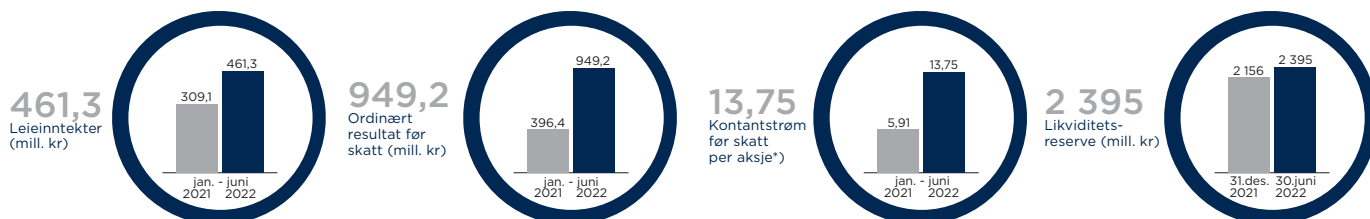


# EIENDOMSSPAR

DELÅRSRAPPORT JANUAR - JUNI 2022

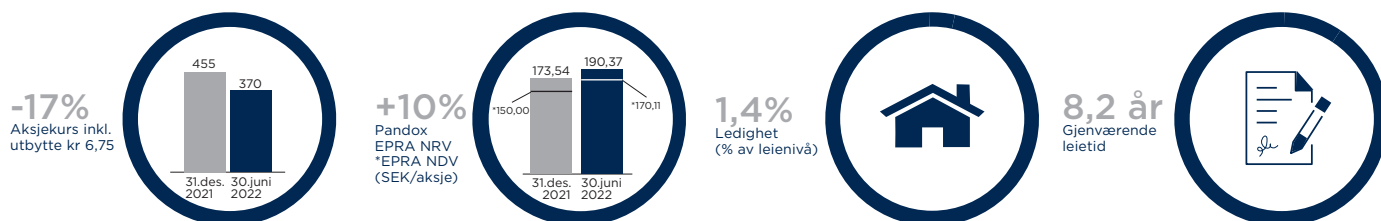
# JANUAR - JUNI 2022

## Nøkkeltall - Resultat og balanse



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

## Nøkkeltall - verdiutvikling, drift og marked



### Eiendomsmarkedet

I løpet av første halvår 2022 slapp koronaviruset og de fleste tilhørende restriksjoner «taket» på den vestlige verden. De økonomiske konsekvensene fra to år med finansielle stimulanser, for å håndtere pandemien, ble imidlertid tydeligere. Høy prisvekst, langt over sentralbankenes mål, har preget halvåret og medført stigende renter. Russlands invasjon av Ukraina den 24. februar i år og handelsrestriksjonene som fulgte har også bidratt til å forsterke inflasjonspresset, blant annet gjennom økte energipriser. Krigen i Ukraina medførte også økt geopolitisk usikkerhet og ubalanser i global vareflyt. Den raske økningen i rentenivå og de langsiktige konsekvensene av høyere rente, herunder faren for resesjon, har sammen med økt geopolitisk spenningsnivå bidratt til å kjøle ned internasjonale finansmarkeder og eiendomsmarkedet.

Norsk økonomi og arbeidsliv kom raskere tilbake etter pandemien sammenlignet med de fleste andre land. Dette forklares både av målrettede offentlige støtteordninger samt rask gjeninnhenting av sentrale eksportmarkeder som olje og gass, fisk og metaller. Arbeidsledigheten i Norge fortsatte å falle gjennom første halvår, fra 2,2 % ved inngangen til året til 1,6 % ved utgangen av juni. Bruk av hjemmekontor har for de fleste bedrifter blitt et supplement til kontoret og ikke en erstatning. Disse faktorene kombinert med begrenset nybygging, særlig i Oslo sentrum, har bidratt til lav ledighet og leieprisvekst i kontormarkedet gjennom årets første halvår.

Smitteverntiltakene som var innført ved årsskiftet bidro til en svak start for hotellåret 2022. Etterspørselen var imidlertid raskt tilbake så snart restriksjonene lettet. Flere steder, både i Norge og internasjonalt, nærmet markedet seg pre-korona nivåer allerede i mars. Den positive utviklingen fortsatte frem mot sommeren og bidro til at mange hoteller oppnådde høyere belegg og priser enn i 2019. Hotellbelegget i Oslo for første halvår endte på 55 %, mot 15 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 476 %, målt mot samme periode foregående år. By-hotellene, som jevnt over har prestert 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 startet året med noe nedgang, som følge av omikron smitteverntiltak, men hentet seg inn igjen gjennom andre kvartal og har totalt sett hatt en flat utvikling så langt i år. Netthandelen hadde en kraftig vekst ved starten av pandemien, men har siden andre halvår 2020 opplevd fallende vekstrater og i første halvår 2022 negative vekstrater for første gang på mange år. Det er tegn til normalisering i varehandelsmarkedet med en vridning fra varekonsum til tjenester, noe som igjen bidrar til å dempe veksten i netthandelen.

