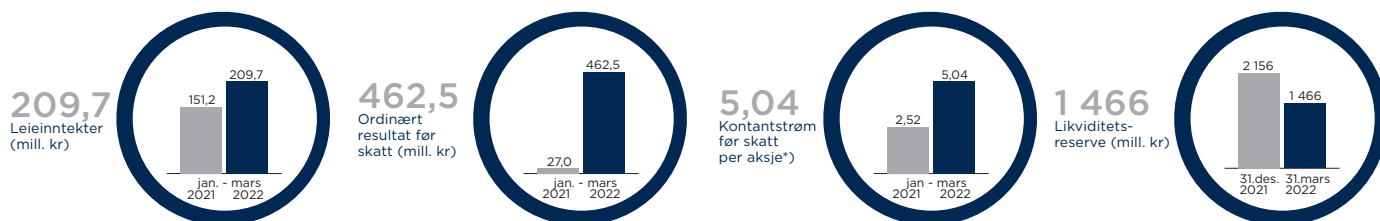


EIENDOMSSPAR

DELÅRSRAPPORT JANUAR - MARS 2022

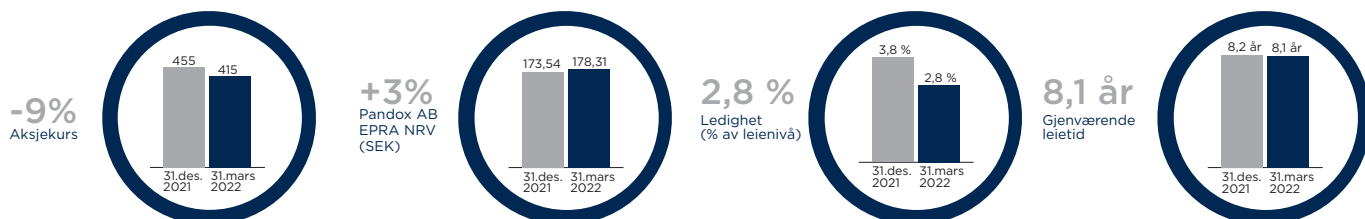
JANUAR - MARS 2022

Nøkkeltall - Resultat og balanse



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

Nøkkeltall - verdiutvikling, drift og marked



Eiendomsmarkedet

Smitteverntiltak knyttet til pandemien preget nok en gang inngangen til året. Nesten to års kunnskap og erfaring med koronaviruset samt høy vaksinasjonsgrad har imidlertid økt befolkningens evne til å håndtere smitten og mot slutten av februar hadde de nordiske landene i stor grad lettet sine restriksjoner. Russland invaderte Ukraina den 24. februar, noe som har skapt forhøyet internasjonalt sikkerhetspolitisk spenningsnivå og medført usikkerhet og restriksjoner som skaper utfordringer for global vareflyt og tilgang på råvarer. Sterke finansielle stimulanser gjennom nesten to år, for å håndtere koronakrisen, bidrar nå til høy prisvekst i mange land. Prisveksten forsterkes av krigen i Ukraina og mange sentralbanker rapporterer nå om høy inflasjon samtidig som de signaliserer raskere renteøkning enn tidligere prognostisert. Økt sannsynlighet for et høyere rentenivå enn på mange år, kombinert med relativt rask takt på rentehevingene, har bidratt til å kjøle ned internasjonale finansmarkeder og eiendomsmarkedet.

Sterke finansielle stimulanser gjennom de siste to årene har bidratt til høy aktivitet i norsk økonomi. Dette forsterkes av økende etterspørsel og prisøkningen på olje og gass, Norges viktigste eksportprodukt, gjennom det siste året. Arbeidsledigheten i Norge fortsatte å falle gjennom årets første tre måneder, fra 2,2 % ved inngangen til året til 2,0 % ved utgangen av første kvartal 2022.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var sterkt gjennom høsten 2021 og den samme utviklingen fortsatte gjennom første kvartal 2022. Høy økonomisk aktivitet og begrenset nybygging, i det korte bildet, forventes å bidra til at denne trenden fortsetter gjennom 2022.

