



Eiendomsspar årsrapport

2020

Adm. direktør	5
2020 – I korte trekk	6
Nøkkeltall	7

KONSERNET

Organisasjonen og ansatte	10
Eiendomsspars historie	12
Visjon og viktigste målsettinger	14
Strategi	15
Mål og måloppnåelse	16
Virksomhetsområder og segmenter	20
Aksjonæroversikt og kursutvikling	21

BÆREKRAFT

En bærekraftig virksomhet	24
Donasjoner og offentlige utsmykninger	42

PORTEFØLJE/VERDIVURDERING

Eiendommer	46
Pandox	58
Prosjekter	62
Verdivurdering per 31.12.2020	71
Verdiutvikling 2020	72
Verdijustert balanse per 31.12.2020	73
Tema: Bærekraft hos Eiendomsspar	75

FINANSIELL INFORMASJON

Styret	94
Styrets beretning	96
Årsregnskap og noter	106
Revisjonsberetning	121
Eierstyring og selskapsledelse	124
English summary/Financial information	128
Flerårsoversikt/Kvartalstall	132
Markedsanalyse	134

Innhold



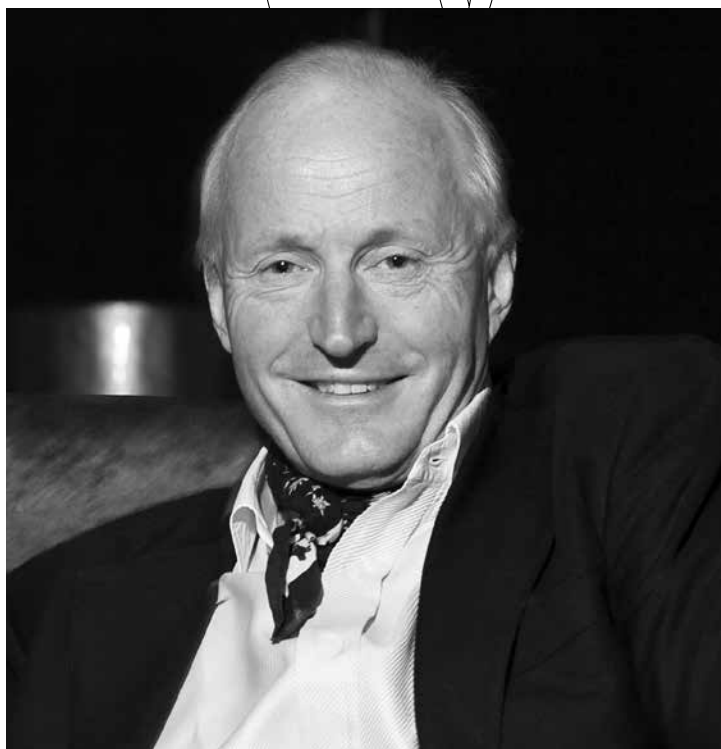


I Eiendomsspar har vi en bærekraftsstrategi som er tuftet på selskapets nøkkelverdier: solid, profesjonell og fremtidsrettet. Den henger også nøye sammen med forretningsstrategien vår, der bærekraft er identifisert som én av nøkkelfaktorene for suksess innen eie og utvikling av eiendom.

I år har vi valgt å vie temadelen i årsrapporten til bærekraft. Vi løfter fram hva vi selv gjør på dette området, og vi har tatt en prat med fire av våre leietakere for å høre hva de gjør av grønne grep for en mest mulig bærekraftig virksomhet.

[Les mer på side 75](#)





Christian Ringnes
Adm. direktør

Bedre enn fryktet, men knappest sol fra skyfri himmel

Koronapandemien og de påfølgende bølger av restriksjoner preget eiendomsmarkedet i 2020.

Hoteller og restauranter opererte på 20–30 % av normalt nivå, om de i det hele tatt fikk lov å være åpne.

Hjemmekontor ble normen for alle som ikke hadde samfunnskritiske jobber, og kapasitetsutnyttelsen på offentlig transport falt dramatisk. Storbyene ble spesielt hardt rammet med nær folketomme sentrumsområder. Kapasitetsutnyttelsen av hotell, butikk- og kontorarealer ble derfor betydelig redusert, mens logistikk fortsatte sin positive utvikling som følge av økt netthandel.

Normalt sett skulle en slik situasjon ha ført til betalingsvansker og leieprisfall. Takket være rentenedsettelse til null og kraftfulle økonomiske støtteordninger, ble imidlertid utviklingen adskillig mer positiv. Boligmarkedet steg kraftig, til tross for minnet boligleietterspørsel, og de fleste aktivaklasser steg i verdi, herunder kontor- og logistikeiendommer.

De fleste markedsaktører synes i dag å være enige om at koronapandemien for alle praktiske formål vil være over i løpet av 2021. Videre synes troen på betydelig renteøkning som følge av inflasjonsforventninger å være begrenset. Basert på dette gjør TINA (There is no alternative) og CIT (Cash is trash) at næringseiendom fremdeles sees på som et attraktivt investerings-

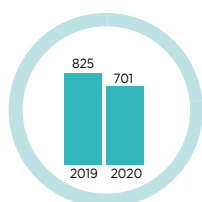
område. Dette til tross for umiddelbare utfordringer i form av eksisterende, og kommende arealoverskudd i hotell, butikk og kontor, som normalt sett skal gi press på utleigegrad og leiepriser. I tillegg kan de mer langsiktige trendene for bruk av kontorer (hjemmekontor), butikker (vekst i netthandel) og hotell (redusert forretningsreiseing) virke etterspørselsdempende på sikt.

Næringseiendom har hatt en solid verdistigningsimpuls de siste 30 årene, ved at renten er gått fra i størrelsesorden 15 % til null. Renten er eiendomsbesitternes i særklasse viktigste kostnadskomponent. Kun balansen mellom tilbud og etterspørsel i leiemarkedene er av enda større betydning som verdidriver. Eiendomsbesitternes dilemma i dag er at det ikke kan ventes ytterligere stimulans fra rentenedsettelse, og at både kortsiktige og langsiktige utsikter for tilbud-/etterspørselsbalansen i de fleste leiemarkedene ikke er særlig spreke. Og likefullt, i en verden uten opplagt bedre investeringsalternativer, fremstår eiendom fremdeles som relativt trygt og attraktivt. På mange måter et paradoks – med innebygget mangel på stabilitet.

Eiendomsspar har alltid vært solid og likvid, og etter salg av eiendom for kr 3,6 milliarder med betydelig gevinst i 2020, er selskapet ytterligere styrket. En god posisjon å være i ved inngangen til 2021. Både for å tåle langvarig motgang og for å kunne utnytte de muligheter som måtte by seg.

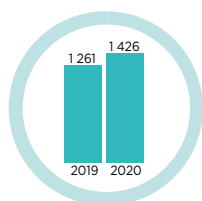
2020 – I korte trekk

RESULTAT OG BALANSE



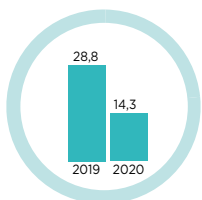
701

Leieinntekter (mill. kr)



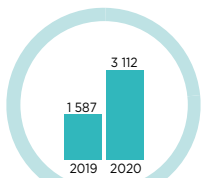
1 426

Ordinært resultat før skatt (mill. kr)



14,3

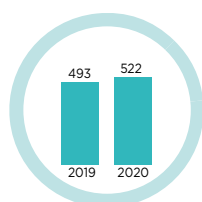
Kontantstrøm før skatt per aksje* (kr)



3 112

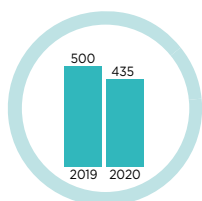
Likviditetsreserve (mill. kr)

VERDI-UTVIKLING



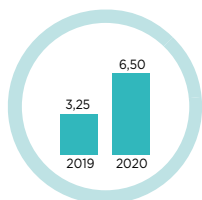
7 %

VEK-økning per aksje 2020 (hensyntatt utbytte)



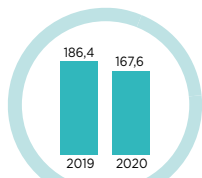
-12 %

Aksjekurs hensyntatt utbetalt utbytte



6,50

Ordinært utbytte (kr)



-10 %

Pandox AB EPRA NAV (SEK)

DRIFT OG MARKED



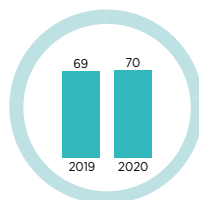
7,7 år

Gjenværende leietid



6,2 %

Ledighet (% av leienivå)



70

Kundegledeindeks (KGI) «All time high»



