

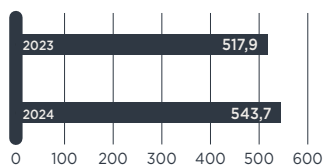
EIENDOMSSPAR

DELÅRSRAPPORT JANUAR - JUNI 2024

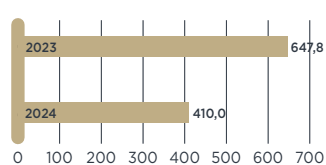
JANUAR - JUNI 2024

Resultat og balanse

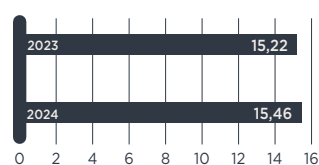
543,7 mill. kr
Leieinntekter
(januar - juni)



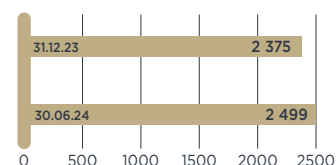
410,0 mill. kr
Resultat før skatt
(januar - juni)



15,46 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje*
(januar - juni)



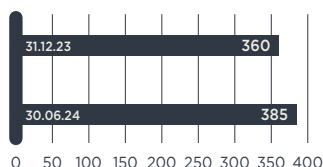
2 499 mill. kr
Likviditetsreserve



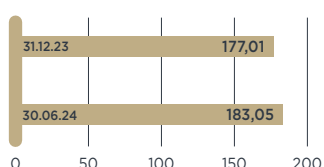
*) Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

Verdiutvikling, drift og marked

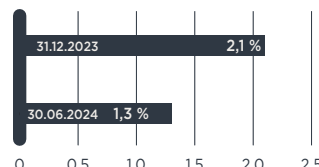
+10 %
Aksjekurs
(hensyntatt utbytte kr 10,00)



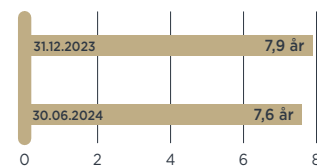
+6 %
Pandox substansverdi (EPRA NDV)
(hensyntatt utbytte SEK 4,00)



1,3 %
Ledighet
(% av leienivå)

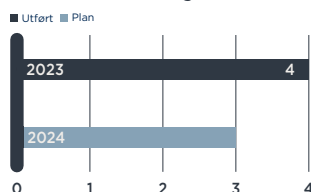


7,6 år
Gjenværende leietid

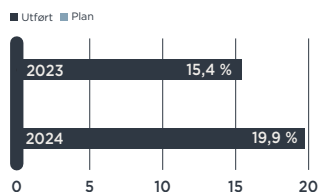


Bærekraft

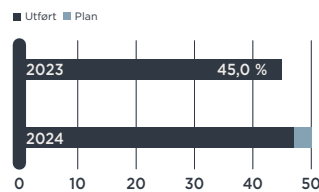
Plan 2024: 3
Gjennomførte
BREEAM-sertifiseringer



Plan 2024: 16,5 %
Energireduksjon fellesanlegg
mot 2019



Plan 2024: 50 %
Sorteringsgrad avfall



Eiendomsmarkedet

Den største kostnaden for eiendomsselskaper og private husholdninger er normalt sett rentekostnaden. I Norge har sentralbanken stått i en utfordrende situasjon mellom behovet for en noe høyere rente for å demme opp for den stadig svakere kronen, og risikoen for å påføre privat husholdning og næringsliv en hard landing, etter den ekspansive politikken som har vært ført de siste årene.

Frem til nå har norsk næringsliv og privat husholdning klart seg bra etter de raske rentehevingene. Eksportindustrien har kunnet utnytte den svake kronen og blitt mer konkurranse-dyktig, samtidig som et generelt underskudd på arbeidskraft har gjort at arbeidsledigheten kun har vært svakt stigende fra 1,9 % ved årsslutt 2023 til 2,2 % ved utgangen av 2. kvartal 2024, noe som også reflekteres i årets lønnsoppgjør hvor man kom frem til en ramme på 5,2 % i frontfagene.