Smitteverntiltakene som var innført ved årsskiftet bidro til en svak start på året i hotellmarkedet både i Norge og over store deler av verden. Etterspørselen var imidlertid raskt tilbake så snart restriksjonene lettet. Flere steder, både i Norge og internasjonalt, var mars en sterk hotellmåned omtrent på nivå med 2019. Hotellbelegget i Oslo for første kvartal endte på 41 %, mot 11 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 421 %, målt mot samme periode foregående år. Hotellbransjen i øvrige nordiske byer og store deler av Europa har også hatt positiv utvikling i perioden. By-hotellene, som jevnt over har prestert langt svakere enn regionshotell under pandemien, presterer nå mer på linje med hoteller i regionene og viser derfor en høyere vekst mot fjoråret. Sammenlignet med hotelletterspørselen før pandemien ser man at fritids- og helgetrafikken så langt har kommet sterkere tilbake enn etterspørselen fra forretningsreisende i ukedagene.

Den fysiske varehandelen ble negativt påvirket av smittevern-tiltakene i desember 2021 og i årets to første måneder. Som følge av lettelse i tiltakene gjennom februar tok aktiviteten seg imidlertid opp. Varekonsumet i første kvartal som helhet hadde nullvekst.

Transaksjonsmarkedet endte i 2021 på omtrent kr 160 milliarder. Dette er all time high for det norske markedet og en oppgang på mer enn 40 % sammenliknet med 2020. I takt med økt usikkerhet i markedet har aktiviteten avtatt noe inn i første kvartal 2022. For året som helhet forventes en nedgang i transaksjonsvolum sammenlignet med fjoråret.

Boligprisutviklingen i første kvartal 2022 ble 7 % i Oslo og 8 % for landet som helhet. Dette var høyere enn ventet, og kan delvis forklares av nye regler for salgsprosessen med effekt fra 01.01.2022, som bidro til noe lavere utbud enn normalt etter årsskiftet. For 2022 som helhet forventes moderat boligprisutviklingen i Oslo.

Markedet for utleie av bolig i Oslo hadde en svakt stigende prisutvikling gjennom årets første kvartal.

Investeringer og salg

I løpet av første kvartal 2022 har Eiendomsspar ervervet eiendommen Kjelsåsveien 161 i Oslo for en kjøpesum på kr 573 mill. Eiendomsspar har videre deltatt i en emisjon i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for aksjer tilsvarende sin proratoriske eierandel, kr 68 mill.

Eiendomsspar ervervet 600 775 egne aksjer for kr 249 mill. i løpet av første kvartal.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene var eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av morselskapet Victoria Eiendom, 6 % av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart. Regnskapsmessig salgsgevinst er kr 55 mill.

Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 209,7 mill. per første kvartal 2022, mot kr 151,2 mill. for samme periode i 2021. Økningen i leieinntekter på kr 58,5 mill. forklares 50/50 av omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell og restaurant og netto tilgang i eiendomsporteføljen knyttet til eiendomsverv og ferdig-

stillelse av nybyggingsprosjekter. Brutto driftsresultat var kr 194,6 mill. (kr 131,5 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 171,1 mill. per første kvartal 2022, mot kr 86,6 mill. i samme periode 2021. Resultat før skattekostnad er kr 462,5 mill., opp fra kr 27,0 mill. per første kvartal 2021. Økningen skyldes i hovedsak den positive resultatutviklingen i det tilknyttede selskapet Pandox, men også økte leieinntekter og salgsgevinst i Eiendomsspar.

Finansiering og likviditet

Eiendomsspar hadde per 31.03.2022 en gjeld på kr 9 563 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 8 929 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 636 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 1 466 mill. per 31.03.2022 (kr 2 156 mill. per 31.12.2021). Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 2,7 % per 31.03.2022, en marginal økning fra årsskiftet. Ved kvartalslutt utgjorde andelen fastrentelån 49 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,0 år.

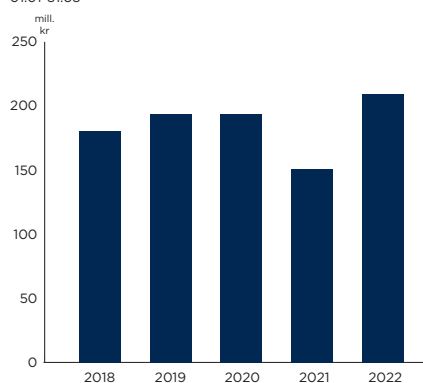
Lånemarkedet, som var relativt stabilt gjennom 2021, påvirket nå av økt internasjonalt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Eiendomsspar har løpende og god dialog med sine banker. Selskapet har så langt i år etablert flere lån og er i pågående prosesser om flere av de kommende låneforfallene i 2022. Eiendomsspar har i løpet av første kvartal 2022 etablert et bærekraftig lån på kr 410 mill. med den Nordiske Investeringsbanken (NIB). Bærekraftskriteriene for finansieringsavtalen er basert på BREEAM Nor Excellent sertifiseringen av det første bygget i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet» samt Eiendomsspars arbeid med sosial bærekraft i nærområdet til utviklingsprosjektet.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler.