2020

Eiendomsmarkedet

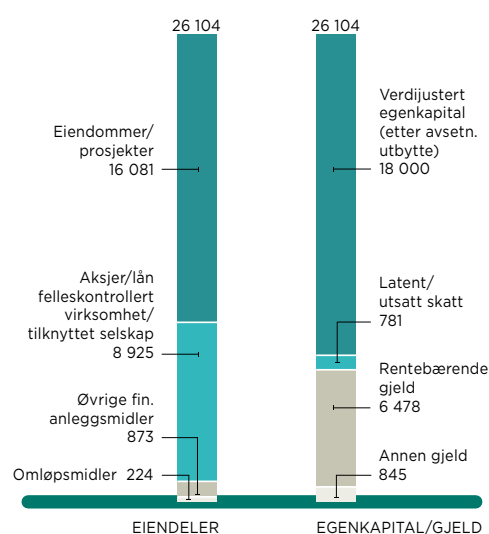
KJØP/SALG

Eiendomsspar solgte to større eiendommer i 2020, hotelleiendommen Scandic Helsfyr og kontoreiendommen Tjuvholmen allé 1-5. I tillegg har Eiendomsspar solgt eiendommen Parkveien 35 samt sine eierandeler i eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris, som var eiet 50/50 med Aspelin Ramm og sine eierandeler i selskapet som eier Kronprinsens gate 17 i Oslo, som var eiet 50/50 med Tekna Oslo avdeling.

I løpet av 2020 har Eiendomsspar, sammen med enkelte ledende ansatte, ervervet eiendommen Haraldrudveien 18 på Ulven.



Verdijustert balanse per 31.12.2020 (mill. kr)



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

Nøkkeltall

Millioner kroner	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat/kontantstrøm										
Leieinntekter	701	825	770	740	675	704	647	600	583	535
Driftsresultat	1 969	560	478	424	770	445	552	484	441	349
Resultat før skattekostnad	1 426	1 261	1 195	1 286	1 376	2 327	975	474	436	425
Årsresultat	1 372	1 008	966	1 103	1 199	2 244	808	309	346	343
Kontantstrøm før skatt ¹⁾	511	1 035	1 018	905	798	778	710	605	575	582
Verdijustert resultat etter skatt	1 019	1 948	1 702	2 987	2 201	4 286	1 955	1 003	393	814
Bokført balanse										
Bokført egenkapital	7 854	6 698	7 079	6 635	5 512	3 064	2 759	2 727	2 343	2 196
Bokført totalkapital	15 584	15 929	13 921	12 755	11 619	12 128	9 717	8 678	8 306	8 369
Bokført egenkapitalandel	50 %	42 %	51 %	52 %	47 %	25 %	28 %	31 %	28 %	26 %
Netto rentebærende gjeld ²⁾	6 335	8 095	5 553	4 909	4 952	4 595	5 680	4 935	5 031	5 279
Verdijustert balanse										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	18 000	17 570	17 001	15 807	13 081	11 124	8 855	7 800	6 962	6 729
Verdijustert totalkapital	26 104	27 140	24 275	22 347	19 512	20 493	16 182	13 913	13 121	13 034
Verdijustert egenkapitalandel	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %	54 %	55 %	56 %	53 %	52 %
Operasjonelle nøkkeltall										
Ledighet (% av leienivå)	6,2 %	1,8 %	3,7 %	3,2 %	3,5 %	4,2 %	3,5 %	4,4 %	6,8 %	2,2 %
Gjenværende leietid (år)	7,7	8,3	8,8	8,9	7,5	7,5	7,9	7,0	7,0	7,1
Nøkkeltall per aksje (kr)										
Verdijustert avkastning per aksje	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %	26 %	15 %	6 %	14 %
Bokført egenkapital per aksje	224	188	182	167	138	75	67	65	56	52
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) ³⁾	516	489	435	397	327	276	219	188	166	161
Aksjekurs per 31.12.	435	500	379	353	380	287	192	153	152	145
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte (17 %)	2 %	(14 %)	(12 %)	15 %	(12 %)	(14 %)	(20 %)	(11 %)	(12 %)	
Kontantstrøm før skatt per aksje ¹⁾	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22	17,43	14,61	13,82	14,19
Resultat per aksje	38,69	28,08	24,54	27,63	29,98	55,85	19,37	6,78	8,41	8,35
Avsatt ordinært utbytte per aksje	6,50	3,25	5,75	4,50	4,25	4,00	3,75	3,50	3,25	3,00
Avsatt ekstraordinært utbytte per aksje ⁴⁾	-	-	-	-	45,00	-	13,50	-	-	-
Antall utestående aksjer per 31.12.	34 636'	35 765'	38 865'	39 539'	39 693'	39 960'	40 114'	41 190'	41 308'	41 325'
Gjennomsn. ant. utestående aksjer per år	35 516'	35 804'	39 118'	39 683'	39 752'	40 037'	40 380'	41 296'	41 321'	40 676'

1) Kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, justert for salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader. Kontantstrøm per aksje er justert for minoritetsinteresser.

2) Rentebærende gjeld fratrukket bankbeholdning.

3) Avsatt ordinært utbytte kr 6,50 per aksje. Verdijustert egenkapital inkl. avsatt utbytte er kr 522 per aksje per 31.12.2020.

4) Ekstraordinære utbytter vist for 2016 og 2014 ble utbetalt i det enkelte år, i motsetning til ordinære utbytter som utdeles påfølgende år.



Konsernet

A stylized illustration of a leafy branch, possibly a maple, rendered in thin black outlines. The branch enters from the top right and extends towards the center. Several leaves are shown, some in profile and others more fully developed. A large, solid dark green rectangular block is positioned in the lower half of the page, partially overlapping the leaf illustration. The text is placed within this green block.

Eiendomsspar skal være en
samfunnsansvarlig og nyttig
eier og utvikler av eiendom.
Selskapets nøkkелverdier er solid,
profesjonell og fremtidsrettet.

Organisasjonen og ansatte

De ansatte – en viktig del av selskapets kapital

Eiendomsspar er et av Norges ledende eiendoms-selskaper, og har mer enn 30-års erfaring i bransjen. Selskapet består av 38 dedikerte og engasjerte medarbeidere, som til sammen har en kompetanse som dekker alle områder innen forvaltning og utvikling av eiendom.

Selskapet legger stor vekt på tett og godt samarbeid med sine leietakere. Målet er å leve opp til forventningene om alltid å være blant de beste i eiendomsbransjen når det gjelder kundetilfredshet.

I Eiendomsspar har hver eiendom et eget eiendoms-team som består av en teknisk og en kommersielt ansvarlig.

To ganger i året har ledelsen en gjennomgang, kalt «Grillen», av eiendommene sammen med den tekniske og kommersielt ansvarlige. Eiendommene gjennomgås grundig for å dokumentere hva som er utført fra forrige grill, sette mål for de neste seks månedene, avklare nødvendige fysiske arbeider i eiendommene og leietakeroppfølging. Det blir også gitt karakterer for hver eiendom.

Hvert år gjennomfører Eiendomsspar en leietakerundersøkelse, KGI (Kundegledeindeks). Hensikten med undersøkelsen er å kartlegge våre styrker og svakheter. Vi går nøye gjennom hver enkelt besvarelse og eiendom for å finne forbedringsmuligheter. Det blir gitt en påskjønnelse til hver ansatt, hvis kundegledeindeksen er forbedret med minst ett poeng fra året før.

God kundegledetilfredshet krever at de ansatte yter god service, er til å stole på, er løsningsorienterte, holder det de lover og at de tilbyr «det lille ekstra». Eiendomsspars ansatte jobber hver dag for å utgjøre en forskjell, for leietakerne og menneskene som er avhengige av oppgavene som utføres og servicen som ytes.

Eiendomsspar er ikke bare opptatt av å være god i sitt fag, men legger også stor vekt på å ha et godt arbeidsmiljø – dette skaper engasjerte og motiverte medarbeidere, noe som igjen smitter over på leietakerne.

LEDELSEN



Christian Ringnes / Adm. direktør

Christian Ringnes er utdannet siviløkonom. Han er adm. direktør i Eiendomsspar AS siden 1984 og adm. direktør i Victoria Eiendom AS. Han er styreformann i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS og Ringnes Holding AS. Ringnes er også styremedlem i Schibsted ASA. Ringnes eier 29 688 aksjer i Eiendomsspar AS, samt kontrollerer 42,1 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.