Etter å ha sett at de lange rentene steg i 1. kvartal, har de falt noe tilbake i 2. kvartal, drevet av større uro for resesjon, samtidig

som makrobildet har blitt mer usikkert med blant annet valg i USA, fortsatt krig i Ukraina og Israel, og varsel om innføring av høyere tollsatser i internasjonal handel. Per utgangen av 2. kvartal lå 10 års swaprente på 3,8 %, og 3 mnd nibor på 4,9 %.

Transaksjon

Transaksjonsaktiviteten i det norske markedet var på ca. kr 20 mrd. i 1. kvartal, og har fortsatt i samme takt i 2. kvartal. Den ligger nå på ca. kr 40 mrd. etter første halvår. Holder man utenom 2021 og 2022, så er dette et solid volum, drevet av relativt få og store transaksjoner. Markedet for mindre transaksjoner har fremdeles vært utfordrende, med avvik i prisforventninger mellom kjøpere og selgere. Videre har det blitt stilt høyere krav til egenkapital i de fleste transaksjoner, som har gjort at gjennomføring er blitt noe mer utfordrende enn tidligere. Kontor og logistikk har vært de største transaksjons-segmenter i 1. halvår, med henholdsvis 48 % og 24 % av markedet.

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2023 om ikke annet er spesifisert)

Utleie kontorlokaler

Leieprisene for signerte kontrakter i Oslo hadde en nominell oppgang på 3 % til kr 2 900 per kvm i 1. halvår i år. Gitt inflasjon på 1,4 % i samme periode, ble det en realvekst i leienivå i perioden.

Vi opplever at flere leietakere er usikre på eget langsiktig behov, som fører til en høyere grad av reforhandling i eksisterende lokaler.

Samtidig bidrar også lang saksbehandlingstid i Plan- og bygningsetaten, høy prisvekst og rentenivå til at det er mer krevende å realisere nye prosjekter, og legger en demper på tilbudssiden.

Hotellmarkedet

Det norske hotellmarkedet fikk i 2023 sitt første normalår etter pandemien. 2023 gav "all time high" både på RevPAR og rompris, og i 1. halvår 2024 har veksten fortsatt. I årets seks første måneder er RevPAR (NOK 782) for Norge opp 7,3 % fra første halvår i fjor, etter vekst både i pris (+3,2 % til NOK 1 348) og belegg (+4 % til 58 %).

I Oslo-markedet har veksten i år flatet ut, hvor RevPAR er 3,2 % høyere enn i 1. halvår 2023, og det er på beleggssiden at nivået stiger. Bare Tromsø (NOK 1 229) av de norske storbyene har høyere RevPAR-nivå enn Oslo (NOK 950) i 1. halvår.

Det er for øvrig lite vekst i romkapasiteten i 1. halvår i Norge, og ingen betydelig endring i Oslo-markedet.

Varehandel

I 1. halvår 2024, var prisstigningen på 3,7 %. Samtidig opplevde kjøpesentrene en omsetningsøkning på 4,1 %. Dersom man korrigerer for pågående og ferdigstilte prosjekter var kjøpesenterveksten samlet på 3,8 %. Det er bydels- og lokalsentrene som vokser mest, med 4,7 %, etterfulgt av bysentre på 3,9 % og regionssentre på 3,0 %.

Innen bransjene er det spesialbutikker og service & tjenesteyting som vokser mest, med en økning på henholdsvis 6,7 % og 6,3 % i 1. halvår. Klær, sko og reiseeffekter hadde den svakeste utviklingen på 1,2 %.

Bolig

Fra januar til juni 2024 har boligprisene i Oslo økt med totalt rundt 6,7 %, og ca. 8,0 % i landet for øvrig. Den sterke prisveksten i starten av året ble gradvis moderert mot slutten av perioden. Veksten skyldes en kombinasjon av lavere rentenivå, sterk etterspørsel etter boliger og et begrenset tilbud på

markedet. Det er spesielt i Oslo og de største byene hvor en har opplevd de mest markante økningene, men også mindre byer og tettsteder har sett en jevn prisvekst.

