



Delårsrapport

Januar–mars 2025

eiendomsspar.no

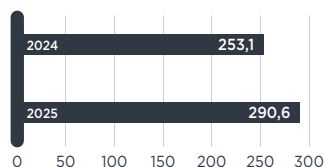


EIENDOMSSPAR

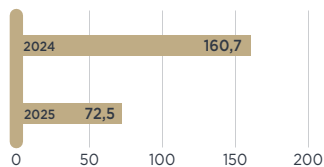
JANUAR – MARS 2025

Resultat og balanse

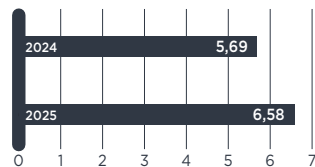
290,6 mill. kr
Leieinntekter
(januar - mars)



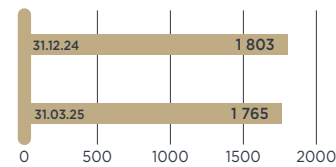
72,5 mill. kr
Resultat før skatt
(januar - mars)



6,58 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje*)
(januar - mars)



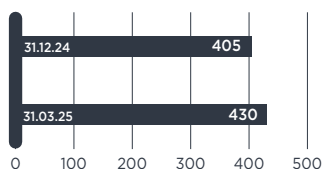
1 765 mill. kr
Likviditetsreserve



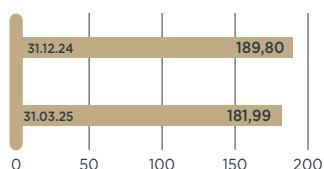
*) Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

Verdiutvikling, drift og marked

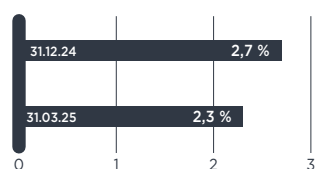
+6 %
Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



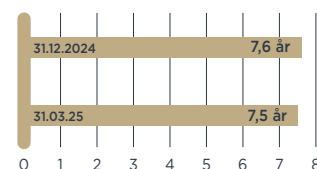
-4 %
Pandox substansverdi
(EPRA NDV, SEK)



2,3 %
Ledighet
(% av leienivå)

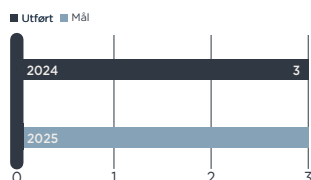


7,5 år
Gjenværende leietid

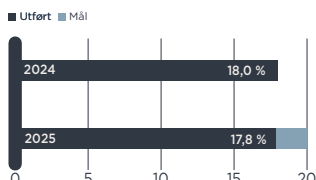


Bærekraft

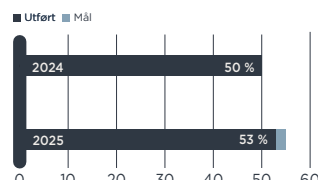
Gjennomførte
BREEAM-sertifiseringer: 0
Målsetting 2025: 3



Energireduksjon **: 17,8 %
Målsetting 2025: 20,0 %



Sorteringsgrad avfall: 53 %
Målsetting 2025: 55 %



**) fellesanlegg målt mot basisår 2019

Eiendomsmarkedet

Makrobildet gjennom første kvartal 2025 har i stor grad vært preget av Donald Trump. En rekke presidentordre og nye signaler fra den amerikanske presidenten om blant annet sikkerhetssamarbeid, pågående krig i Ukraina og toll har skapt store svingninger i både aksje- og rentemarkeder, samt økt global usikkerhet.

Økte internasjonale renter, fortsatt svak norsk krone og høy prisvekst i Norge bidrar til at det første rentekuttet i norsk styringsrente siden april 2020 har latt vente på seg. Norsk økonomi har god aktivitet. Arbeidsledigheten holder seg på et lavt nivå (2,1 % helt ledige per mars 2025 mot 2,0 % per utgangen av 2024) og med enighet om 4,4 % lønnsvekst i lønnsoppgjøret mellom LO og NHO for 2025, forventes det solid reallønnsvekst.