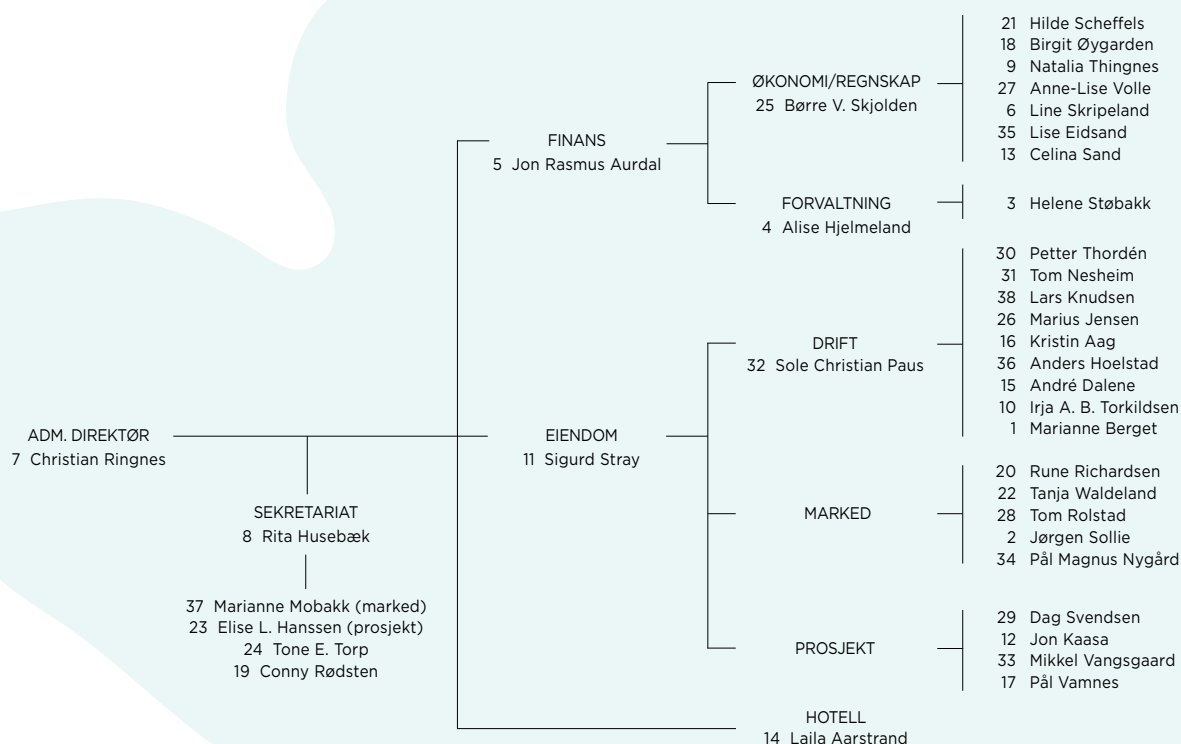
Sigurd Stray / Viseadministrerende direktør

Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og Bachelor of Science i Eiendomsmegling. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2010. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 34 910 aksjer i Eiendomsspar AS.



Jon Rasmus Aurdal / Finansdirektør

Jon Rasmus Aurdal er utdannet siviløkonom og er statsautorisert revisor. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2018. Tidligere har han jobbet i PWC – hovedsakelig med verdigrundleggelse og transaksjonsrelaterte tjenester, som finanssjef i Høegh Eiendom AS og som finansdirektør i NAF-Gårdene. Aurdal eier 1 000 aksjer i Eiendomsspar AS.



1: Marianne Berget, 2: Jørgen Sollie, 3: Helene Støbakk, 4: Alise Hjelmeland, 5: Jon Rasmus Aurdal, 6: Line Skripeland, 7: Christian Ringnes, 8: Rita Husebæk, 9: Natalia Thingnes, 10: Irja A. B. Torkildsen, 11: Sigurd Stray, 12: Jon Kaasa, 13: Celina Sand, 14: Laila Aarstrand, 15: André Dalene, 16: Kristin Aag, 17: Pål Vamnes, 18: Birgit Øygarden, 19: Conny Rødsten, 20: Rune Richardsen, 21: Hilde Scheffels, 22: Tanja Waldeland, 23: Elise L. Hanssen, 24: Tone E. Torp, 25: Børre V. Skjolden, 26: Marius Jensen, 27: Anne-Lise Volle, 28: Tom Rolstad, 29: Dag Svendsen, 30: Petter Thordén, 31: Tom Nesheim, 32: Sole Christian Paus, 33: Mikkel Vangsgaard, 34: Pål Magnus Nygård, 35: Lise Eidsand, 36: Anders Hoelstad, 37: Marianne Mobakk og 38: Lars Knudsen

Eiendomsspars historie

Eiendomsspar har hatt en tilfredsstillende utvikling fra starten i 1982 til i dag. Eiendomsporteføljen (inkl. andel eiendommer i felleskontrollert/tilknyttet selskap) har vokst fra kr 430 mill. til kr 33 181 mill. per 31.12.2020. Gjennomsnittlig årlig avkastning per aksje har fra 1984 vært 16 % p.a.

Stiftes som I/S Eiendomsspar AS & Co i 1982 med syv kontor- og butikkeiendommer fra Sparebanken Oslo Akershus. Største aksjonærer er Sparebanken Oslo Akershus, Bergesen d.y. og Arendals Fossekompani.

1982

1984

Får egen administrasjon. Christian Ringnes ansettes som adm. direktør.

Fusjon med Alfsen & Gunderson, Brødrene Dobloug og Grundt AS. Oppkjøp av Oslo Mørtelverk, KNA-hotellet og en del mindre eiendommer, samt eiendommer i København, Brüssel og Amsterdam.

1985-1987



2009

Enkelte kjøp av eiendommer, blant annet 50 % av Bergehus, Bergesen d.y.'s tidligere hovedkontor.

2010

Oppkjøp av Norgani Hotels AS med 73 hoteller i 50/50 samarbeid med familien Sundt, samt 50 % av Mack-kvartalet i Tromsø.



2011

Eiendomsspar erverver en av Oslos mest attraktive kontoreiendommer, Tjuvholmen allé 1-5. Videre erverves de resterende 50 % av Hoffveien 4-10 på Skøyen, ved fusjon.

2012-2013

Utvikling av kontor-, hotell- og boligprosjekter, blant annet Storgata 51, Mack-kvartalet og Konows gate 1-3, samt gjennom Pandox, The Hotel, Brussel og oppgradering/utvikling av 38 Norgani-hoteller.

2014

Kjøp av Karl Johans gate 33/ Rosenkrantz' gate 11, samt flere andre eiendommer.



Selektive kjøp og salg av eiendommer i Eiendomsspar og Pandox. Utvikling av kontor-, hotell- og restaurantprosjekter, blant annet Ekebergrestauranten og Folketeateret.

2004-2007



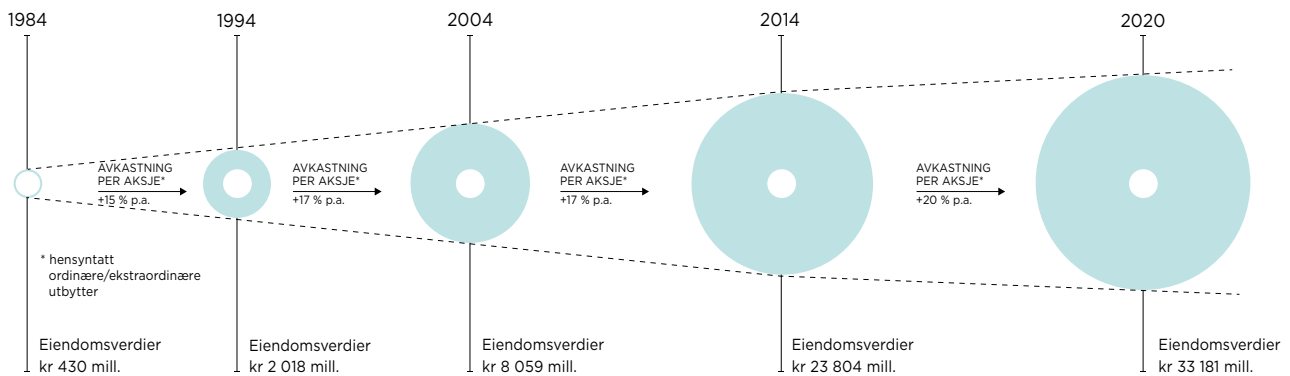
Børsnotering av Pandox AB på Nasdaq Stockholm i 2015 med påfølgende emisjoner i 2016 og 2017.

Eiendomsspar og Sundt forblir hovedeiere, med 27 % eierandel hver og totalt 76 % stemmeandel. Pandox kjøper i alt 49 større nordeuropeiske hoteller og selger ni mindre hoteller.

Eiendomsspar inngår 50/50 samarbeid med OBOS om utvikling av ca. 700 boliger i Økernveien 115.

2015-2017





1987-1988

Salg av halvparten av eiendomsporteføljen i påvente av dårlige tider.