De første seks månedene av 2024 har leieprisene i Oslo økt rundt 6,1 %, på linje med landet forøvrig. Høy etterspørsel, et stramt marked og generelle økonomiske forhold har bidratt til denne utviklingen. Dette har ført til økte bokostnader for leietakere, og mange har derfor valgt å inngå lengre leiekontrakter for å sikre seg mot fremtidige prisøkninger.

Investeringer og salg

I løpet av 1. halvår 2024 har Eiendomsspar ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. Eiendomsspar har også kjøpt 6 762 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 326 mill.

Eiendomsspar har i tillegg kjøpt en 22,5 % eierandel i kontor-eiendommen Finnestadveien 44 utenfor Stavanger og kommittert seg for SEK 25 mill. investering i det svenske unoterte eiendoms-selskapet Hagabacken Fastighets AB. Hagabacken Fastighets AB ble etablert i 2023 med mål om å kapitalisere på den nåværende situasjonen i det svenske eiendomsmarkedet. Eiendomsspar har også gått inn som 33,4 % eier i det nystartede bolig-utviklingsselskapet Prisma Eiendom AS.

Resultat

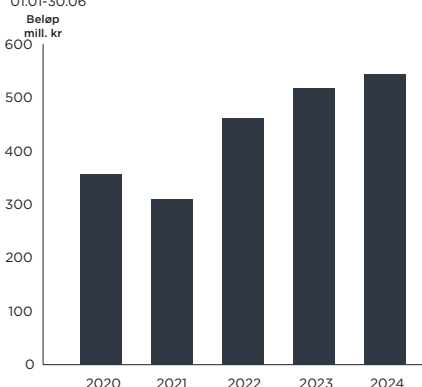
Totale leieinntekter utgjorde kr 543,7 mill. i 1. halvår 2024, mot kr 517,9 mill. for samme periode i 2023. Økningen i leieinntekter på kr 25,8 mill. forklares av leieøkning fra konsumprisindeksjustering og økte omsetningsleier fra hotellene. Brutto driftsresultat var kr 493,3 mill. (kr 479,9 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 513,6 mill. i 1. halvår 2024, mot kr 509,7 mill. i samme periode 2023. Resultat før skattekostnad ble kr 410,0 mill., ned fra kr 647,8 mill. i 1. halvår 2023. Nedgangen skyldes i hovedsak nettoeffekten av, reduserte salgsgevinster (- kr 443,8 mill.), forbedret resultat fra tilknyttede selskap, hovedsakelig Pandox (+ kr 284,8 mill.) og effekt av endring i nedskrivning av markedsbaserte aksjer (- kr 45,4 mill.).

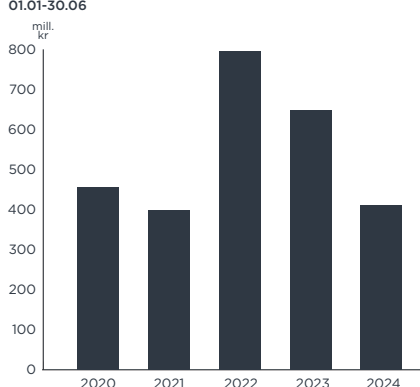
Finansiering og likviditet

Eiendomsspar hadde per 30.06.2024 en gjeld på kr 11 103 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 10 740 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 206 mill.

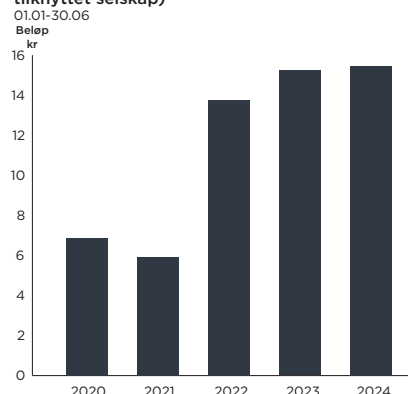
Leieinntekter
01.01-30.06



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



Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pante-sikrede kredittrammer utgjorde kr 2 499 mill. per 30.06.2024 (kr 2 375 mill. per 31.12.2023). Økningen i likviditetsreserven skyldes at opptak av nye sertifikatlån på kr 600 mill. overstiger nyinvesteringer i 1. halvår 2024. Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,5 % per 30.06.2024, som er uendret fra årsskiftet. Eiendomsspar sin andel fastrentelån utgjorde 57 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,0 år, per utgangen av 1. halvår 2024.