Transaksjonsmarkedet i 2021 endte over 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 stigende renter og økt usikkerhet i markedet har aktiviteten avtatt gjennom første halvår 2022. Per første halvår er det så langt registrert et transaksjonsvolum i overkant av kr 50 milliarder. For året som helhet forventes en nedgang i transaksjonsvolum sammenliknet med fjoråret.

Det har vært sterk boligprisutviklingen gjennom første halvår 2022, med 8 % prisvekst i Oslo og 9 % 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 av boliger enn normalt etter årsskiftet. For 2022 som helhet forventes moderat boligprisutviklingen i Oslo.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt en stigende prisutvikling gjennom første halvår mot en relativt flat utvikling gjennom de to foregående årene. Prisøkningen forklares i hovedsak av økende etterspørsel, som følge av økende økonomisk aktivitet og tilflytting til Oslo samt begrenset nybygging.

### Investeringer og salg

I løpet av første halvår 2022 har Eiendomsspar ervervet eiendommene Kjelsåsveien 161 i Oslo og Stortingsgata 14 (seksjon 2) og 16 i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 950 mill. Eiendommen i Stortingsgata består av Hotel Christiania Teater, restauranten Teatro og Christiania Scene. Eiendomsspar eide fra tidligere seksjon 1 i Stortingsgata 14 og eier etter oppkjøpet hele eiendommen. Eiendomsspar har videre deltatt i to emisjoner i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for nye aksjer for totalt kr 238 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 2 540 000 aksjer i Scandic Hotels Group til en kjøpesum på SEK 100,2 mill. Eiendomsspar ervervet 600 775 egne aksjer for kr 249 mill. i løpet av første halvår.

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 461,3 mill. per første halvår 2022, mot kr 309,1 mill. for samme periode i 2021. Halvparten

av økningen på kr 152,2 mill. forklares av økte omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell og restaurant. Resterende økning forklares i hovedsak av netto kjøp av nye eiendommer samt leie fra eiendommen «Fabrikken», det første ferdigstilte bygget i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet». Brutto driftsresultat var kr 433,4 mill. (kr 270,0 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 466,7 mill. per første halvår 2022, mot kr 206,1 mill. for samme periode 2021. Resultat før skattekostnad er kr 949,2 mill., opp fra kr 396,4 mill. per første halvår 2021. Økningen skyldes en positiv resultatforbedring i det tilknyttede selskapet Pandox, grunnet økt aktivitet i selskapets hoteller.

### Finansiering og likviditet

Eiendomsspar hadde per 30.06.2022 en gjeld på kr 9 908 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 9 548 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 365 mill.

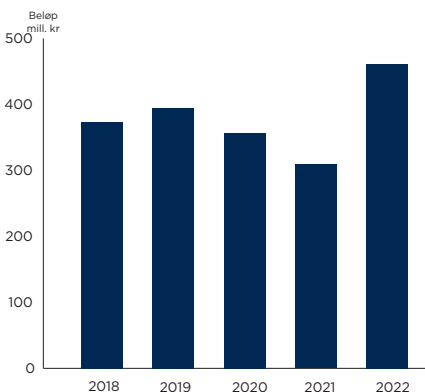
Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2 395 mill. per 30.06.2022 (kr 2 156 mill. per 31.12.2021). Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 2,8 % per 30.06.2022. Dette er noe opp siden årsskiftet og forklares i hovedsak av en økning i NIBOR-renten i perioden. Ved periodeslutt var 42 % av låneporteføljen sikret med fast rente. Fastrenteaftalene hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,2 år.

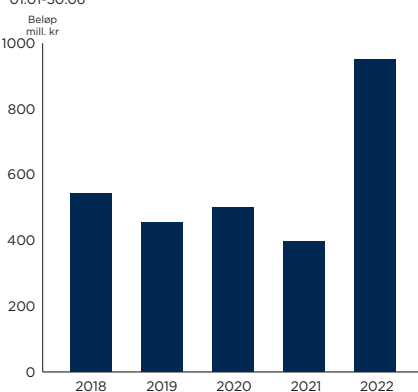
Lånemarkedet, som var relativt stabilt gjennom 2021, har gjennom første halvår blitt påvirket av økte renter og tilhørende konsekvenser for eiendomsverdier, samt økt internasjonalt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Eiendomsspar har løpende og god dialog med sine banker.

