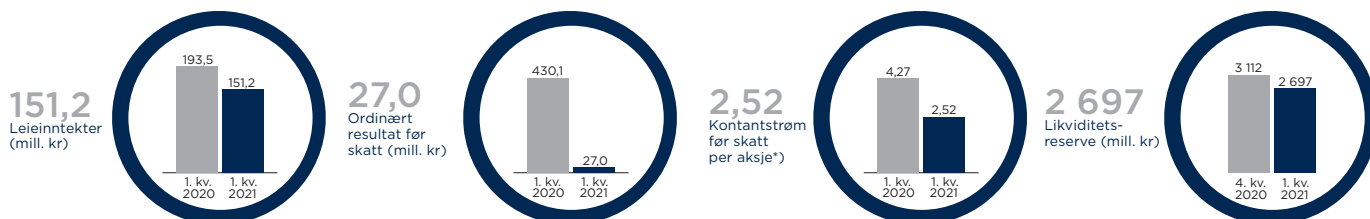


EIENDOMSSPAR

1. KVARTAL 2021

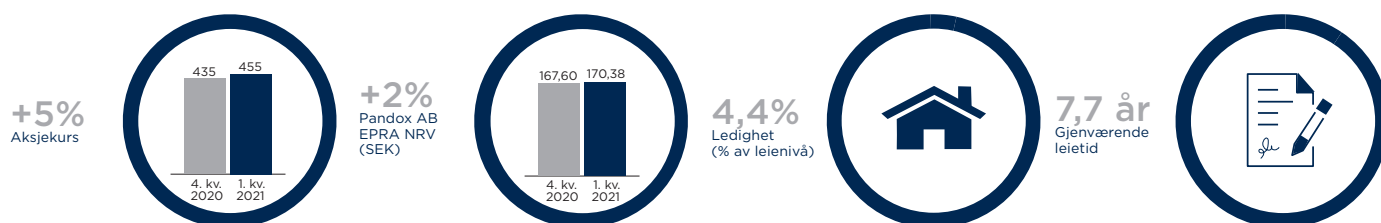
1. kvartal 2021

Nøkkeltall - Resultat og balanse



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

Nøkkeltall - verdiutvikling, drift og marked



Eiendomsmarkedet

Økt smitte og innføring av strenge smitteverntiltak høsten 2020 preget inngangen til det nye året. En stigende smittebølge, både nasjonalt og internasjonalt, førte til en videre opptrapping av smitteverntiltakene i januar 2021. Til tross nedstenginger og restriksjoner, var første kvartal preget av en forsiktig optimisme i finansmarkedene. Hovedindeksen på Oslo Børs steg 9 % i løpet av kvartalet og det ble notert 25 nye selskaper på Oslo børs, Euronext Growth og ett selskap på hovedlisten på Oslo børs. Positive vaksinyheter og forventninger om gjenåpning av økonomien, kombinert med forventninger om fortsatt ekspansiv finanspolitikk med tilhørende lave renter, synes å være hovedårsaken til optimismen. Det videre smitteforløpet, vaksineringsstempoet og ringvirkningene av eksisterende og kommende smitteverntiltak forventes å påvirke norsk økonomi i det kommende året.

De strenge smitteverntiltak som ble innført i første kvartal 2021 har medført utsatt gjenåpningen av det norske samfunnet. Denne utviklingen har vært lik for de fleste land i Europa. Tiltakene gir særlig stor påvirkning på tjenester knyttet til kultur, overnatting, servering og transport. Arbeidsledigheten i Norge økte gjennom første kvartal 2021, spesielt i næringene direkte rammet av smitteverntiltakene. Ved utgangen av første kvartal 2021 utgjorde arbeidsledigheten 4,2 %, sammenliknet med 3,8 % ved utgangen av fjoråret. Det er ventet en bedring i arbeids

markedet i takt med vaksinerings av befolkningen og gjenåpningen av samfunnet frem mot sommeren. Det er fremdeles knyttet usikkerhet til pandemiens ettervirkninger på forbruker-atferd og reisevaner, både innenlands og utenlands.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo, hadde i årene før utbruddet av Covid-19, sterk utvikling i leiepriser. Dette var et resultat av lav kontorledighet, lavt nivå av ferdigstilte kontorbygg og høy sysselsetting. Gjennom 2020 var det imidlertid noe økning i kontorledighet i Oslo sentrum og svakt fallende leiepriser, som følge av ferdigstillelse av nye kontorbygg, lavere økonomisk aktivitet og lavere sysselsetting. Flere av disse faktorene må sees i sammenheng med utbruddet av Covid-19 og den generelle usikkerheten som utbruddet medførte. Svakt fallende leiepriser og noe økt ledighet var den generelle tendensen i Oslo gjennom årets første kvartal, en trend som forventes å fortsette i de neste kvartalene.