Sparebanken Oslo Akershus og Bergesen d.y. selger sine aksjer i Eiendomsspar. Vital og KLP blir nye storeiere.

1988-1991

1991

Oppkjøp av Orkla Eiendom. Eiendomsspar dobler sin størrelse og overtar blant annet Fr. Nansens plass 2 og 4, samt Lilleakerveien 2.

1993

10 % av Eiendomsspars verdier fisjoneres ut i Victoria Eiendom, som skal følge en finansielt mer aggressiv strategi enn det som er naturlig i Eiendomsspar. Eiendomsspar kjøper Tordenskiolds gate 8/10 og Rådhusgata 23.

2000-2002

Salg av en fjerdedel av eiendomsporteføljen i påvente av dårlige tider.

2003-2004

Oppkjøp av det svenske børsnoterte hotellselskapet Pandox AB med 43 hoteller i 50/50 samarbeid med Petter C. G. Sundt.

1997-1999

Utvikling og kjøp av en rekke kontorbygg, blant annet Lilleakerveien 2, samt 50 % av Hoffsvæien 4-10. Victoria Eiendom overtar Petter C. G. Sundts eierandel i Eiendomsspar og blir Eiendomsspars hovedaksjonær.

1994-1997

Eiendomsspar overtar det børsnoterte Grand Hotel, samt 8 andre norske hoteller. Utvikling og salg av Christiania Torv. Petter C. G. Sundt blir Eiendomsspars største aksjonær når Vital og KLP selger seg ut i 1995.



2018

Eiendomsspar kjøper flere kombinasjonseiendommer i området Hasle/Økern/Alnabru.

Eiendomsspar starter utviklingen av Urtegata 9 og kjøper 50 % av eiendommen Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25, et fremtidig utviklingsprosjekt. Eiendomsspar kjøper tre mill. egne aksjer fra familien Sundt, hvilket gjør Victoria Eiendom til Eiendomsspars morselskap. Eiendomsspar erverver 5,3 % av det svenske boligutleieselskapet Amasten AB.

2019



2020

Eiendomsspar selger Scandic Helsfyr Hotel, Tjuvholmen allé 1-5, og noen mindre eiendommer/50 %-andeler. Eiendomsspar fortsetter å kjøpe egne aksjer og aksjer i Amasten AB. Koronapandemien inntreffer og gir lav leie/omsetning, særlig for hoteller og restauranter.

Visjon og viktigste målsettinger

Eiendomsspar skal være en samfunnsansvarlig eier og utvikler av eiendom. Selskapets nøkkelverdier er solid, profesjonell og fremtidsrettet.

SOLID

Eiendomsspar skal være finansielt solid og ha en god forretningsmoral. Selskapet skal ha solid likviditetsreserve og egenkapital. I en bransje som er preget av sykliske svingninger er dette viktig, både for å trygge selskapets verdier, og for å kunne utnytte svake markeder til å gjøre gode kjøp. Selskapet skal ha en langsiktig forretningshorisont og bygge sin virksomhet «sten på sten», heller enn å satse på risikable prosjekter og dristige «klipp». Eiendomsspar skal holde sine løfter og være til å stole på.

PROFESJONELL

Eiendomsspar skal være en forutsigbar næringslivsaktør som behandler sine leietakere og øvrige samarbeidspartnere med lydhørhet og respekt. Selskapet skal bestrebe å overoppfylle sine leietakeres forventninger, både når det gjelder produkt og service.

FREMTIDSRETTET

Eiendomsspar skal utvikle sine eiendommer slik at de dekker dagens og morgendagens behov for sine leietakere. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder design, layout og bærekraftige løsninger. Videre skal selskapet bidra til en estetisk utvikling av det offentlige rom. Dette innebærer først og fremst at Eiendomsspar skal holde sine egne eiendommer i bærekraftig og førsteklasses stand. Selskapet skal dessuten bidra med donasjoner og forskjønnelse av bybildet.

**SELSKAPET SKAL VÆRE
BLANT DE LEDENDE,
BÅDE NÅR DET GJELDER
DESIGN, LAYOUT OG
BÆREKRAFTIGE
LØSNINGER.**

Strategi

Eiendomsspar har identifisert følgende nøkkelfaktorer for suksess innenfor eie og utvikling av eiendom:

- 1) **Beliggenhet** – fordi gode beliggenheter alltid kan leies ut
- 2) **Beliggenhet** – fordi gode beliggenheter alltid kan selges
- 3) **Beliggenhet** – fordi gode beliggenheter alltid har høyere verdi enn dårlige beliggenheter
- 4) **Leietakerpleie** – fordi eksisterende leietakere er bedre enn nye leietakere
- 5) **Bærekraft** – fordi Eiendomsspar tar miljø- og samfunnsansvar
- 6) **Timing** – fordi eiendomsmarkedet av natur er syklisk
- 7) **Utvikling** – fordi vellykket utvikling gir superfortjenester og kan være nødvendig ved reutleie
- 8) **Finansiell forståelse** – fordi likviditet, soliditet og evnen til å se verdi er viktig i kapitalintensive bransjer

Dette innebærer at Eiendomsspar har gjort følgende strategiske og organisatoriske valg:

BELIGGENHET

Hoveddelen av Eiendomsspars eiendommer har meget sentral beliggenhet. I de få tilfellene Eiendomsspar kjøper eiendommer utenfor sentrum, beholdes de kun dersom beliggenheten enten antas å være god for gitte brukere (eks. handel, hotell, logistikk), eller det er sannsynlig at beliggenheten på sikt vil få økt attraktivitet (eks. Skøyen, Alnabru).

LEIETAKERPLEIE

Eiendomsspar søker å gi sine leietakere best mulig service, å holde sine ord, samt å tilby «det lille ekstra». På denne måten får selskapet fornøyde leietakere som ønsker å forlenge sitt leieforhold og er gode «ambassadører» for selskapet. Leietakertilfredshet måles årlig ved en spørreundersøkelse til selskapets leietakere (70-80 svarprosent). Leietakertilfredsheten søkes kontinuerlig forbedret gjennom, konkret oppfølging av det leietakerne ikke er fornøyd med, måling av responstid på Eiendomsspars henvendelser fra leietakerne og ved bonus til eiendomsansvarlige direkte knyttet til årets resultat for den enkelte eiendom.

BÆREKRAFT

Eiendomsspar skal satse på bærekraft, miljøvennlige løsninger og grønne bygg. Eiendomsspar vil levere avkastning til sine eiere, samtidig som selskapet skaper positive ringvirkninger for samfunnet og merverdi til leietakerne. Eiendomsspar skal vise ansvar for kommende generasjoners livskvalitet og behov.

Eiendomsspar har installert energioppfølgingssystem i et flertall av sine eiendommer og satt seg som mål

å redusere energibruken med 20 % innen 2025. Nye bygg og større rehabiliteringsprosjekter blir sertifisert etter BREEAM-standarden med målsetting «Excellent» eller bedre. For eksisterende bygg målsetter Eiendomsspar BREEAM-sertifisering «Very Good».

TIMING

Eiendomsspar er av den formening at det er bedre å være «idiot» i et godt marked, enn «geni» i et dårlig marked. Eiendomsspar søker således å investere når markedet er billig og å selge, eller leie ut langsiktig når markedet nærmer seg toppen. Dette kan variere for ulike typer eiendommer og beliggenheter. Eiendomsspar gjør systematiske analyser av tilbud og etterspørsel i sine viktigste markeder for best mulig å kunne forutsi den fremtidige utviklingen.

UTVIKLING

Eiendomsspar ønsker å ha solid utviklings- og utleiekompetanse i egen organisasjon. Selskapet har således egen markedsavdeling og egen prosjektavdeling med kompetente medarbeidere med lang erfaring. Eiendomsspar har valgt å konsentrere seg om middels store utviklingsprosjekter med begrenset risiko.

FINANSIELL FORSTÅELSE

Eiendomsspar ønsker, i en bransje som tidvis opplever betydelige svingninger i verdier og leienivåer, å alltid ha god likviditet. Eiendomsspar skal også ha betryggende soliditet, både i form av begrenset gjeldsgrad og forutsigbare rentekostnader. Eiendomsspar kjøper egne aksjer når dette vurderes finansielt mer attraktivt enn alternative investeringer.

Mål og måloppnåelse

Eiendomsspar har, i tillegg til sine overordnede mål om å være solid, profesjonell og fremtidsrettet, også økonomiske og operative mål som følges opp løpende.