Eiendomsspar har i løpet av første halvår 2022 etablert to bærekraftige lån på totalt kr 860 mill. med den Nordiske Investeringsbanken (NIB). Bærekraftskriteriene for finansieringsavtalene er basert på BREEAM Nor Excellent sertifiseringen av de to byggene «Fabrikken» og «Veksthuset» i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet» samt Eiendomsspars arbeid med sosial bærekraft i nærområdet til utviklingsprosjektet. Eiendomsspar har også etablert et grønt lån på kr 900 mill. med DNB.

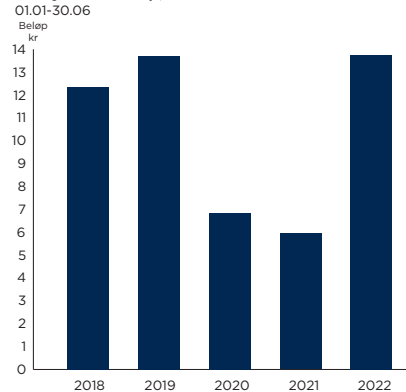
Leieinntekter  
01.01-30.06



Resultat før skattekostnad  
01.01-30.06



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



Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler.

### Drift og prosjekter

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 1,4 % (3,8 % per årsslutt 2021). Nedgangen i ledighet skyldes i hovedsak nytteleie av arealer i Tordenskiolds gate 8/10 og Hoffsvæien 4. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,2 år, som er det samme som ved utgangen av 2021.

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

- **Urtegate 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer med en regulert næringsbebyggelse på ca. 46 000 kvm, fordelt på tre bygg. Ferdigstillelse og overlevering av første bygg på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania og Toma. Rådgivningsselskapet Sweco har valgt "Veksthuset", det største bygget i prosjektet (24 000 kvm), som nytt hovedkontor i Norge og har inngått leiekontrakt på 10 500 kvm. Byggingen av "Veksthuset" er i gang og eiendommen vil være klar for innflytting medio 2024. Utleiarbeid 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 byggestart 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 % salgsgrad.

### Kort status om Pandox AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 828 mill. per første halvår 2022, mot SEK 247 mill. i fjor. Veksten forklares av økt aktivitet i selskapets hotelleiendommer. Inngangen til året var preget av strenge restriksjoner og begrenset reiseaktivitet. Utviklingen har imidlertid vært positiv og fra inngangen til andre kvartal har nøkkelmarkedene til Pandox levert gode omsetningstall, flere steder på linje med 2019. Storbritannia og Skandinavia skiller seg ut som de Pandox-markedene hvor reiseaktivitet og hotellbelegg har kommet lengst i gjeninnhenting. I land som Tyskland og Belgia ble restriksjonene fjernet

noe senere og disse har derfor ligget noe bak i gjeninnhentingfasen.

Resultat før skatt utgjorde SEK 3 028 mill. per første halvår 2021, mot SEK 26 mill. for samme periode foregående år. Resultatforbedringen i årets første halvår forklares av en økning i underliggende driftsresultat som følge av mindre koronarestriksjoner, positiv verdiøkning på derivater som følge av stigende renter og verdiøkning på eiendomsporteføljen som følge av normalisering av etterspørselen i hotellmarkedet.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av første halvår på SEK 4,1 milliarder. Selskapets minimumsleier/faste leier er på linje med selskapets kostnader.

Pandox eide per 30.06.2022 en portefølje på 156 hoteller, hvorav 79 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 243 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 65,8 milliarder per 30.06.2022 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 47,8 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 116,0 per 30.06.2022, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 190,37 per aksje.

### Aksjonærforhold

I løpet av første halvår 2022 har Eiendomsspar delt ut ordinært utbytte på kr 6,75 per aksje. Siden årsslutt 2021 har aksjekursen falt fra kr 455 til kr 370 (- 17 % hensyntatt utbytte på kr 6,75).

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

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2022 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 2023.

### Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per første halvår 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

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedato.