Smitteverntiltakene som ble innført i første kvartal 2021 medførte et betydelig omsetningsfall for reiselivsnæringen, og mange hoteller har igjen valgt å midlertidig stenge dørene. Hotellbelegget i Oslo endte ved utgangen av første kvartal på 11 %, en nedgang fra samme periode i fjor på 76 %. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) falt i samme periode med 82 %, målt mot samme periode foregående år. Hotellbransjen

i øvrige nordiske byer og store deler av Europa har hatt tilsvarende utvikling, men regionshotell har generelt klart seg bedre enn hotell i de største byene.

Utfordringene for de fysiske handelsaktørene fortsatte inn i 2021. Innstramningen av smitteverntiltakene i Oslo i mars, førte til krav om fysisk nedstenging av butikker og serveringssteder. Netthandelen har de siste årene opplevd en kraftig vekst, en trend som forventes å forsterkes av den pågående pandemien.

Transaksjonsmarkedet endte i 2020 på over kr 110 milliarder, en oppgang på mer enn 10 % sammenliknet med 2019. Per første kvartal oppleves det god aktivitet i transaksjonsmarkedet og transaksjonsvolumet for året som helhet estimeres å ende over kr 100 milliarder.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i årets første kvartal. Så langt i år har boligprisutviklingen vært 5 % i Oslo, dog med utflatning mot slutten av kvartalet, og over 6 % for landet som helhet. Til sammenligning var 12 mnd. veksten ved utgangen av første kvartal henholdsvis 15,6 % og 12,5 % for Oslo og landet som helhet.

Markedet for utleie av bolig i Oslo hadde en svakt fallende prisutvikling (-1 %) gjennom årets første kvartal.

Investeringer og salg

Eiendomsspar har ikke gjennomført vesentlige kjøp eller salg av eiendom i løpet av første kvartal 2021. I løpet av kvartalet har Eiendomsspar imidlertid ervervet 390 432 egne aksjer for en total kjøpesum på kr 177 mill.

Kort status for Pandox AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 85 mill. per første kvartal 2021, mot SEK 262 mill. i fjor. Nedgangen skyldes lavere omsetning i selskapets hotelleiendommer grunnet koronapandemien. Utviklingen gjennom årets første kvartal har i hovedsak fulgt den samme trenden som var ved utgangen av fjoråret. Alle Pandox sine markeder har vært rammet av strenge restriksjoner og begrenset reiseaktivitet.

Resultat før skatt utgjorde SEK -7 mill. per første kvartal 2021, mot SEK -741 mill. for samme periode forgående år. Det negative resultatet i årets første kvartal forklares i hovedsak av lave inntekter, grunnet restriksjoner og begrenset reiseaktivitet. De

totale inntektene i kvartalet var 41 % lavere enn for samme periode foregående år. Den positive resultatutviklingen sammenliknet med samme kvartal foregående år, skyldes i hovedsak mindre urealisert verdinedgang av eiendom og finansielle instrumenter

Pandox arbeider strukturert innenfor tre områder for å håndtere den pågående koronakrisen:

- **Respond** – Tiltak for å håndtere den akutte krisen
- **Restart** – Planlegge for gjeninnhenting i hotellmarkedet
- **Reinvent** – Opparbeide innsikt om hvordan hotellmarkedet vil endre seg

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av første kvartal på SEK 4,7 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 31.03.2021 en portefølje på 156 hoteller, hvorav 78 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 061 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 61,2 milliarder per 31.03.2021 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 49,5 %.

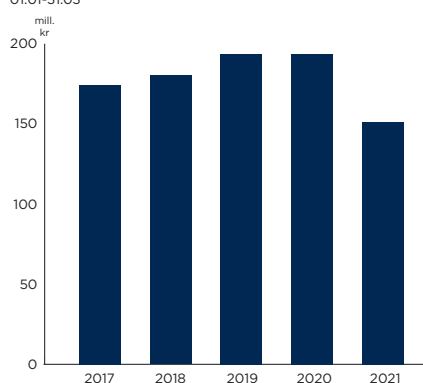
Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 148 per 31.03.2021, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 170,38 per aksje.