ØKONOMISKE OG FINANSIELLE MÅL

ØKONOMI OG VERDISKAPNING

Eiendomsspar har som mål å øke kontantstrøm og verdijustert egenkapital per aksje, samt å tilstrebe et stabilt og jevnt økende utbytte per aksje over tid. Gitt at eiendomsbransjen av natur er syklisk, finner Eiendomsspar det ikke formålstjenlig å fokusere på

utviklingen år for år, men å måle resultater over lengre perioder. Over de siste ti årene har Eiendomsspar generert en gjennomsnittlig årlig vekst i, kontantstrøm før skatt per aksje på 3 %, egenkapitalavkastning (hensyntatt utbytte) på 20 % og ordinært utbytte per aksje på 9 %. Sentrale nøkkeltall om selskapets verdiskapning for de siste ti årene er vist i tabellen nedenfor.

Nøkkeltall	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Kontantstrøm før skatt per aksje	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22	17,43	14,61	13,82	14,19
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) *	516	489	435	397	327	276	219	188	166	161
Avsatt ordinært utbytte per aksje	6,50	3,25	5,75	4,50	4,25	4,00	3,75	3,50	3,25	3,00
Utbetalt ekstraordinært utbytte per aksje	-	-	-	-	45,00	-	13,50	-	-	-

* I tillegg kommer avsatt ordinært utbytte for 2020 på kr 6,50, det vil si at verdijustert egenkapital per aksje er kr 522 per 31.12.2020.



FINANS

Styret i Eiendomsspar har fastsatt finansielle mål for å:

- trygge en robust kapitalstruktur med god tilgang på kort og lang finansiering fra bank og kapitalmarked
- ha høy likviditetsreserve og god soliditet
- oppnå lavest mulig finansieringskostnad under forutsetning om en forsvarlig finansiell risiko
- bevare et godt omdømme hos investorer, långivere, leietakere etc.

Et overordnede mål for lån og finansielle instrumenter er at det skal være lav refinansieringsrisiko og høy fleksibilitet. Styret i Eiendomsspar mottar kvartalsvise finansrapporter med oversikt over de mest sentrale finansielle nøkkeltallene i virksomheten. Styret vurderer de finansielle nøkkeltallene som tilfredsstillende per 31.12.2020. Sentrale finansielle nøkkeltall for de siste fem årene er vist i tabellen nedenfor.

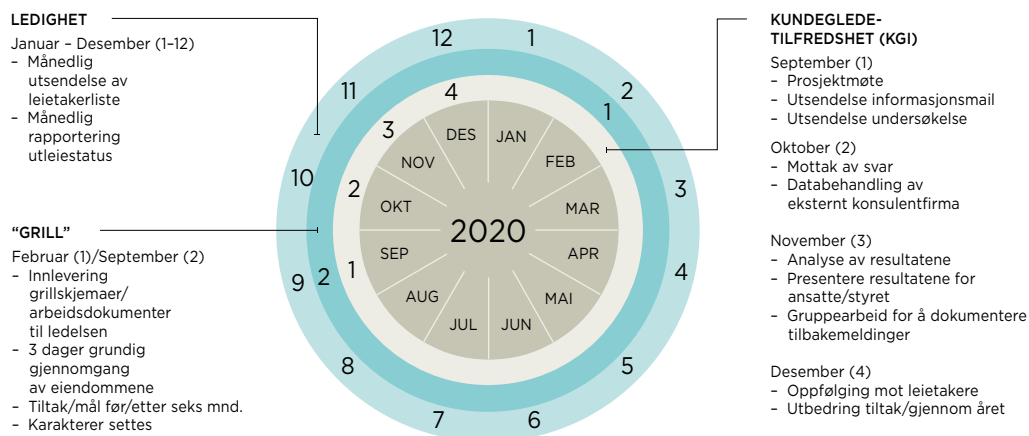
Nøkkelinformasjon	2020	2019	2018	2017	2016
Finansielle covenants	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Antall leverandører av finansiering i konsernet *	5	5	4	4	4
Andel gjeld/rammer som forfaller neste 12 mnd.	29 %	22 %	15 %	25 %	3 %
Likviditetsreserve **	3 112	1 587	2 429	1 815	1 718
Belåningsgrad eiendom	39 %	47 %	36 %	33 %	38 %
Sikringsgrad	59 %	45 %	48 %	55 %	55 %
VEK andel (bruttokonsolidering Pandox og FKV)	50 %	49 %	52 %	51 %	52 %

* Markedsbaserte låneinstrumenter (sertifikatlån og obligasjonslån) er vurdert som en finansieringsleverandør.

** Inkludert ubenyttede trekkfasiliteter.

OPERASJONELLE MÅL

Årshjul for operasjonelle mål



LEDIGHET

Formålet med måling av ledighet er å gi oppmerksomhet og fokus på et av våre viktigste nøkkeltall.

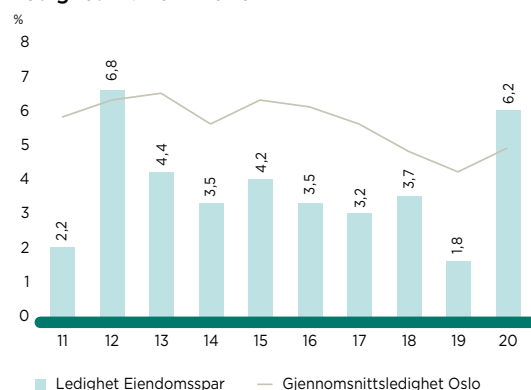
Mål: Eiendomsspars arealledighet skal maksimum være 80 % av markedsledigheten for kontorer i Oslo-området.

Resultat 2020

Ledigheten i utleieporteføljen er 122 % av generell markedsledighet per 31.12.2020 (6,2 % ledighet i Eiendomsspar som andel av markedsledigheten på 5,1 %).

Årets økning i ledigheten skyldes i hovedsak kontoreiendommen Hoffsvæien 4, hvor over 9 000 kvm ble ledig høsten 2020. I tillegg bidrar koronasituasjonen til at utleieprosessene tar noe mer tid enn vanlig.

Ledighet i % 2011-2020



HALVÅRLIGE «GRILL-GJENNOMGANGER» AV SAMTLIGE EIENDOMMER

Formålet med «grillen» er å ta en gjennomgang av hver eiendom/prosjekt som forvaltes av Eiendomsspar, med formål om å oppdatere ledelsen om status, ta beslutninger og følge opp oppfølgingspunkter fra forrige grill.

Mål: minimum 25 % meget tilfredsstillende karakter (S)/maksimum 5 % ikke tilfredsstillende karakter (MIG).

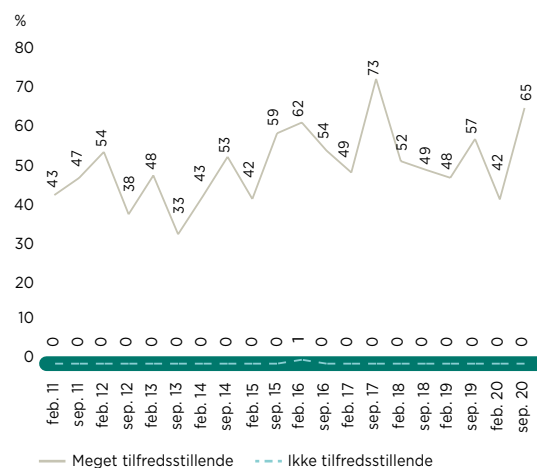
Resultat 2020

Februar: 42 % meget tilfredsstillende/
0 % ikke tilfredsstillende.

September: 65 % meget tilfredsstillende/
0 % ikke tilfredsstillende.

Den positive utviklingen fra første til andre halvår 2020 skyldes en økning i antall signerte leiekontrakter. Samtidig håndterte selskapet koronasituasjonen bedre enn fryktet.

«Grill»-resultater 2011-2020



KUNDETILFREDSHET

Formålet med undersøkelsen er å måle leietakers kundetilfredshet, få informasjon om leietaker ønsker å forlenge sitt leieforhold og å kartlegge våre styrker og svakheter, for å kunne spisse vår innsats mot leietakerne.

Kundegledeindeksen sendes ut av et eksternt konsultentselskap. Vi går nøye gjennom hver enkelt besvarelse og eiendom for å finne forbedringsmuligheter. Hver enkelt leietaker som har besvart litt utilfreds/meget utilfreds følges opp direkte. Tiltak utføres fortløpende.