## Fremtidsutsikter

Usikkerheten knyttet til pandemien, som preget markedene i over to år, har i stor grad blitt erstattet av; frykt for stagflasjon (høy inflasjon kombinert med økonomisk tilbakegang) drevet av prisvekst og energimangel, stigende renter samt økt geopolitisk spenningsnivå, grunnet krigen i Ukraina. Gjennom flere tiår har verdens land blitt knyttet stadig tettere sammen gjennom økt verdenshandel, samarbeid og generelt lavt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Påliteligheten til globale forsyningskjeder er svekket både som følge av krigssituasjon, handelsrestriksjoner og fortsatt strenge smitteverntiltak i Kina. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne medføre større endringer både for global produksjon, handelsmønstre og reiseaktivitet. I tillegg må mange land nå håndtere høy prisvekst, som en konsekvens av sterke finansielle stimuli gjennom pandemien. Dette har allerede medført renteøkninger i mange vestlige land og en forventning om høyere renter i årene som kommer. Den norske rentekurven har den siste tiden vært fallende for løpetider fra to år, noe som tyder på at markedet forventer avtagende økonomisk vekst frem i tid. Konsekvensene av prisvekst og rentehevinger samt videre krigsforløp i Ukraina vil være sentralt for utviklingen i norsk økonomi i tiden som kommer. Situasjonen rundt koronasmitten medfører fortsatt noe usikkerhet, men betydningen av aktive restriksjoner er per i dag hovedsakelig knyttet til Kina. 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. For andre halvår 2022 forventes fortsatt svakt fallende ledighet og økende leiepriser, som en følge av høy økonomisk aktivitet, økende byggekostnader og begrenset tilgang av nye arealer. For 2023 er det noe mer usikkerhet knyttet til pris og ledighetsutviklingen, ettersom ferdigstilling av arealer forventes å øke noe, samtidig som utfallsrommet for den økonomiske utviklingen er større.

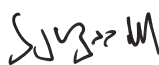
Det har vært lite kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det siste året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet raskt tilbake når samfunnet har gjenåpnet. For 2022 forventes sterke pris- og beleggstall, drevet av videre gjeninnhenting i forretningsmarkedet og fortsatt god aktivitet innen fritidssegmentet. På lengre sikt vil den økonomiske utviklingen, sikkerhetspolitisk situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet være avgjørende faktorer for utviklingen i hotellbransjen.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom mange år. Netthandelen har tatt stadig større andeler av varehandelen og opplevde sterk vekst under pandemien, men utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Handelsnæringen opplever nå en normalisering hvor totale volumer går noe ned og de bransjene og netthandel generelt, som opplevde særlig sterk vekst under pandemien, utvikler seg noe svakere. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette og bidra til en mer variert leietakersituasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i Norge og Oslo i 2021 var sterk gjennom første kvartal, for deretter å avta noe gjennom året. 2022 ser foreløpig ut til å følge en lignende trend. For de nærmeste årene deretter forventes moderat boligprisutviklingen i Oslo. Bakgrunnen for dette er en antagelse om svakere økonomisk utvikling og stigende renter på den ene siden, kombinert med prisdrivende impulser som høy lønnsvekst, økte byggekostnader 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, 18. august 2022  
Styret



Anders Ryssdal  
Styrets leder



Leiv Askvig



Ragnar Horn



Gisèle Marchand



Monica S. Salthella



Christian Ringnes  
Adm. direktør

**RESULTATREGNSKAP**

(tall i millioner kroner)

	Note	01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04. - 30.06.	
		2022	2021	2021	2022	2021
Leieinntekt	(2)	461,3	309,1	716,3	251,6	157,9
Annen driftsinntekt		9,7	(1,6)	7,9	6,0	(1,7)
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(37,6)	(37,5)	(80,1)	(18,8)	(17,7)
<b>Brutto driftsresultat</b>		<b>433,4</b>	<b>270,0</b>	<b>644,1</b>	<b>238,8</b>	<b>138,5</b>
Salgsgevinst		55,1	332,1	377,9	-	329,8
Rehabiliteringskostnad		(42,7)	(46,2)	(83,1)	(24,3)	(22,5)
Avskrivning på varige driftsmidler		(53,7)	(44,5)	(90,5)	(27,8)	(21,6)
Lønn og annen driftskostnad		(49,3)	(56,7)	(120,5)	(22,1)	(30,7)
<b>Driftsresultat</b>		<b>342,8</b>	<b>454,7</b>	<b>727,9</b>	<b>164,6</b>	<b>393,5</b>
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(11,5)	21,7	(9,1)	(1,6)	7,3
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)		743,5	7,8	229,4	411,9	8,3
Finansinntekt		33,5	19,1	371,7	6,6	6,1
Finanskostnad		(159,1)	(106,9)	(224,0)	(94,8)	(45,8)
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>949,2</b>	<b>396,4</b>	<b>1 095,9</b>	<b>486,7</b>	<b>369,4</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		(191,3)	(22,9)	(105,7)	(97,4)	(32,3)
<b>Periodens resultat</b>		<b>757,9</b>	<b>373,5</b>	<b>990,2</b>	<b>389,3</b>	<b>337,1</b>
Tilordnet:						
Aksjonærer		749,7	372,0	981,1		
Minoritetsinteresser		8,2	1,5	9,1		