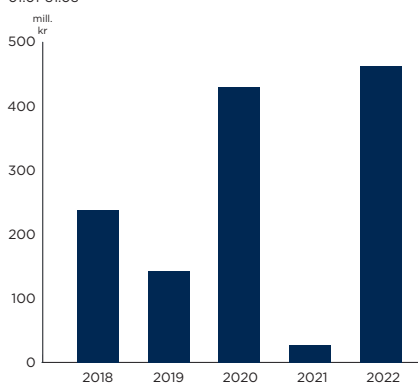
Drift og prosjekter

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 2,8 % (3,8 % per årsslutt 2021). Nedgangen i ledighet skyldes i hovedsak nyutleie av arealer i Tordenskioldsgate 8-10. Gjennom-

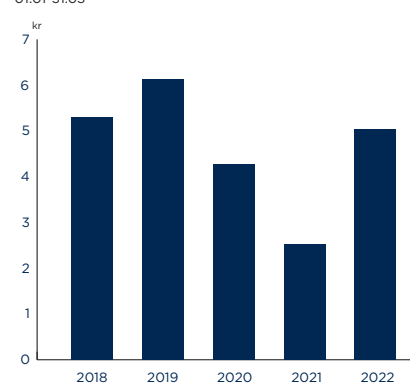
Leieinntekter
01.01-31.03



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



snittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,1 år, som er ned fra 8,2 år per utgangen av 2021.

Per første kvartal 2022 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer med en regulert næringsbebyggelse på ca. 46 000 kvm. fordelt på tre bygg. Ferdigstilling og overlevering av første bygg 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 10 500 kvm. Byggingen av "Veksthuset" er i gang og eiendommen vil være klar for innflytting medio 2024. Utleiearbeid pågår for resterende areal i "Veksthuset" og "Drivhuset" (5 000 kvm).
- **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 bestående av både hotell, konsertsal/kultur, servering/handel, bolig og kontor. Totalt planlegges 45 000 kvm med bebyggelse. Prosjektet er i en reguleringsfase og utvikles sammen med Ludwig Mack AS.
- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo**, består i dag av kontor- og handelsarealer. Det jobbes med planer for konvertering av eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate, til et hotell med ca. 175 rom. Prosjektet er i planleggingsfasen og byggstart er estimert til 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. Begge de to sistnevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter. Boligprosjektet Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum ble ferdigstilt og overlevert i løpet av 2021 og har i løpet av 2022 oppnådd 100 % salgsggrad.

Kort status om Pandox AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 180 mill. per første kvartal 2022, mot SEK 85 mill. i fjor. Veksten forklares av økt aktivitet i selskapets hotelleiendommer. Utviklingstrenden gjennom kvartalet har vært svært positiv i tråd med at smittevernsrestriksjonene har lettet over store deler av Europa. Per kvartalsslutt var aktiviteten høy i de fleste av Pandox sine nøkkelmarkeder, med unntak av Tyskland, som ikke lettet sine restriksjoner før i månedsskiftet mars/april.

Resultat før skatt utgjorde SEK 1 357 mill. per første kvartal 2022, mot SEK -7 mill. for samme periode forgående år. Det positive resultatet i årets første kvartal forklares dels av en økning i resultat fra driften på kr 125 mill. (fra SEK 23 mill. til SEK 148 mill.), men i hovedsak av urealisert verdiøkning fra derivater på SEK 930 mill. samt urealisert verdiendring eiendom på SEK 279 mill.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av første kvartal på SEK 3,5 milliarder. Selskapet har minimumsleier/faste leier på ca. SEK 1 900 mill. per år, en del med modifiserte betalings-

betingelser. Sum minimumsleier/faste leier er på linje med selskapets kostnader. Denne inntekts-/kostnadsbalansen kombinert med selskapets soliditet og differensierte eiendomsportefølje gir et godt utgangspunkt for å håndtere eventuelle svingninger på etterspørselssiden.

Pandox eide per 31.03.2022 en portefølje på 157 hoteller, hvorav 79 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 373 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 63,8 milliarder per 31.03.2022 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 49,1 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 142,2 per 31.03.2022, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 178,31 per aksje og underliggende substansverdi med tilbakelagt utsatt skatt og derivater (EPRA NDV) på SEK 158,07.