Eiendomsspar har lange, etablerte bankrelasjoner og god løpende dialog med sine banker om kommende låneforfall, samt tilstedeværelse i både obligasjons- og sertifikatmarkedet.

Drift og prosjekter

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 1,3 % (2,1 % per årsslutt 2023). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,6 år, mot 7,9 år per utgangen av 2023.

Per 1. halvår 2024 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. Ferdigstillelse og overlevering av første bygg på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania.

Rådgivningsselskapet Sweco har valgt «Veksthuset», det største bygget i prosjektet (24 000 kvm), som nytt hovedkontor i Norge og har inngått leiekontrakt på 17 000 kvm med innflytting i september 2024. Forøvrig har Siemens Energy inngått leiekontrakt på 2.600 kvm i «Veksthuset» og 3 700 kvm er leid ut til andre leietakere. «Drivhuset» (5 000 kvm) er leid ut til Flykninghjelpen 3 800 kvm (innflytting primo 2027) og Siemens Energy 700 kvm.

- **Mack-Øst i Tromsø**, er en sentrumseiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum, Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørdelen av tomten. I tillegg til museet legges det opp til et multifunksjonsbygg bestående av både hotell, konsertsal/kultur, servering/handel, bolig og kontor. Det ble i desember 2022 vedtatt en reguleringsplan med totalt 65 000 kvm bebyggelse. Av dette er 20 000 kvm. til Universitetsmuseet, og denne delen av tomten vil selges til Universitetet i Tromsø. Resterende 45 000 kvm jobbes det nå med utleie og prosjektering av, med ambisjon om å igangsette bygging når tilfredsstillende leienivå og kostnadsestimat er oppnådd. Prosjektet eies sammen med Ludwig Mack AS.
- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo**, Eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate skal konverteres til et hotell med ca. 180 rom. Det er inngått 15-års leieavtale med Nordic Hotels and Resorts (Strawberry) for å drive hotellet under merkenavnet "HOBØ". Ombyggingsprosjektet er i gang og ferdigstillelse planlegges høsten 2025. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig har selskapet igangsatt en utvidelse av det arktiske opplevelsessenteret og akvariet Polaria i Tromsø. Selskapet arbeider også 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. De to sistnevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter.

Kort status om Pandox AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 832 mill. i 1. halvår 2024, mot SEK 769 mill. i fjor. Økningen forklares av positiv utvikling for selskapets hoteller, særlig for hotellene med egen drift. Total vekst i RevPAR (gjennomsnittlig inntekt per rom) har vært 6 % sammenlignet med 1. halvår foregående år. Norge har vært det området med størst økning i RevPAR med 7 %.

Resultat før skatt utgjorde SEK 1 584 mill. for 1. halvår 2024, mot SEK 89 mill. for samme periode forgående år. Den positive utviklingen forklares av positiv underliggende resultatutvikling fra selskapets drift og en verdøkning for selskapets eiendommer og derivater med SEK 737 mill. mot verdifall på SEK 690 mill. foregående år.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av 1. halvår på SEK 4,1 mrd.

Pandox har i løpet av 1. halvår 2024 inngått en avtale om salg av hotellet DoubleTree by Hilton i Montreal, Canada. Hotellet var selskapets eneste i Nord-Amerika og transaksjonen ble gjennomført i slutten av april 2024. Selskapet eide per 30.06.2024 en portefølje på 157 hoteller, hvorav 80 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 018 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 70,8 milliarder per 30.06.2024 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 46,2 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 189,0 per 30.06.2024, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 207,70 per aksje og underliggende substansverdi justert for utsatt skatt og derivater (EPRA NDV) på SEK 183,05.