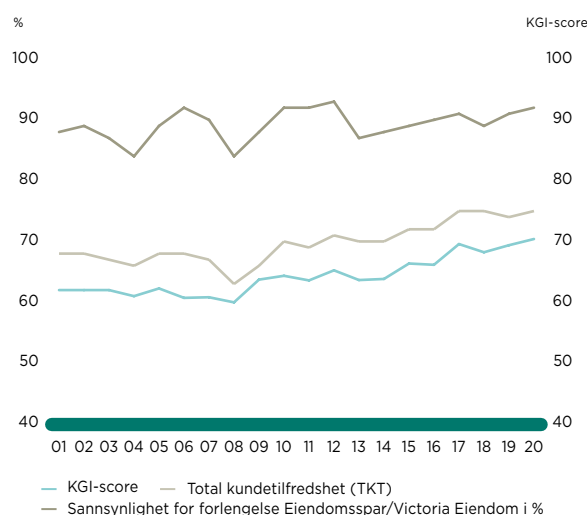
Mål: score på minimum 55 KGI-poeng i årlig kundeundersøkelse.

Resultat 2020

70 KGI-poeng – «all time high» av de 25 årlige målingene som er foretatt siden 1996. Eiendomsspars leietakere sin totale tilfredshet var i år på 75 KGI-poeng.

Etter KGI 2019 ble det etablert arbeidsgrupper som jobbet med konkrete tiltak på temaer som leietakere var litt og meget misfornøyd med. Det ser ut til at dette har gitt en god effekt. Denne type oppfølging av forbedringspunkter er videreført for neste år.

Utvikling sentrale kundegledeparametre 2001-2020



KGI-score: Gjennomsnittscoren på alle tilfredshetspåstandene i spørreskjemaet (1-25).

Total kundetilfredshet (TKT): er et mål på hvor tilfreds leietakerene totalt sett er med Eiendomsspar som utleier. En score på 75 tilsvarer at leietakerne er meget tilfreds.

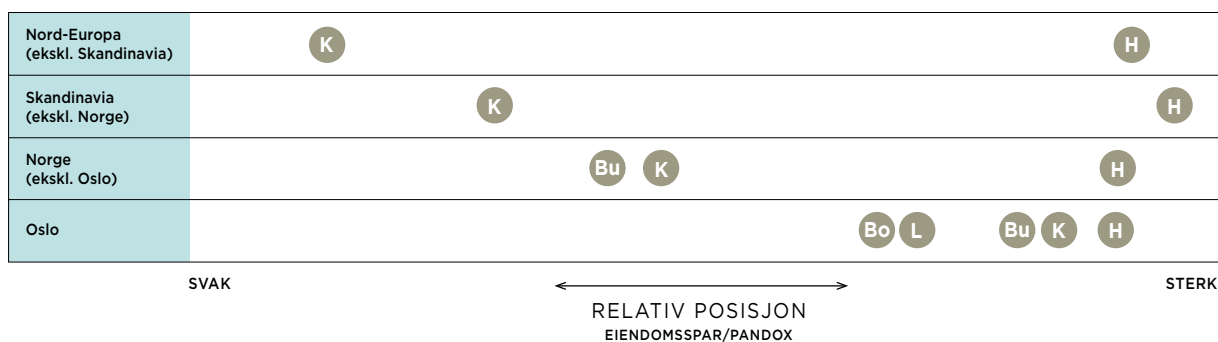
Virksomhetsområder og segmenter

Eiendomsspar er et fullt integrert eiendomsselskap som, selv og gjennom sitt eierskap i Pandox, har kompetanse og tilstedeværelse i de fleste segmenter av eiendomsmarkedet.

Selskapet har særlig stor kompetanse innen kontor og butikk i Oslo-regionen, samt hotell i Skandinavia og Nord-Europa. Eiendomsspar har også erfaring og kompetanse som eier og utvikler av bolig og

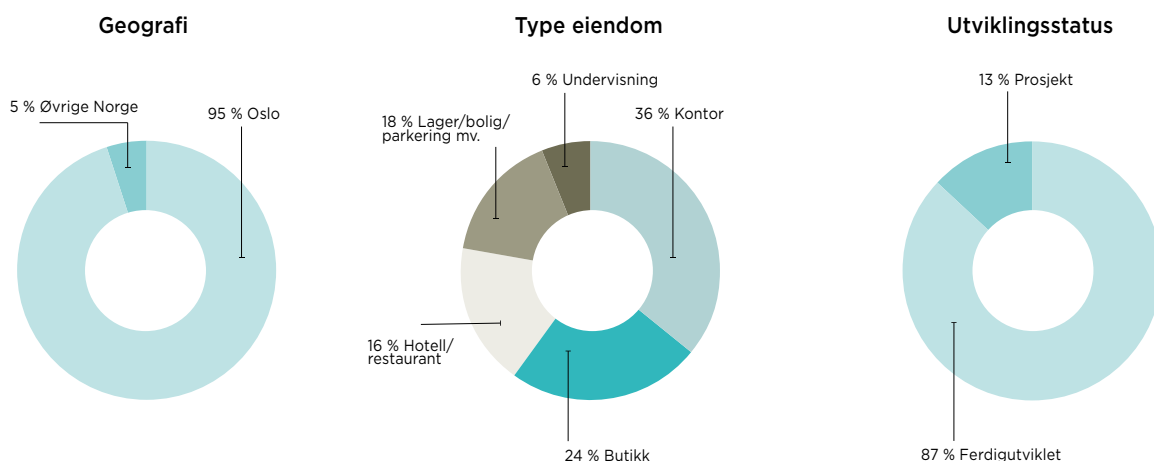
lager i Oslo-regionen, samt som investor i kontor-eiendommer i Nord-Europa for øvrig. En oversikt over segmenter og Eiendomsspars/Pandox' relative kompetanse/posisjon kan illustreres som følger:

Geografisk



- K = Kontor** - Selskapet har en fullt integrert operativ organisasjon for utvikling, utleie og drift av kontorbygg. Eiendomsspar har eiet og utviklet kontor-eiendommer i Oslo de siste 35 årene, og mener å være blant markedets beste i dette segmentet. Kontoreiendommer er på mange måter en lokal virksomhet, så Eiendomsspars relative konkurransekraft er størst i Oslo.
- H = Hotell** - Eiendomsspar eier og leier selv ut 11 hoteller, de aller fleste i Oslo, og har god utviklings- og utleiekompetanse innenfor hotell. Selskapet har dessuten et strategisk eierskap i det spesialiserte hotelleierselskapet Pandox med 156 eide hoteller i Nord-Europa som for 84 % leies ut, og hvor 16 % drives i egen regi.
- Bu = Butikk** - Eiendomsspar har bred erfaring med utvikling og utleie av butikkeiendom, primært i attraktive bysentrum og i særdeleshet i Oslo. Selskapet er ikke aktivt innen kjøpesentermarkedet.
- L = Lager** - Eiendomsspar har en større lagerportefølje i Oslo (Alnabruområdet) med en egen organisasjon, som innehar dyp erfaring og kompetanse innenfor eierskap, utleie og drift av slike bygg. Eiendomsspar har så langt ikke vært aktivt i nybygging av lagerbygg.
- Bo = Bolig** - Eiendomsspar har både selv og sammen med OBOS gjennomført en rekke lønnsomme boligprosjekter i Oslo og Bærum, og eier også et antall boliger i Oslo som leies ut.

Verdimessig fordeling av de ulike segmentene i Eiendomsspars portefølje inkl. andel felleskontrollerte eiendommer:



Aksjonæroversikt og kursutvikling

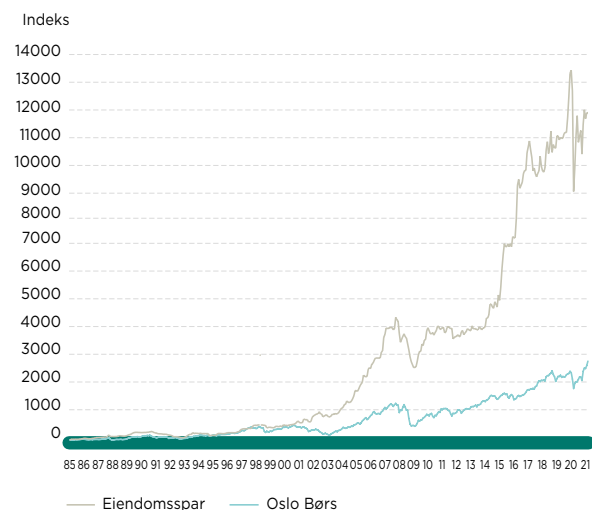
EIENDOMSSPAR AS - AKSJONÆROVERSIKT PER 10.03.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Victoria Eiendom AS	18 728 268	52,4
2 AS Straen	1 735 700	4,9
3 Eiendomsspar AS	1 129 180	3,2
4 Piwjk AS	922 563	2,6
5 Mustad Industrier Kapital AS	882 740	2,5
6 Helene Sundt AS	788 000	2,2
6 CGS Holding AS	788 000	2,2
8 Dobloug, Anette	764 636	2,1
9 Tyin AS	621 425	1,7
10 Grundt, Asbjørn	532 000	1,5
11 Arendals Fossekompani ASA	390 432	1,1
12 Thorp, Tone	371 328	1,0
13 Nore-Invest AS	368 996	1,0
14 Elisabeth Krohn Holding AS	366 991	1,0
15 Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,8
15 Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,8
17 MP Pensjon PK	275 000	0,8
18 Celon Invest AS	274 208	0,8
19 Lærdal Finans AS	204 785	0,6
20 Thorp, Svein	185 656	0,5
Øvrige aksjonærer (677)	5 858 915	16,4
Totalt antall aksjer	35 765 241	100,0
Direkte eide egne aksjer	(1 129 180)	(3,2)
Totalt antall utestående aksjer	34 636 061	96,8

EIENDOMSSPAR-AKSJENS KURSUTVIKLING

Kursindeks for Eiendomsspar-aksjen (inkl. akk. utbytte til nominell verdi*) sammenlignet med Oslo Børs totalindeks/hovedindeks fra 01.01.1985 til 11.03.2020. Indeks 01.01.1985 = 100.