Transaksjon

Etter et labert transaksjonsmarked i 2023, tok markedet seg

betydelig opp gjennom 2024. Per utgangen av året var det registrert transaksjoner for ca. kr 80 mrd., som er opp ca. 35 % i forhold til 2023. Økningen i volum forklares blant annet av flere større transaksjoner enn normalt. Per april 2025 er omsetningsvolumet omtrent kr 15 mrd., noe under volumet målt på samme tidspunkt foregående år. Et usikkert makrobilde med økt utfallsrom knyttet til videre renteutvikling, har bidratt til at den gode aktiviteten ved inngangen til året har dempet seg. For året som helhet forventes det imidlertid noe høyere transaksjonsaktivitet sammenlignet med fjoråret. Dette forklares av at det fortsatt forventes rentenedgang i løpet av året, med tilhørende positiv effekt for eiendomsverdier og fortsatt positiv utvikling for norsk økonomi. I tillegg er det økt konkurranse i bankmarkedet noe som bidrar til god utlånsvilje hos bankene og fallende bankmarginer.

Utleie kontorlokaler

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var relativt stabilt gjennom 2024, med 4 % prisvekst og en arealledighet på 5,2 %,

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2024 om ikke annet er spesifisert)

mot 5,0 % foregående år. Gjennom første kvartal 2025 har kontorledigheten fortsatt å stige noe. Et usikkert makrobilde bidrar til mer avventende leietakere. Antallet nye søk etter arealer var betydelig lavere i årets to første måneder sammenlignet med fjoråret. Ledigheten i sentrum er imidlertid fortsatt lavt i et historisk perspektiv, mens den er høyere i randsoneområdene.

Hotellmarkedet

Hotellmarkedet i Norge var sterkt gjennom både 2023 og 2024. Den positive utviklingen har fortsatt gjennom de første månedene av 2025. Hotellbelegget i Oslo per 1. kvartal 2025 endte på 63 % mot 57 % for samme periode i fjor. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode fra kr 726 til kr 851 (+ 17 %). Den sene påsken i år forklarer noe av den sterke veksten sammenlignet mot fjoråret, men den underliggende etterspørselen er uansett sterk. Utviklingen i Norge og Oslo er også mer positiv enn i de andre nordiske hovedstedene og sammenlignet med den generelle utviklingen i Europa.

Varehandel

Omsetningen i detaljhandelen (unntatt motorvogner og bensin) steg med 4,5 % gjennom 2024. Netthandelen skjøt fart mot slutten av året og hadde en vekst på 15,8 % gjennom samme periode. Til sammenligning var omsetningsveksten i kjøpesentrene 3,5 %. Av bransjene er det service og tjenesteyting, spesialbutikker og servering som vokser mest. Klær, sko, reiseeffekter og annen detaljhandel hadde den svakeste utviklingen. Den samme trenden ser vi fortsetter gjennom årets 1. kvartal der omsetningen i detaljhandelen er økt med 6,2 % sammenlignet med samme periode året før. Netthandel fortsetter å være det handelssegmentet som øker mest, med 18,1% vekst mot 1. kvartal foregående år.

Bolig

Boligprisutviklingen i Norge har fulgt en sammenfallende trend gjennom de siste årene med vekst i 1. halvår og tilbakegang gjennom 2. halvår. I 2024 steg boligprisene i Norge og Oslo med 6,4 %. Gjennom årets tre første måneder steg boligprisene med 5,5 % i Oslo og med 6,5 % for landet som helhet.

Leieprisene for bolig i landets fire største byer steg med 5,4 % gjennom fjoråret. Særlig høy var prisveksten i Oslo, Bergen og Stavanger, hvor enkelte leilighetsstørrelser hadde prisvekst over 10 %. Prisveksten for leiebolig har fortsatt inn i 2025. Den sterke prisutviklingen både i bruktbolig og leiemarkedet forklares av reallønnsvekst, lav arbeidsledighet og stram tilbudsside.

Investeringer og salg

I løpet av 1. kvartal 2025 har Eiendomsspar kjøpt 2 500 000 aksjer i Dalata Hotel Group PLC for EUR 11 mill. (eierandel 8,5 %).