Aksjonærforhold

I løpet av første kvartal 2022 falt aksjekursen fra kr 455 til kr 415 (- 9 %).

Eiendomsspar ervervet 600 775 egne aksjer for kr 249 mill. i løpet av første kvartal. Selskapets beholdning egne aksjer per kvartalsslutt er 711 508.

Styret har foreslått et ordinært utbytte på kr 6,75 per aksje (kr 6,50) for 2021.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2021 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 2022.

Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per første kvartal 2022 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 ervervet eiendommen Stortingsgata 14 (seksjon 2) og 16 i Oslo, som består av Hotel Christiania Teater, restauranten Teatro og Christiania Scene, for en kjøpesum på kr 397 mill. Eiendomsspar eide fra tidligere seksjon 1 i Stortingsgata 14, og eier hele eiendommen etter oppkjøpet.

Fremtidsutsikter

Usikkerheten knyttet til pandemien, som preget norsk økonomi og samfunnsnivå i over to år, har i stor grad blitt erstattet av økt geopolitisk spenningsnivå og forhøyet risikosentiment i markedet, grunnet krigen i Ukraina. Gjennom flere tiår har verdens land blitt knyttet stadig tettere sammen gjennom økt verdenshandel, samarbeid og generelt lavt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Krigssituasjonen man nå står ovenfor skaper problemer i det korte bildet knyttet til tilgang på enkelte råvarer. Påliteligheten til globale forsyningskjeder er svekket

både av krigssituasjonen og strenge smitterverntiltak i Kina. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne medføre større endringer både for global produksjon og handelsmønstre. I tillegg må mange land nå håndtere høy prisvekst, som en konsekvens av sterke finansielle stimuli gjennom pandemien. Dette ser ut til å gi økende renter i årene som kommer. Videre krigsforløp i Ukraina, konsekvenser av prisvekst og rentehevinger samt fortsatt usikkerhet knyttet til koronasmitte vil være sentrale tema for norsk økonomi i tiden fremover. Utfallsrommet av de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

Det ble tilført ca. 235 000 kvm. til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2021, som er godt over historisk snitt. Samtidig økte arealabsorpsjonen kraftig i 2021, både mot foregående år og mot historisk snitt. Dette bidro til å holde arealledigheten stabil gjennom 2021. I 2022 forventes svakt fallende ledighet og økende leiepriser, som en følge av høy økonomisk aktivitet og at kontoretterspørselen fortsetter å gjeninnhente seg etter koronapandemien, samtidig som volumet av ferdigstilte arealer reduseres. For 2023 er det noe mer usikkerhet knyttet til ledighetsutviklingen, ettersom ferdigstillelse av arealer forventes å øke igjen, samtidig som utfallsrommet for den økonomiske gjeninnhenting er større.

Det har vært lite kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det siste året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og dels i 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet relativt raskt tilbake når sam-

funnet har gjenåpnet. Etterspørselsutviklingen gjennom første kvartal 2022 har vært svært positiv. Det forventes at det vil ta noe tid før etterspørselen er tilbake på samme nivå som før pandemien. Særlig om man kommer i en situasjon med varig høy sikkerhetspolitisk usikkerhet og eller svak økonomisk utvikling.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom mange år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelen, men utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt vil det meste av handelsvolumene fortsatt gå gjennom tradisjonelle kanaler, som fysisk varehandel, i mange år. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette og bidra til et mer variert leietakerbilde i butikkmarkedet. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i 2021 var sterk gjennom første kvartal, for deretter å avta gjennom året. 2022 ser foreløpig ut til å følge en lignende trend. For 2022 og de nærmeste årene deretter forventes moderat boligprisutviklingen i Oslo. Bakgrunnen for dette er en antagelse om økende renter og byggekostnader i kombinasjon med høy lønnsvekst og begrenset nybygging.