*) Uten effekt av reinvestert utbytte.



FORDELING AV AKSJER PER 10.03.2021

Antall aksjer per aksjonær	Antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1 - 100	135	-
101 - 1 000	158	0,2
1 001 - 10 000	254	3,0
10 001 - 100 000	121	10,1
100 001 - 1 000 000	26	26,2
1 000 001 - 5 000 000	2	8,0
over 5 000 000	1	52,4
	697	100,0



Bærekraft

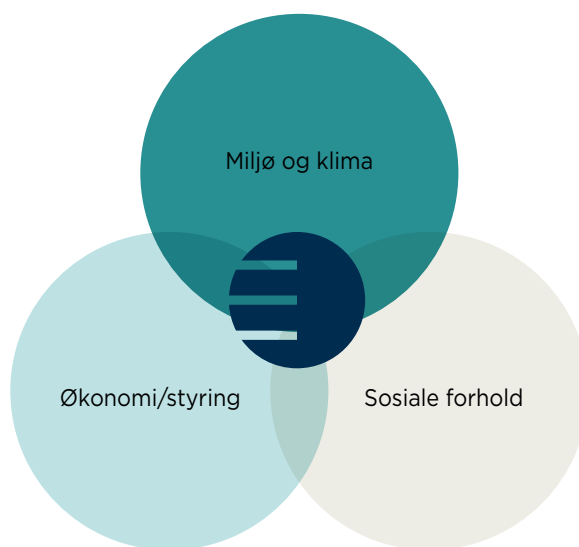
- 24 En bærekraftig virksomhet
- 25 Bærekraftstrategien 2020-25 - Strategiske mål
- 26 Miljø og klima - Målsetninger og resultater
- 34 Sosiale forhold - Målsetninger og resultater
- 37 Økonomi og selskapsstyring - Målsetninger og resultater



Eiendomsspar er opptatt av å
være en miljø- og samfunnsansvarlig
eiendomsaktør. Selskapet satser på
bærekraftige løsninger i sin
forretningsvirksomhet.

En bærekraftig virksomhet

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringene innen 2030. Eiendomsspar vil ta sitt samfunnsansvar for å bidra til at bærekraftsmålene blir nådd.



Eiendomsspar utarbeidet ny bærekraftstrategi i 2020, herunder handlingsplan med definerte ambisjoner og målsetninger som konkretiserer hvordan virksomheten jobber og skal jobbe i de kommende årene med miljø og bærekraft.

Ny bærekraftstrategi¹⁾ for perioden 2020–2025 erstatter og fornyer eksisterende energi- og miljøstrategi 2012–2020. I arbeidet med å utarbeide bærekraftstrategien har selskapet tatt utgangspunkt i de av FNs bærekraftsmål det mener er mest relevante for sin virksomhet. For utvelgelsen av fokusområder gjennomførte Eiendomsspar en interessent- og vesentlighetsanalyse, som er i tråd med prinsippene og arbeidsmetodikken Euronext (Oslo Børs) anbefaler i sine retningslinjer for ESG²⁾-rapportering.

Prinsippene som Eiendomsspar jobber etter skal bidra til helhetlig, langsiktig og systematisk arbeid med bærekraft. Videre skal den gjøre det synlig og tydelig overfor våre interne og eksterne interessenter hvordan selskapet har fokus på og arbeider med miljø og bærekraft.

Vår visjon er å utvikle Eiendomsspars eiendommer slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakerne. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder design, layout og bærekraftige løsninger.

¹⁾ Link til bærekraftstrategien: <https://www.eiendomsspar.no/baerekraftstrategi/>.

²⁾ ESG (Environmental, Social, Governance) kan oversettes til norsk som miljø/klima, sosiale forhold og selskapsstyring/økonomi, og er de tre dimensjonene som inngår i bærekraftbegrepet.

Bærekraftstrategien 2020–2025 – Strategiske mål

INTERESSEENTER

Eiendomsspar legger vekt på å ha god og tett dialog med kunder, leverandører og samarbeidspartnere, i tillegg til regulerende myndigheter og andre interessenter som er viktige premissgivere for bærekraftig by- og eiendomsutvikling.

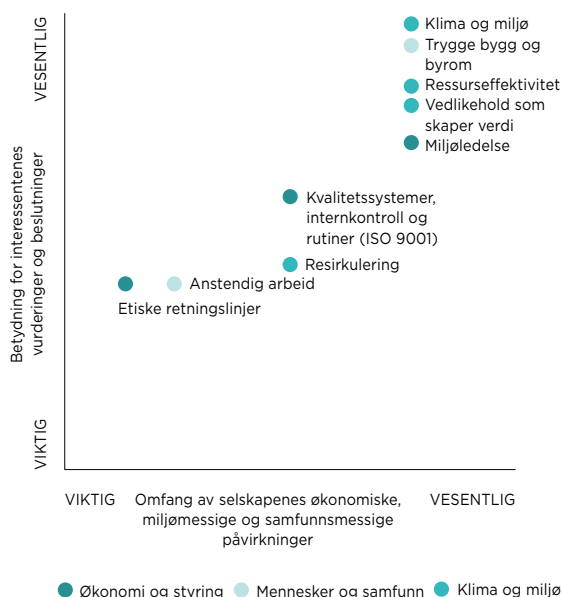
Denne dialogen er viktig for å sikre at arbeidet med bærekraft prioriteres og er relevant for interessentene våre. Dette bidrar til at det er de tiltakene som har mest effekt og skaper mest verdi – både for Eiendomsspar, for miljøet og for interessentene, som gjennomføres.

Eiendomsspars viktigste interessentgrupper er:

- eiere
- leietakere
- medarbeidere
- leverandører og samarbeidspartnere
- samfunn og omgivelser
- bank og finans

VESENTLIGHETSANALYSE

Gjennom en vesentlighetsanalyse har Eiendomsspar identifisert hvilke temaer for bærekraftig utvikling som er av størst betydning for egen virksomhet, så vel som de viktigste interessentene.



På bakgrunn av vesentlighetsanalysen er følgende strategiske mål/fokusområder for strategiperioden 2020–2025 valgt, med basis i (FNs bærekraftsmål):

Klima og miljø



Effektiv og miljøvennlig ressursbruk



Trygge bygg og byrom



Vedlikehold som skaper verdi



Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer



Miljø og klima – Målsetninger og resultater

Tabell 1 Målsetninger og resultater/aktiviteter i 2020 innen fokusområdene: Klima, miljø og ressursbruk.