Resultat

Totale leieinntekter utgjorde kr 290,6 mill. per 1. kvartal 2025, mot kr 253,1 mill. for samme periode i 2024. Økningen i leie-

inntekter på kr 37,5 mill. forklares av kjøp av eiendom, økte omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell, samt kpi-justering av leiekontrakter. Brutto driftsresultat var kr 270,1 mill. (kr 233,0 mill.). Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgvinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 219,1 mill. per 1. kvartal 2025, mot kr 188,9 mill. i samme periode 2024. Resultat før skattekostnad ble kr 72,5 mill., ned fra kr 160,7 mill. per 1. kvartal 2024. Nedgangen i resultat skyldes i hovedsak redusert resultat fra tilknyttet selskap, hovedsakelig Pandox (- kr 77,0 mill.) og økte finanskostnader grunnet høyere gjeld og rente (kr 50,8 mill.).

Finansiering og likviditet

Eiendomsspar hadde per 31.03.2025 en gjeld på kr 13 096 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 12 388 mill. var rentebærende. Kontantbeholdning i bank var kr 147 mill.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 1 765 mill. per 31.03.2025 (kr 1 803 mill. per 31.12.2024). Selskapet har i tillegg ytterligere lånepotensiale gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,6 % per 31.03.2025, som er uendret fra årsskiftet. Eiendomsspar sin andel fastrentelån utgjorde 52 %, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,9 år, per utgangen av 1. kvartal 2025.

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 2,3 % (2,7 % per årsslutt 2024). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,5 år, mot 7,6 år per utgangen av 2024.

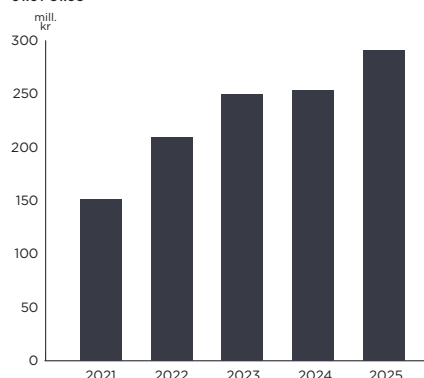
Per 1. kvartal 2025 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- 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 «Fabrikken» på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania.

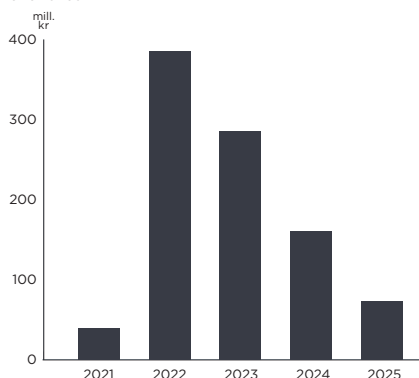
I andre byggetrinn på 24 000 kvm, kalt «Veksthuset», ble 17 000 kvm overlevert Sweco i september 2024. Forøvrig har Siemens Energy inngått leiekontrakt på 2 600 kvm med innflytting 4. kvartal 2025, og 3 700 kvm er leid ut til andre mindre leietakere som har overtatt lokalene i 2024/2025.

I det tredje bygget på 5 000 kvm, kalt «Drivhuset», har Flyktninghjelpen leid 3 800 kvm (innflytting primo 2027) og Siemens Energy 700 kvm (innflytting 4. kvartal 2025).