Aksjonærforhold

I løpet av 1. halvår 2024 steg aksjekursen til Eiendomsspar fra kr 360 til kr 385. Hensyntatt utbytte på kr 10,00 per aksje delt ut i mai 2024 utgjør dette en økning på 10 %.

Eiendomsspar har i løpet av 1. halvår 2024 kjøpt 5 280 egne aksjer til en verdi av kr 2,0 mill. Selskapets beholdning av egne aksjer per 30.06.2024 var 730 197.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2024 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 2025.

Redegjørelse for delårsregnskapet

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per 1. halvår 2024 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.

Hendelser etter balansedato

Eiendomsspar har ervervet 5 525 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 347 mill og har nå en eierandel på 15 %.

Selskapet har videre kjøpt 50 % av eiendommen Svanholmen 21, Sandnes, lagerbygg som er leid ut til IKEA. Netto eiendomsverdi for eiendommen på 100 %-basis er kr 177 mill.

Fremtidsutsikter

Eiendomsmarkedet

Det er en betydelig usikkerhet om man har fått inflasjonen under kontroll selv om den har falt godt tilbake siden toppnivået i 2022. Samtidig ser vi at det også har blitt frykt for resesjon i flere større økonomier.

Slik det ser ut nå, kan det gå mot første rentekutt i september i USA. Samtidig har ECB og UK kuttet renten de siste par måneder med et kvart %-poeng hver. For Norge med en liten åpen økonomi, så vil økt rentedifferanse mot handelspartnerne våre kunne styrke kronekursen, og gi noe mer handlingsrom for etter hvert å kunne kutte rentene. Samtidig er det flere og flere som nå argumenterer for fordelene med et permanent høyere rentenivå, som over tid vil føre til en bedre kapitalallokering.

Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og Midtøsten samt det høye geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi og eiendomsmarkedet.

I tillegg til usikkerheten rundt makroforholdene i verden, står eiendomsaktører også overfor betydelige investeringer for å møte kravene som er på vei inn via nasjonale og internasjonale ESG (Environmental, Social and Governance) parametere. Mindre karbonavtrykk i byggefasene og mer effektiv energibruk er bare noen av de faktorer som vil kreve mer av oss eiendomsaktører i tiden fremover.

Kontormarkedet

For inneværende år forventes det en nedgang på omtrent 28 % i ferdigstilte arealer i Oslo, Asker og Bærum, sammenlignet med 2023. Det er i år forventet ferdigstilt 112 000 kvm arealer (ca. 1,2 % av kontor-eiendomsmassen), mot 155 000 kvm i 2023.

Arealledigheten i Oslo sentrum er på et historisk lavt nivå (3,3 %). Av de 112 000 kvm som ferdigstilles i 2024, er ca. 50 000 kvm i Oslo sentrum, og kun vårt eget «Veksthuset» på 24 000 kvm er nybygg. Av øvrige arealer som ferdigstilles er det tre større nybygg i Oslo øst på ca. 45 000 kvm, og ett nybygg i Sandvika sentrum på ca. 17 000 kvm.

For 2025 ventes en økning i ferdigstillelse av lokaler, til 242 000 kvm. Det nye regjeringskvartalet utgjør 62 000 kvm, som inkluderer nybyggene A-blokka og D-blokka samt rehabiliteringen av Høyblokka. Den største økningen i nye arealer i 2025 forventes i de ytre østlige sonene, med nærmere 135 000 kvm planlagt ferdigstilt. Vi ser for oss at den økte ferdigstillelsen av lokaler vil kunne føre til et negativt press på leieprisene i 2025.

Hotellmarkedet

Den norske hotellbransjen har hentet seg meget raskt inn etter pandemien, med en kraftig prisvekst og en god etterspørselsøkning som har absorbert kapasitetsveksten. Den internasjonale trafikken til hotellene er i 1. halvår høyere enn både i fjor og i 2019.

Også i Oslo øker utenlandstrafikken mot både 2019 og 2023, og her er utenlandsandelen høyere enn for landet som helhet. Ferie-/fritid, yrke og konferanse har alle høyere nivåer enn i fjor, nasjonalt, men det er bare innen ferie/fritid at nivået overgår 2019. I Oslo er det vekst i alle tre segmentene fra 2023, og her er det kun yrkestrafikken som ikke er over 2019-nivå.