Resultat

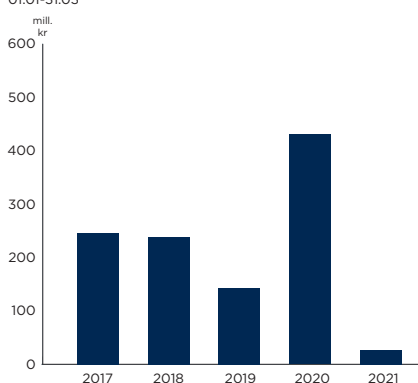
Totale leieinntekter utgjorde kr 151,2 mill. per første kvartal 2021, mot kr 193,5 mill. for samme periode i 2020. Nedgangen i leieinntekter på kr 42,3 mill. forklares 60/40 av henholdsvis; reduserte leieinntekter fra hotell og restaurant som en følge av koronapandemien og eiendommer solgt i 2020. Brutto driftsresultat var kr 131,5 mill. (kr 173,5 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 86,6 mill. per første kvartal 2021, mot kr 153,4 mill. i samme periode 2020. Resultat før skattekostnad er

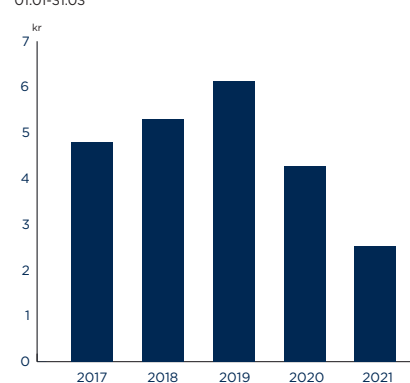
Leieinntekter
01.01-31.03



Resultat før skattekostnad
01.01-31.03



Kontantstrøm før skatt per aksje (inkl. underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap)
01.01-31.03



kr 27,0 mill., ned fra kr 430,1 mill. per første kvartal 2020. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere salgsgvinster, men også noe lavere leieinntekter grunnet større koronapåvirkning i årets første kvartal sammenlignet med samme periode i fjor.

Koronapandemien har skapt usikkerhet og økonomiske utfordringer for mange leietakere. De fleste av Eiendomsspars leietakere har betalt leie som vanlig for første kvartal, men selskapets omsetningbaserte leier, hovedsakelig knyttet til hotell og restauranter, påvirkes direkte av restriksjoner og nedstengning i perioden.

Finansiering og likviditet

Eiendomsspar hadde per 31.03.2021 en gjeld på kr 7 340 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 6 521 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 147 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2 697 mill. per 31.03.2021 (kr 3 112 mill. per 31.12.2020). Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,0 % per 31.03.2021. Dette er på samme nivå som ved årsskiftet. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 58 %, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,3 år.

Lånemarkedet, som opplevde turbulens gjennom starten av koronapandemien, har fortsatt å stabilisere seg gjennom første kvartal 2021. Lånemarginene nærmer seg nivået før koronapandemien inntraff. Eiendomsspar har gjennomført flere refinansieringer i 2021 og har god dialog med bankene vedrørende kommende låneforfall i bank i 2021.

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 forøvrig som tidligere.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 4,4 % (6,2 % per årsslutt 2020). Nedgangen i ledighet skyldes i hovedsak nyutleie av arealer i Karl Johans gate 33 og Hoffsvæien 4. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,7 år, som er på linje med utgangen av 2020.

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 Toma og leiestart er i juni 2021. Det arbeides med utleie av de to resterende eiendommene. 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.

- **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, 116 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 første kvartal 2021 steg aksjekursen fra kr 435 til kr 455 (+ 5%).

Eiendomsspar ervervet 390 432 egne aksjer for kr 177 mill. i løpet av første kvartal. Selskapets beholdning egne aksjer per kvartalsslutt er 1 519 612.

Den 15.03.2021 lanserte Eiendomsspar et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av inntil 10 % av selskapets utstedte aksjer, til kr 450 per aksje. Akseptperioden var fra mandag 15. mars 2021 til mandag 29. mars 2021 og selskapet mottok aksept for tilbakekjøp av 464 468 aksjer (22 % av ramme). Selskapets beholdning av egne aksjer er etter dette på totalt 1 984 080. Størstedelen av selskapets egne aksjer vil bli foreslått nedskrevet i forbindelse med ordinær generalforsamling 2021.

Styret har foreslått et ordinært utbytte på kr 6,50 per aksje (kr 3,25) for 2020.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2020 fikk styret 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 og er foreslått fornyet på ordinær generalforsamling i mai 2021.

Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per første kvartal 2021 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 inngått avtale om salg av kontoreiendommen Karihaugveien 89 samt to tilstøtende nabotomter. Salget gir en estimert regnskapsmessig gevinst på kr 103 mill. Transaksjonen planlegges gjennomført 18. mai 2021.

Selskapet har ervervet 464 468 egne aksjer for kr 209 mill. Tilbakekjøpet er gjort i forbindelse med selskapets tilbakekjøps-tilbud til sine aksjonærer, nevnt ovenfor.

Fremtidsutsikter

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i over ett år, og har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi. Den positive gjeninnhenting man så konturen av utover høsten 2020 ble reversert i takt med økte smittetall og en opptrapping av smitteverntiltak frem mot årsslutt. Det nye året har vært preget av en ytterligere innstramming av smitteverntiltak som følge av stadig økende smittetall. Dette har bidratt til å bremse aktiviteten og gjeninnhenting i norsk økonomi. Ulike støtteordninger og kvantitative virkemidler er benyttet både av Norge og de fleste av våre større handelspartnere for å understøtte økonomien under koronapandemien. Kombinert med gjenåpningen av samfunnet, forventes støtteordningene å gi norsk og internasjonal økonomi et løft gjennom 2021. Hvor raskt aktivitetsnivået tar seg opp, avhenger i stor grad av vaksinerings tempoet, hvorvidt vaksinen har god effekt også på eventuelle virusmutasjoner samt hvorvidt myndighetene lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske ringvirkningene av krisen. Disse faktorene medfører langt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

I 2021 vil kontormarkedet i Oslo bli tilført ca. 270 000 kvm, nær en dobling av ferdigstilte arealer i 2020. Pandemien har allerede ført til lavere etterspørsel i markedet for kontorlokaler, og arealabsorpsjonen i 2020 utgjorde kun 76 000 kvm, en nedgang på 64 % fra 2019. Fortsatt nedgang i arealabsorpsjon er ventet i 2021, som følge av utfordrende tider for leietakere på kort sikt og en betydelig økning i ferdigstillelse av nybyggprosjekter. Sistnevnte var ventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling allerede før pandemien inntraff. For 2022 er det imidlertid ventet at nybyggvolumet vil falle betydelig sammenliknet med 2021, noe som vil kunne bidra til at arealledigheten faller igjen.

Det er ventet en moderat kapasitetsvekst på omkring 1 % for hotellmarkedet i Oslo i inneværende år. Det er heller ikke ventet høy kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Det var imidlertid høy kapasitetsvekst i 2019 og dels 2020 og denne skal absorberes av et marked som er hardt rammet av strenge smitteverntiltak, kraftig etterspørselssvikt og mulig endrede forbrukervaner. Det norske og europeiske hotellmarkedet vil trolig være svært utfordrende frem til store deler av befolkningen er vaksinert og reiseaktiviteten har tatt seg betydelig opp.

Norske forbrukertrender har vært i endring i flere år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelomsetningen og nordmenn synes å legge mer vekt på opplevelser enn tidligere. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt forventes det meste av handelsvolumene fortsatt å gå gjennom tradisjonelle kanaler som fysisk varehandel. Etterspørselen etter etablerte og gode butikklokasjoner forventes fortsatt å være god. Det er naturlig å se for seg at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser, vil utgjøre en stadig større del av leietakermassen innen handelssegmentet i kommende år.

Lave boliglånsrenter, økt betalingsvilje for bolig som følge av økt bruk av hjemmekontor og reiserestriksjoner, og et tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder, førte til en sterk vekst i boligprisene i 2020. For Oslo forventes moderat, men fortsatt positiv boligprisutvikling ut året, som følge av fortsatt lave utlånsrenter og lav boligbygging. For de neste årene er det imidlertid ventet at veksttakten vil avta som følge av høyere renter, økt boligbygging og en normalisering av husholdningenes forbruksmønstre.

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

Oslo, 10. mai 2021
Styret

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør

RESULTATREGNSKAP	NOTE	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
		2021	2020	2020
Leieinntekt	(2)	151,2	193,5	701,4
Annen driftsinntekt		0,1	2,4	2,5
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(19,8)	(22,4)	(78,7)
Brutto driftsresultat		131,5	173,5	625,2
Salgsgevinst		2,3	402,3	1 651,1
Rehabiliteringskostnad		(23,7)	(33,0)	(110,5)
Avskrivning på varige driftsmidler		(22,9)	(24,1)	(96,8)
Lønn og annen driftskostnad		(26,0)	(27,2)	(100,3)
Driftsresultat		61,2	491,5	1 968,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		14,4	224,7	98,4
Resultat fra tilknyttet selskap (Padox)		(0,5)	(187,1)	(404,7)
Netto finanskostnad		(48,1)	(99,0)	(236,4)
Ordinært resultat før skattekostnad		27,0	430,1	1 426,0
Skattekostnad på ordinært resultat		9,4	(45,0)	(54,1)
Periodens resultat		36,4	385,1	1 371,9
Tilordnet:				
Aksjonærer		37,8	385,4	1 374,0
Minoritetsinteresser		(1,4)	(0,3)	(2,1)