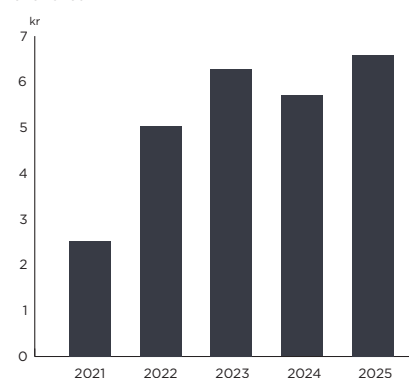
Leieinntekter
01.01-31.03



Resultat før skattekostnad
01.01-31.03



Kontantstrøm før skatt per aksje *
01.01-31.03



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

- 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. Av de resterende 45 000 kvm er det nå besluttet å bygge 21 000 kvm som første byggetrinn. Byggetrinnet består av hotell (utleid til Citybox Hotel), servering og handelsarealer, og forventet ferdigstillelse er medio 2027. Prosjektet eies sammen med Ludwig Mack AS.
- Polaria i Tromsø, er et arktisk opplevelsessenter og akvarium. Eiendomsspar er i sluttfasen med et prosjekt som utvider akvariet og oppgraderer utstillingene i opplevelsessenteret. Prosjektet forventes ferdigstilt medio 2025.
- Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo. Eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate konverteres til et hotell med 181 rom. Det er inngått 15-års leieavtale med Strawberry for å drive hotellet under merkenavnet «HOBØ». Åpning av hotellet planlegges i oktober 2025. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

Selskapet arbeider også med utvikling av et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, samt 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 299 mill. per 1. kvartal 2025, mot SEK 272 mill. i fjor. Veksten forklares av positiv utvikling for selskapets hoteller, særlig for hotellene med leieavtaler. Norge er det av Pandox sine markeder som har utviklet seg best så langt i år, med en RevPAR (gjennomsnittlig inntekt per rom) vekst på 14 % sammenlignet med 1. kvartal foregående år. Totalt sett er markedsutviklingen i Europa positiv så langt i år med en gjennomsnittlig RevPar vekst per 1. kvartal 2025 på 3 %, sammenlignet med fjoråret.

Resultat før skatt utgjorde SEK 217 mill. per 1. kvartal 2025, mot SEK 582 mill. for samme periode forgående år. Til tross for positiv underliggende resultatutvikling fra selskapets drift så faller resultatet. Dette forklares av at Pandox så langt i år har et verdifall på selskapets eiendommer og derivater på SEK 58 mill. mot en verdiøkning på SEK 332 mill. foregående år.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per utgangen av 1. kvartal på SEK 3,4 mrd.

Pandox har i løpet av 1. kvartal 2025 gjennomført kjøpet av Radisson Blu Hotel Tromsø samt inngått avtaler om kjøp av en hotelleiendom i København og en i Kiruna. Selskapet eide per 31.03.2025 en portefølje på 162 hoteller, hvorav 84 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 941 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 74,0 milliarder per 31.03.2025 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 45,7 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 173,2 per 31.03.2025, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 207,55 per aksje (SEK 215,58) og underliggende substansverdi hensyntatt utsatt skatt og derivater (EPRA NDV) på SEK 181,99 per aksje (SEK 189,80). Nedgangen i substansverdi siden årsslutt 2024 forklares av at SEK har styrket seg mot relevante valutaer gjennom 1. kvartal 2025.

Aksjonærforhold

I løpet av 1. kvartal 2025 steg aksjekursen til Eiendomsspar fra kr 405 til kr 430 (+ 6 %).

Styret har foreslått et ordinært utbytte på kr 10,50 per aksje for 2024 (kr 10,00).

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. kvartal 2025 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarter, 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.

Eierandelene i Pandox AB og Aurora Eiendom AS regnskapsføres basert på IFRS regnskapene til disse selskapene, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

Transaksjoner med nærstående

Eiendomsspar har solgt henholdsvis 3,5 % og 1,8 % av sin aksjepost i Roglog AS til administrerende direktør Sigurd Stray og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Salgene er gjennomført på markedsmessige betingelser. Etter salget er Eiendomsspar sin eierandel i Roglog AS 44,7 %.

Eiendomsspar har solgt 21 834 aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray og 10 917 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedspris fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell, utarbeidet av ekstern rådgiver. Etter transaksjonen er Eiendomsspars beholdning av egne aksjer 625 069. Sigurd Stray og Jon Rasmus Aurdal sin beholdning av Eiendomsspar-aksjer er henholdsvis 192 291 og 92 917.

Hendelser etter balansedato

Eiendomsspar har kjøpt 500 000 aksjer i Dalata Hotel Group PLC for EUR 2,3 mill. (eierandel 8,8 %).