**BALANSE PER****EIENDELER**

		30.06.		31.12.
		2022	2021	2021
Varige driftsmidler		9 477,5	7 380,3	8 420,9
Finansielle anleggsmidler		8 388,2	8 098,4	7 517,7
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 865,7</b>	<b>15 478,7</b>	<b>15 938,6</b>
Fordringer		139,4	96,3	112,0
Investeringer		96,7	-	-
Bankinnskudd		365,2	414,1	265,7
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>601,3</b>	<b>510,4</b>	<b>377,7</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 467,0</b>	<b>15 989,1</b>	<b>16 316,3</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

Innskutt egenkapital		495,9	499,8	499,6
Annen egenkapital		7 417,6	7 212,2	6 808,7
<b>Sum egenkapital</b>	(3)	<b>7 913,5</b>	<b>7 712,0</b>	<b>7 308,3</b>
Utsatt skatt		646,0	578,8	595,5
Andre avsetninger for forpliktelser		179,1	199,6	180,0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>825,1</b>	<b>778,4</b>	<b>775,5</b>
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>		<b>8 998,1</b>	<b>6 609,0</b>	<b>7 043,3</b>
Kortsiktig rentebærende gjeld		550,0	700,0	750,0
Annen kortsiktig gjeld		180,3	189,7	439,2
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>730,3</b>	<b>889,7</b>	<b>1 189,2</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 553,5</b>	<b>8 277,1</b>	<b>9 008,0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 467,0</b>	<b>15 989,1</b>	<b>16 316,3</b>

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

		01.01. - 30.06.		01.01.-31.12.
		2022	2021	2021
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet		466,7	206,1	605,4
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		(166,7)	(75,6)	(140,1)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet		300,0	130,5	465,3
Periodens betalte skatter		(35,6)	(9,3)	(3,7)
Tidsavgrensingsposter m.v.		(33,9)	(24,1)	(77,6)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		230,5	97,1	384,0
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(1 396,4)	(54,5)	(294,1)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 265,4	229,0	33,3
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		99,5	271,6	123,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		265,7	142,5	142,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		365,2	414,1	265,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 030,0	1 750,0	1 890,0
<b>Sum likviditetsreserver</b>		<b>2 395,2</b>	<b>2 164,1</b>	<b>2 155,7</b>

# NOTER

## NOTE 1 – Regnskapsprinsipper

Eiendomsspar anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelsen av regnskapet. Det innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollerte virksomheter, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger.

Andelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

## NOTE 2 – Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt	01.01.-30.06.		01.01.-31.12.
	2022	2021	2021
Oslo	428,2	291,6	680,8
Øvrige Norge	33,1	17,5	35,5
<b>Sum</b>	<b>461,3</b>	<b>309,1</b>	<b>716,3</b>

## NOTE 3 – Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.06.2022	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	499,6	6 808,7	7 308,3
Resultat		757,9	757,9
Kjøp egne aksjer	(3,7)	(245,0)	(248,7)
Minoritet		(14,8)	(14,8)
Utbytte		4,1	4,1
Omregningsdifferanser m.v.		106,7	106,7
<b>Egenkapital 30.06.2022</b>	<b>495,9</b>	<b>7 417,6</b>	<b>7 913,5</b>

## NOTE 4 – Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Resultat per aksje 1)	22,59	10,88	28,87
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	13,75	5,91	17,45
Bokført egenkapital per aksje 1)	236	226	214
Aksjekurs ved utgangen av perioden	370	450	455
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 189 940	34 182 906	33 979 622
Antall utestående aksjer 3)	33 168 853	33 794 128	33 769 628

1) Ekskl. minoritetsinteresser

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

3) Utstedte aksjer (33 880 361) fratrukket direkte eide egne aksjer (711 508)

## NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 09.08.2022

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 Forvaltning AS	288 209	0,9 %
Thrane-Steen Finans 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 %
<b>Sum</b>	<b>33 880 361</b>	<b>100,0 %</b>



Eiendomsspar AS, Fr. Nansens plass 4, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo  
Telefon: 22 33 05 50 [www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)