Det er knyttet usikkerhet til flere faktorer som påvirker reiselivet og hotell, slik som rentenivå og valutakurser. Siden nasjonalt ferie-/fritidsmarked har blitt viktigere, vil også privatøkonomien til husholdningene og utviklingen i næringslivet være premissgivere for videre utvikling i RevPAR.

På tilbudssiden kan nye hotelletableringer og utvidelser på kort sikt gi beleggsfall. Det vil komme ny kapasitet i blant annet Tromsø, Trondheim og Kristiansand. I Oslo er antallet nye prosjekter historisk lavt. Økte rentenivåer og høye byggekostnader, hindrer foreløpig at markedet overbygges i betydelig grad.

Varehandel

Netthandel vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen i omsetningsvekst i 2023 var begrenset. Høy rente og prisvekst bidrar til redusert kjøpekraft hos forbrukerne, mens den høye lønnsveksten i Norge de siste årene virker som en motvekt. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette gjennom 2024 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.

Boligmarkedet

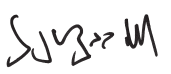
Fremtidsutsiktene for boligprisene i Norge tyder på en moderat prisvekst, drevet av gradvise rentesenkninger, økonomisk stabilitet, og en lav igangsetting av nye boliger. Markedet vil imidlertid være følsomt for makroøkonomiske endringer, renteutvikling og politiske tiltak.

Eiendomsspar

Eiendomsspar er finansielt solid og har betydelig likviditetsreserve. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høye renter, samt til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

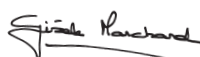
Oslo, 21. august 2024
Styret


Christian Ringnes
Styrets leder


Anders Ryssdal
Styrets nestleder


Ragnar Horn


Monica S. Salthella


Gisèle Marchand


Jakob Iqbal


Isabelle G. Ringnes


Sigurd Stray
Adm. direktør

EIENDOMSSPAR KONSERN

(tall i millioner kroner)

	Note	01.01. - 30.06. 2024	01.01. - 30.06. 2023	01.01. - 31.12. 2023	01.04. - 30.06. 2024	01.04. - 30.06. 2023
RESULTATREGNSKAP						
Leieinntekt	(2)	543,7	517,9	1 055,2	290,6	268,3
Annen driftsinntekt		1,1	3,4	6,9	(1,1)	2,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(51,5)	(41,4)	(91,0)	(29,2)	(22,9)
Brutto driftsresultat		493,3	479,9	971,1	260,3	247,7
Salgsgevinst		0,5	444,3	467,0	0,5	235,0
Rehabiliteringskostnad		(38,1)	(33,4)	(99,0)	(17,9)	(21,7)
Avskrivning på varige driftsmidler		(58,8)	(55,3)	(112,0)	(29,3)	(27,3)
Nedskrivning av varige driftsmidler		-	-	(62,0)	-	-
Lønn og annen driftskostnad		(56,2)	(51,4)	(111,5)	(27,6)	(24,6)
Driftsresultat		340,7	784,1	1 053,6	186,0	409,1
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(4,3)	4,1	(124,8)	(2,2)	5,3
Resultat fra tilknyttet selskap		302,9	18,1	(151,9)	185,8	72,8
Finansinntekt		14,8	6,7	29,6	10,7	3,9
Finanskostnad		(220,1)	(186,6)	(376,4)	(107,0)	(95,5)
Urealisert verdiendring aksjer		(24,0)	21,4	93,4	(24,0)	21,4
Resultat før skattekostnad		410,0	647,8	523,5	249,3	417,0
Skattekostnad på ordinært resultat		(34,2)	(89,1)	(106,5)	(22,2)	(72,0)
Periodens resultat		375,8	558,7	417,0	227,1	345,0
Tilordnet:						
Aksjonærer		378,2	556,7	413,5		
Minoritetsinteresser		(2,4)	2,0	3,5		