Fremtidsutsikter

Eiendomsmarkedet

Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å forsøke å styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. De fleste vestlige sentralbanker, med unntak av Norge, senket styringsrentene gjennom 2024. Høy prisvekst og god aktivitet i norsk økonomi forklarer renteutviklingen. I rentemøtet i mars signaliserte Norges Bank en til to rentekutt i 2025, hvorav det første i juni eller september. Det er imidlertid stor usikkerhet knyttet til konsekvensene av Donald Trump sin politikk og konsekvensene for Norge. Dette knytter seg blant annet til tollbarrierer (USA er ikke blant de største handelspartnerne til Norge, ca. 4 % av eksport), handelskrig og deglobalisering, usikkerhet rundt NATO-samarbeidet og om/hvordan krigen i Ukraina avsluttes. Høy norsk reallønnsvekst, høy aktivitet i norsk økonomi, fortsatt høy prisvekst og svak krone er faktorer som reduserer behovet for lavere rente i norsk økonomi.

Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort, og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene, særlig siden enkeltpersoners valg i større grad enn vanlig styrer markedsutviklingen. Basert på dette tror vi rentemarkedet kommer til å utvikle seg volatil gjennom året, og at Norges Bank kommer til å kutte renten en gang i 2025.

Kontormarkedet

For inneværende år forventes det en ferdigstillelse av 241 000 kvm kontorarealer i Oslo, Asker og Bærum. Dette er en betydelig økning sammenlignet med 2024, som endte på

101 000 kvm. Nye arealer tilsvarer nærmere 2,5 % av kontor-eiendomsmassen. Construction City bidrar med den største økningen, hvor ca. 85 000 kvm kontorareal blir ferdigstilt i løpet av året. I tillegg blir A- og D-blokken i regjeringskvartalet ferdigstilt mot slutten av året. Disse blokkene utgjør ca. 47 000 kvm, og vil sannsynligvis tas i bruk i begynnelsen av 2026, da innflytting er ventet å ta noe tid.

Arealledigheten i Oslo sentrum var på et historisk lavt nivå (3,3 %) ved inngangen til året. Dette tallet forventes å stige noe når de første departementene (Utenriksdepartementet, Klima- og Miljødepartementet) flytter til regjeringskvartalet fra sine nåværende lokaler, og igangsatte arealer i sentrum for øvrig ferdigstilles.

I 2026 ligger det an til ferdigstillelse av 82 000 kvm kontor-lokaler som er igangsatt, mens det etter 2026 er svært få bekreftede nye prosjekter. Det er imidlertid flere potensielle prosjekter som er klare, og forventes igangsatt ved forbedret betalingsvilje og etterspørsel fra markedet. Dette gjelder spesielt for randsoneområdene utenfor sentrum. Årsaken til usikkerhet rundt igangsetting av prosjekter er, økende byggekostnader, høyere avkastningskrav (yield), samt økte rentekostnader. Til tross for leieprisvekst de siste årene har de nevnte kostnadene økt mer, noe som gjør at utviklerne må oppnå leiepriser over dagens markedsleie for å sette i gang nye prosjekter. Igangsettingen etter 2026 vil derfor i stor grad avhenge av enten høy leieprisvekst eller fallende avkastningskrav/rentekostnad.

Med en nært forestående økning i tilgjengelige arealer vil leieprisene antagelig utvikle seg svakere gjennom 2025 sammenlignet med 2024. Det er ikke utenkelig med leieprisfall i enkeltområder. Samtidig vil dette igjen kunne medføre mindre byggeaktivitet og sterkere leieprisvekst lenger frem i tid.

Hotellmarkedet

Det norske hotellmarkedet har de siste årene vært preget av lav kapasitetsvekst, sterk prisvekst og et belegg som for de fleste byer ligger nær eller over pre covid nivåer. Det forventes begrenset ny kapasitetsstilvekst i de fleste norske byer i 2025. Byene som forventer ny hotellkapasitet er først og fremst Tromsø, Trondheim og Kristiansand, mens antall nye prosjekter i Oslo er historisk lavt. Høye rentenivåer og høye byggekostnader, hindrer foreløpig at markedet overbygges i betydelig grad.