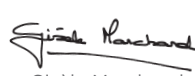
Eiendomsspar er solid og har en god likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 9. mai 2022
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.
		2022	2021	2021
Leieinntekt	(2)	209,7	151,2	716,3
Annen driftsinntekt		3,7	0,1	7,9
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(18,8)	(19,8)	(80,1)
Brutto driftsresultat		194,6	131,5	644,1
Salgsgevinst		55,1	2,3	377,9
Rehabiliteringskostnad		(18,4)	(23,7)	(83,1)
Avskrivning på varige driftsmidler		(25,9)	(22,9)	(90,5)
Lønn og annen driftskostnad		(27,2)	(26,0)	(120,5)
Driftsresultat		178,2	61,2	727,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(9,9)	14,4	(9,1)
Resultat fra tilknyttet selskap (Padox)		331,6	(0,5)	229,4
Finansinntekt		26,9	13,0	371,7
Finanskostnad		(64,3)	(61,1)	(224,0)
Ordinært resultat før skattekostnad		462,5	27,0	1 095,9
Skattekostnad på ordinært resultat		(93,9)	9,4	(105,7)
Periodens resultat		368,6	36,4	990,2
Tilordnet:				
Aksjonærer		365,9	37,8	981,1
Minoritetsinteresser		2,7	(1,4)	9,1

BALANSE PER EIENDELER	31.03.		31.12.
	2022	2021	2021
Varige driftsmidler	9 041,4	7 594,2	8 420,9
Finansielle anleggsmidler	7 645,4	7 562,5	7 517,7
Sum anleggsmidler	16 686,8	15 156,7	15 938,6
Andre fordringer	112,0	82,0	112,0
Bankinnskudd	635,5	147,4	265,7
Sum omløpsmidler	747,5	229,4	377,7
SUM EIENDELER	17 434,3	15 386,1	16 316,3
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	495,9	502,6	499,6
Annen egenkapital	6 741,4	6 952,2	6 808,7
Sum egenkapital	7 237,3	7 454,8	7 308,3
Utsatt skatt	634,1	591,1	595,5
Andre avsetninger for forpliktelser	176,9	199,9	180,0
Sum avsetninger for forpliktelser	811,0	791,0	775,5
Langsiktig rentebærende gjeld	8 479,0	5 821,0	7 043,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	450,0	700,0	750,0
Annen kortsiktig gjeld	457,0	619,3	439,2
Sum kortsiktig gjeld	907,0	1 319,3	1 189,2
Sum gjeld	10 197,0	7 931,3	9 008,0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 434,3	15 386,1	16 316,3

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
	2022	2021	2021
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	171,1	86,6	605,4
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(57,0)	(24,1)	(140,1)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	114,1	62,5	465,3
Periodens betalte skatter	(5,0)	(4,8)	(3,7)
Tidsavgrensningsposter m.v.	11,8	24,7	(77,6)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	120,9	82,4	384,0
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(627,5)	(123,4)	(294,1)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	876,4	45,9	33,3
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	369,8	4,9	123,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	265,7	142,5	142,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	635,5	147,4	265,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	830,0	2 550,0	1 890,0
Sum likviditetsreserver	1 465,5	2 697,4	2 155,7

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.

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.
	2022	2021	2021
Oslo	193,9	142,6	680,8
Øvrige Norge	15,8	8,6	35,5
Sum	209,7	151,2	716,3

NOTE 3 - EGENKAPITAL

Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2022	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	499,6	6 808,7	7 308,3
Resultat		368,6	368,6
Kjøp egne aksjer	(3,7)	(245,0)	(248,7)
Minoritet		(12,0)	(12,0)
Omregningsdifferanser m.v.		(178,9)	(178,9)
Egenkapital 31.03.2022	495,9	6 741,4	7 237,3

NOTE 4 - NØKKELTALL

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Resultat per aksje 1)	11,02	1,09	28,87
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	5,04	2,52	17,45
Bokført egenkapital per aksje 1)	216	215	214
Aksjekurs ved utgangen av perioden	415	455	455
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 211 261	34 553 636	33 979 622
Antall utestående aksjer 3)	33 168 853	34 245 629	33 769 628

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 direkte eide egne aksjer (711 508)

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 29.04.2022

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 %
Piwjk AS	832 563	2,5 %
Helene Sundt AS	788 000	2,3 %
CGS Holding AS	788 000	2,3 %
Dobloug, Anette	764 636	2,3 %
Eiendomsspar AS	711 508	2,1 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Nore-Invest AS	368 996	1,1 %
Elisabeth Krohn Holding AS	288 991	0,9 %
Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,9 %
Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,9 %
Tyin AS	279 945	0,8 %
MP Pensjon PK	275 000	0,8 %
Celon Invest AS	240 708	0,7 %
Lærdal Finans AS	204 785	0,6 %
Nordic Energy Company AS	160 621	0,5 %
Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4 %
Hurum AS	119 620	0,4 %
Øvrige aksjonærer	5 396 736	15,9 %
Sum	33 880 361	100,0 %



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