BALANSE PER EIENDELER

	30.06. 2024	30.06. 2023	31.12. 2023
Varige driftsmidler	10 321,3	9 654,9	9 866,8
Finansielle anleggsmidler	9 000,3	9 270,8	8 832,6
Sum anleggsmidler	19 321,6	18 925,7	18 699,4
Fordringer	153,9	120,7	173,6
Markedsbaserte aksjer	1 139,4	317,6	809,7
Bankinnskudd	206,3	133,2	233,9
Sum omløpsmidler	1 499,6	571,5	1 217,2
SUM EIENDELER	20 821,2	19 497,2	19 916,6

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	495,8	496,0	495,8
Annen egenkapital	8 569,3	8 789,0	8 099,7
Sum egenkapital	9 065,1	9 285,0	8 595,5
Utsatt skatt	653,4	658,2	644,9
Andre avsetninger for forpliktelser	152,3	191,8	162,4
Sum avsetninger for forpliktelser	805,7	850,0	807,3
Langsiktig rentebærende gjeld	10 140,3	8 979,8	9 876,4
Kortsiktig rentebærende gjeld	600,0	150,0	-
Annen kortsiktig gjeld	210,1	232,4	637,4
Sum kortsiktig gjeld	810,1	382,4	637,4
Sum gjeld	11 756,1	10 212,2	11 321,1
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 821,2	19 497,2	19 916,6

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 30.06. 2024	01.01. - 30.06. 2023	01.01.-31.12. 2023
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	513,6	509,7	1 101,1
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(61,7)	(158,4)	(465,5)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	451,9	351,3	635,6
Periodens betalte skatter	(70,4)	(46,2)	(45,2)
Tidsavgrensningsposter m.v.	(51,0)	43,1	26,8
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	330,5	348,2	617,2
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(901,3)	408,5	(492,1)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	543,2	(822,4)	(90,1)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(27,6)	(65,7)	35,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	233,9	198,9	198,9
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	206,3	133,2	233,9
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2 293,0	2 848,0	2 141,0
Sum likviditetsreserver	2 499,3	2 981,2	2 374,9

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 og tilknyttede selskaper (unntatt Pandox), 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.
	2024	2023	2023
Oslo	509,9	484,2	987,8
Øvrige Norge	33,8	33,7	67,4
Sum	543,7	517,9	1 055,2

NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.06.2024	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2023	495,8	8 099,7	8 595,5
Resultat		375,8	375,8
Kjøp egne aksjer		(2,0)	(2,0)
Minoritet		6,6	6,6
Omregningsdifferanser m.v.		89,2	89,2
Egenkapital 30.06.2024	495,8	8 569,3	9 065,1

NOTE 4 - Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Resultat per aksje 1)	11,41	16,71	12,45
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	15,46	15,22	33,03
Bokført egenkapital per aksje 1)	273	279	259
Aksjekurs ved utgangen av perioden	385	350	360
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 155 357	33 307 967	33 196 970
Antall utestående aksjer 3)	33 150 164	33 187 655	33 155 444

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 (730 197)

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 12.08.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Victoria Eiendom AS	18 728 268	55,3 %
AS Straen	1 739 985	5,1 %
Mustad Industrier Kapital AS	1 000 000	3,0 %
CGS Holding AS	788 000	2,3 %
Helene Sundt AS	788 000	2,3 %
Piwjk AS	758 278	2,2 %
Eiendomsspar AS	730 197	2,2 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Kvantia AS	507 611	1,5 %
Dobloug, Anette	438 636	1,3 %
Noremoen Eiendomsselskap AS	383 996	1,1 %
Hans Herman Horns Stiftelse	366 895	1,1 %
Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,9 %
Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,9 %
MP Pensjon PK	275 000	0,8 %
Celon Invest AS	235 908	0,7 %
Nordic Energy Company AS	173 509	0,5 %
Elisabeth Krohn Holding AS	163 991	0,5 %
Solstråle AS	156 537	0,5 %
Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4 %
Øvrige aksjonærer	5 416 006	16,0 %
Sum	33 880 361	100,0 %



Eiendomsspar AS, Fr. Nansens plass 4, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: 22 33 05 50 www.eiendomsspar.no