Forhåndsbestilling av rom ligger så langt i år på et høyere nivå enn på samme tid foregående år. Hotelloperatørene melder om at en stor del av veksten kommer fra Asia og USA. Norge oppleves som et trygt og vakkert reisemål, med unike naturopplevelser som fjorder, fjell og arktiske områder. Gitt fortsatt svak norsk krone, ligger trolig Norge og spesielt Nord-Norge godt an til å oppleve fortsatt vekst i antall turister fra utlandet. De fleste hotellovernattinger i Norge gjøres av nordmenn og svak norsk krone bidrar til at nordmenn i økende grad reiser og ferierer i eget land. Utviklingen til husholdningene og næringslivets kjøpekraft vil derfor også være sentrale premissgivere for videre vekst i hotellenes RevPAR.

Den nylig lanserte turistskatten, hvor kommunene kan kreve opptil 5 % av losjiprisen som avgift, har møtt massiv motstand fra reiselivsnæringen generelt og især fra hotelloperatørene. Det er enda ikke avklart om/når den vil innføres, og hvilke kommuner som velger å gjøre det. Der den innføres, vil dette sannsynligvis redusere etterspørsel.

Varehandel

Norske butikkjeder har i stor grad tilpasset seg en varedistribusjon både fysisk og på nett. 76 % av kjedene har nå handel i begge kanaler. Unntakene blant butikkjedene er typisk i segment som dagligvare, byggevarer og bilrekvisita, varetyper som fremdeles primært handles i fysiske butikker.

Innen netthandel er det en tydelig trend at veksten kommer hos de nettbutikker som også har tilknyttet seg fysiske butikker. I perioden fra 2019 til 2023 har denne gruppens andel av netthandel vokst fra 37 % til 54 %. I samme periode falt rene norske nettbutikker tilbake fra 42 % til 33 % markedsandel, samtidig som andel for utenlandske nettbutikker falt fra 21 % til 13 %. Denne trenden antas å fortsette i tiden fremover, da driftsmarginen for rene netthandelsaktører er +/- 0 %, og dermed utfordrende over tid.

Vedvarende høy rente i Norge bidrar til redusert kjøpekraft hos forbrukerne, mens reallønnsvekst virker som en motvekt. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette fremover.

Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligmarkedet

Utsiktene for boligprisene i Norge tyder på en videre oppgang i 2025. Enkelte byer vil få en sterkere utvikling enn den nasjonale, hvor Stavanger, Bergen og Oslo forventes å skille seg ut.

De viktigste driverne bak den antatte prisveksten er et historisk lavt antall ferdigstilte nye boliger, god reallønnsvekst og mulige rentenedsettelse. Videre vil de gjennomførte lettelsene i utlånsforskriften gjøre det enklere for de med minst egenkapital å kjøpe egen bolig.

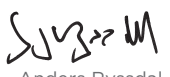
Leieprisene har steget betydelig de siste årene. Dette øker usikkerheten knyttet til videre veksttakt i leieprisene. Vi tror imidlertid at den forventede reallønnsøkning og begrenset netto tilføring av nye boliger vil føre til at leieprisene fortsetter å stige i 2025.

Eiendomsspar

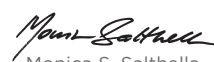
Eiendomsspar er finansielt solid og har betydelig likviditetsreserve. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, samt til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 6. mai 2025
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

RESULTATREGNSKAP

		01.01. 2025	31.03. 2024	01.01. - 31.12. 2024
	NOTE			
Leieinntekt	(2)	290,6	253,1	1 129,5
Annen driftsinntekt		1,1	2,2	6,5
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(21,6)	(22,3)	(103,7)
Brutto driftsresultat		270,1	233,0	1 032,3
Salgsgevinst		0,1	–	30,3
Rehabiliteringskostnad		(27,3)	(20,2)	(108,2)
Avskrivning på varige driftsmidler		(34,2)	(29,5)	(124,7)
Lønn og annen driftskostnad		(30,6)	(28,6)	(119,6)
Driftsresultat		178,1	154,7	710,1
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(7,3)	(2,1)	(43,1)
Resultat fra tilknyttet selskap		40,1	117,1	441,6
Finansinntekt		25,5	4,1	188,6
Finanskostnad		(163,9)	(113,1)	(495,8)
Urealisert verdiendring aksjer		–	–	(8,6)
Resultat før skattekostnad		72,5	160,7	792,8
Skattekostnad		(10,2)	(12,0)	(67,6)
Periodens resultat		62,3	148,7	725,2
Tilordnet:				
Aksjonærer		62,7	150,6	728,2
Minoritetsinteresser		(0,4)	(1,9)	(3,0)