BALANSE PER		31.03.		31.12.
		2021	2020	2020
EIENDELER				
Varige driftsmidler		7 594,2	7 945,2	7 551,0
Finansielle anleggsmidler		7 562,5	8 412,9	7 808,7
Sum anleggsmidler		15 156,7	16 358,1	15 359,7
Andre fordringer		82,0	54,6	81,8
Bankinnskudd		147,4	585,6	142,5
Sum omløpsmidler		229,4	640,2	224,3
SUM EIENDELER		15 386,1	16 998,3	15 584,0
EGENKAPITAL OG GJELD				
Innskutt egenkapital		502,6	511,5	505,1
Annen egenkapital		6 952,2	7 378,8	7 348,9
Sum egenkapital	(3)	7 454,8	7 890,3	7 854,0
Utsatt skatt		591,1	623,2	590,1
Andre avsetninger for forpliktelser		199,9	236,2	224,4
Sum avsetninger for forpliktelser		791,0	859,4	814,5
Langsiktig rentebærende gjeld		5 821,0	7 299,7	5 777,9
Kortsiktig rentebærende gjeld		700,0	600,0	700,0
Annen kortsiktig gjeld		619,3	348,9	437,6
Sum kortsiktig gjeld		1 319,3	948,9	1 137,6
Sum gjeld		7 931,3	9 108,0	7 730,0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 386,1	16 998,3	15 584,0

KONTANTSTRØMOPPSTILLING		01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
		2021	2020	2020
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		86,6	153,4	511,1
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		(24,1)	(83,1)	(50,2)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		62,5	70,3	460,9
Periodens betalte skatter		(4,8)	(24,0)	(35,2)
Tidsavgrensingsposter m.v.		24,7	53,5	19,0
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		82,4	99,8	444,7
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(123,4)	732,7	1 799,4
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		45,9	(359,3)	(2 214,0)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		4,9	473,2	30,1
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		142,5	112,4	112,4
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		147,4	585,6	142,5
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 550,0	1 630,0	2 970,0
Sum likviditetsreserver		2 697,4	2 215,6	3 112,5

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.-31.03.		01.01.-31.12.
	2021	2020	2020
Oslo	142,6	184,3	665,5
Øvrige Norge	8,6	9,2	35,9
Sum	151,2	193,5	701,4

NOTE 3 - EGENKAPITAL

Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2021	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	505,1	7 348,9	7 854,0
Resultat		36,4	36,4
Kjøp egne aksjer	(2,5)	(174,3)	(176,8)
Omregningsdifferanser m.v.		(258,8)	(258,8)
Egenkapital 31.03.2021	502,6	6 952,2	7 454,8

NOTE 4 - NØKKELTALL

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Resultat per aksje 1)	1,09	10,78	38,69
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	2,52	4,27	14,31
Bokført egenkapital per aksje 1)	215	222	224
Aksjekurs ved utgangen av perioden	455	300	435
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	34 553 636	35 745 659	35 515 615
Antall utestående aksjer 3)	34 245 629	35 666 241	34 636 061

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 (1 519 612)

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 30.04.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Victoria Eiendom AS	18 728 268	52,4 %
Eiendomsspar AS	1 984 880	5,5 %
AS Straen	1 735 700	4,9 %
Mustad Industrier Kapital AS	882 740	2,5 %
Piwjk AS	832 563	2,3 %
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 %
Thorp, Tone	371 328	1,0 %
Nore-Invest AS	368 996	1,0 %
Elisabeth Krohn Holding AS	288 991	0,8 %
Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,8 %
Thrane-Steen Forvaltning AS	275 000	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 %
Nordic Energy Company AS	150 621	0,4 %
Øvrige aksjonærer	5 424 235	15,2 %
Sum	35 765 241	100,0 %

**Eiendomsspars generalforsamling
avholdes mandag 10. mai 2021 kl. 17.00
som elektronisk møte ("webinar")
www.eiendomsspar.no/eiendomsspar-generalforsamling-2021**