**BALANSE PER
EIEDELER**

	2025	31.03. 2024	31.12. 2024
Varige driftsmidler	10 857,3	10 114,0	10 791,7
Finansielle anleggsmidler	9 573,4	9 191,6	9 734,0
Sum anleggsmidler	20 430,7	19 305,6	20 525,7
Andre fordringer	66,4	149,0	96,4
Markedsbaserte aksjer	2 429,8	1 139,4	2 296,4
Bankinnskudd	146,8	248,5	261,0
Sum omløpsmidler	2 643,0	1 536,9	2 653,8
SUM EIEDELER	23 073,7	20 842,5	23 179,5

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	496,4	495,8	496,2
Annen egenkapital	8 796,9	8 496,3	8 928,3
Sum egenkapital	9 293,3	8 992,1	9 424,5
Utsatt skatt	684,8	652,6	684,5
Andre avsetninger for forpliktelser	119,2	162,5	122,7
Sum avsetninger for forpliktelser	804,0	815,1	807,2
Langsiktig rentebærende gjeld	10 888,7	9 756,8	10 915,8
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 499,0	550,0	1 397,9
Annen kortsiktig gjeld	588,7	728,5	634,1
Sum kortsiktig gjeld	2 087,7	1 278,5	2 032,0
Sum gjeld	13 780,4	11 850,4	13 755,0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 073,7	20 842,5	23 179,5

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 31.03. 2025	01.01. - 31.03. 2024	01.01. - 31.12. 2024
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	219,1	188,9	1 177,6
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(117,9)	(73,6)	(399,8)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	101,2	115,3	777,8
Periodens betalte skatter	(36,1)	(19,9)	(68,9)
Tidsavgrensningsposter m.v.	4,9	121,5	75,2
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	70,0	216,9	784,1
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(267,4)	(632,0)	(2 871,3)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	83,2	429,7	2 114,3
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(114,2)	14,6	27,1
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	261,0	233,9	233,9
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	146,8	248,5	261,0
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1 618,2	2 495,0	1 542,0
Sum likviditetsreserver	1 765,0	2 743,5	1 803,0

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 fratrullet akkumulerte avskrivninger.

Andelene i Pandox AB og Aurora Eiendom AS regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til selskapene, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

NOTE 2 - Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt	01.01.-31.03.		01.01.-31.12.
	2025	2024	2024
Oslo	270,2	236,6	1 058,2
Øvrige Norge	20,4	16,5	71,3
Sum	290,6	253,1	1 129,5

NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2025	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2024	496,2	8 928,3	9 424,5
Resultat		62,3	62,3
Salg egne aksjer	0,2	11,1	11,3
Omregningsdifferanser m.v.		(204,8)	(204,8)
Egenkapital 31.03.2025	496,4	8 796,9	9 293,3

NOTE 4 - Nøkkeltall

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Resultat per aksje 1)	1,89	4,54	21,96
Kontantstrøm per aksje 1)2)	6,58	5,69	35,43
Bokført egenkapital per aksje 1)	278	270	283
Aksjekurs ved utgangen av perioden	430	370	405
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 224 361	33 155 444	33 155 119
Antall utestående aksjer 3)	33 255 292	33 155 444	33 222 541

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) fratrullet egne aksjer (625 069)

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 28.04.2025

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 %
Kvantia AS	723 092	2,1 %
Paul Krohn Holding AS	708 278	2,1 %
Eiendomsspar AS	625 069	1,8 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Dobloug, Anette	438 636	1,3 %
Noremoen Eiendomselskap AS	389 531	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	210 074	0,6 %
Solstråle AS	192 291	0,6 %
Nordic Energy Company AS	173 509	0,5 %
Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4 %
Knudtson, Birger	100 000	0,3 %
Øvrige aksjonærer	5 404 189	15,9 %
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