FNs bærekraftsmål	Målsetting 2020-2025	Resultater/aktiviteter 2020
	Bærekraftstrategi Utarbeide ny bærekraftstrategi i løpet av 2020 for perioden 2020-2025. <u>Mål i 2021:</u> Miljøsertifisere Eiendomsspar innenfor Miljøfyrtårn.	Utført I gang – ferdigstillelse mot slutten av 2021.
	Energibesparelse* • 10 % (delmål 2022) • 20 % (2025)	3,6 % besparelse Totalt energiforbruk 34,8 GWh (2020) – 36,1 GWh (2019)
	Energiovervåket areal** i EOS Mål om 100 % overvåket arealandel.	100 % andel / 355 842 kvm
	Vannbårne oppvarmingssystemer Mål om innfasing av fornybar energi i alle bygg med vannbårne oppvarmingssystemer.	29 eiendommer knyttet til vannbårne oppvarmingssystemer. All fossil olje er utfaset. <u>Totalt varmekonsum, graddagskorrigert:</u> 14,3 GWh (2020) – 15,4 GWh (2019)
	Fornybar energi – EI-produksjon på eiendommene Mål om å etablere solcelleanlegg i ca. 5 % av porteføljen innen 2025 (tilsvarende 1 stk. anlegg per år).	Solcelleanlegg (325 kvm) etablert i Strømsveien 258, Oslo. Produsert: 40 680 kWh (2020)
	Klimagassregnskap Etablere klimagassregnskap for virksomheten. <u>Mål i 2020:</u> Kartlegge og presentere CO ₂ -utslipp *** fra energibruk for felles-/gårdsanlegg, som eies av Eiendomsspar, i byggene under drift. <u>Mål i 2021:</u> Definere og forankre målsetning for reduksjon av klimagassutslipp for virksomheten i perioden 2022-2025.	<u>CO₂-utslipp fra energibruk:</u> 2 929 tonn CO ₂ (2020) – 2 972 tonn CO ₂ (2019) Redusert CO ₂ -utslipp med 1,4 % Fornybar energiproduksjon til eget forbruk – Solcelleanlegg: redusert CO ₂ -utslipp: • 5 tonn CO ₂ (2020)

* Energibruk, resultater og målsetning for energibesparelse er i forhold til referanseår 2019, året før ny bærekraftstrategi ble gjeldende (2020). Energibruken og målsetningene er basert på graddags-/temperaturkorrigert forbruk. Dette gjelder både elektrisitet og fjernvarme. Underlaget er Eiendomsspar sin forvaltningsportefølje av egne energimålere som gjelder gårds-/fellesanlegg osv. i eiendommene, som blir energiovervåket gjennom EOS (energioppfølgingssystem). Dette vises i figuren på side 28.

** Energiovervåket areal: Energimålere i byggareal som gjelder gårds-/fellesanlegg eksempelvis ventilasjon, kjøling, fjernvarme, belysning i fellesareal etc.

*** CO₂-utslipp er basert på følgende utslippsfaktorer:

Elektrisitet:

132 g CO₂/kWh oppgitt av BREEAM NOR 2016-manualen.

I klimagassregnskap i Eiendomsspar benyttes den til enhver tid gjeldende utslippsfaktoren for elektrisitet fra BREEAM NOR-manualen.

Fjernvarme:

16,0 g CO₂/kWh oppgitt av Fortum Oslo Varmer AS

18,3 g CO₂/kWh oppgitt av Kvitebjørn Varmer AS

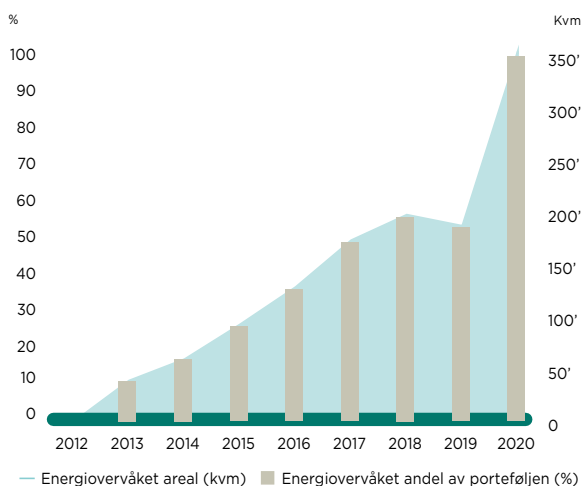
FNs bærekraftsmål	Målsetting 2020–2025	Resultater/aktiviteter 2020
   	Avfall <u>Mål i 2020:</u> Kartlegge og presentere kildesorteringsgrad i EOS for forvaltningsporteføljen. <u>Mål i 2021:</u> Øke kildesorteringsgraden med 10 %.	<u>Kildesorteringsgrad:</u> 34 % (2020) – 32 % (2019) <u>Totale avfallsmengder:</u> 605 tonn (2020) – 879 tonn (2019)
	Restavfall <u>Mål i 2020:</u> Kartlegge og presentere restavfall per kvm byggareal. <u>Mål i 2021:</u> Definere målsetning om reduksjon av mengden restavfall for perioden 2022–2025.	<u>Restavfall:</u> 1,2 kg/kvm (2020) – 1,8 kg/kvm (2019)
	Vannforbruk <u>Mål i 2020:</u> Etablere ordning for registrering av forbruk i forvaltningsporteføljen i EOS. <u>Mål i 2021:</u> Definere målsetning om reduksjon av vannforbruk for perioden 2022–2025.	Registrering av vannforbruk i EOS – oppstart 01.12.2020
	Miljøsertifisering av nybygg – BREEAM NOR • BREEAM NOR i alle byggeprosjekter – nybygg: Excellent – total rehabilitering: Very Good	<u>Påbegynte:</u> Urtekvartalet – 3 bygg <u>Slutførte:</u> Innspurten 7 – Scandic Helsfyr Hotel (nybygg) <u>Kjøp:</u> Hausmanns gate 28, Oslo – Vega Scene, Very Good-sertifikat
	Miljøsertifisering av eksisterende bygg – BREEAM In-Use <u>Mål 2020–2025:</u> 5 % av porteføljen per år (tilsvarer 3–5 sertifiseringer per år fra 2020–2025) på min. Very Good-nivå.	<u>Påbegynte:</u> Hoffsvæien 4, Oslo. <u>Slutførte:</u> Tjuvholmen allé 1–5, Oslo Innspurten 7, Scandic Helsfyr Hotel (rehab.)
	Innovasjon/ny teknologi Innovasjon/pilotprosjekter, strategiske satsninger for bruk av ny teknologi innen miljø og bærekraft. <u>Mål innen 2025:</u> 20 prosjekter/aktiviteter	Tre prosjekter/aktiviteter ble gjennomført i 2020. Se omtale på side 30.

OMTALE AV AKTIVITETER I 2020

ENERGI- OG MILJØTILTAK I EIENDOMMENE

Figuren viser utviklingen fra 2012 til 2020 over energiovervåket areal (fellesmålere/fellesanlegg) i forvaltningsporteføljen (beige stolpediagram). Det er oppnådd 100 % andel energiovervåket areal (fellesmålere/fellesanlegg) i løpet av 2020. Sjøgrønt område viser utviklingen over energiovervåket areal i kvm.

Energiovervåket arealandel* 2012–2020



* Energiovervåket areal: Energimålere i byggareal som gjelder gårds-/fellesanlegg eksempelvis ventilasjon, kjøling, fjernvarme, belysning i fellesareal etc.

De gjenstående eiendommene i forvaltningsporteføljen uten overvåking består av hotell og énbrugerbygg hvor leietaker eier alle energimålere. I disse eiendommene er det ikke fellesanlegg/fellesmålere. Det vil gjennom 2021 jobbes videre med å etablere leietakernes egne energimålere i EOS. For å kunne etablere dette kreves det blant annet fullmakter fra leietakerne. Totalareal for hele forvaltningsporteføljen er på ca. 578 000 kvm per 2020.

Gjennomsnittlig kildesorteringsgrad av avfall var for porteføljen som helhet på 34 % i 2020. Dette er en økning fra 32 % i 2019. Målsetningen er å fortsette å øke kildesorteringsgraden og redusere restavfallsmengden. I løpet av 2021 skal det settes konkrete målsetninger om avfall for perioden 2022–2025.

Total avfallsmengde i 2020 var 605 tonn, en nedgang fra 879 tonn året før. Nedgangen skyldes i hovedsak redusert aktivitet på eiendommene i forbindelse med koronapandemien.

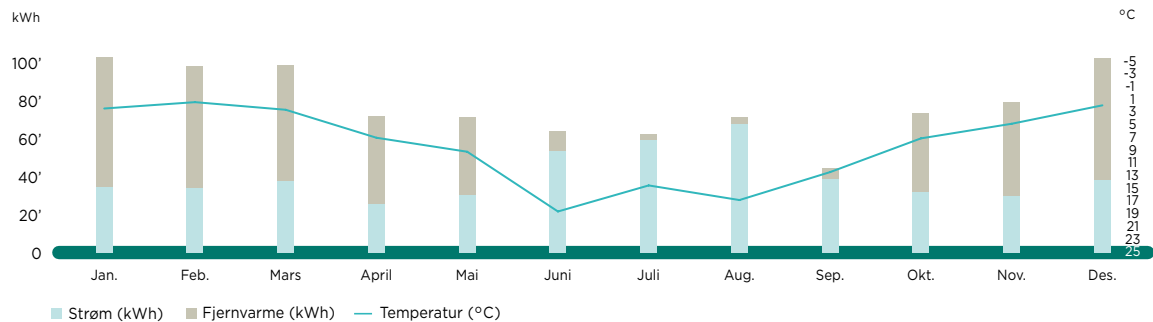
DET ER OPPNÅDD 100 %
ANDEL ENERGIOVERVÅKET
AREAL (FELLESMÅLERE/
FELLESANLEGG)
I LØPET AV 2020.

Etablering av energioppfølgingssystem (EOS) av porteføljen

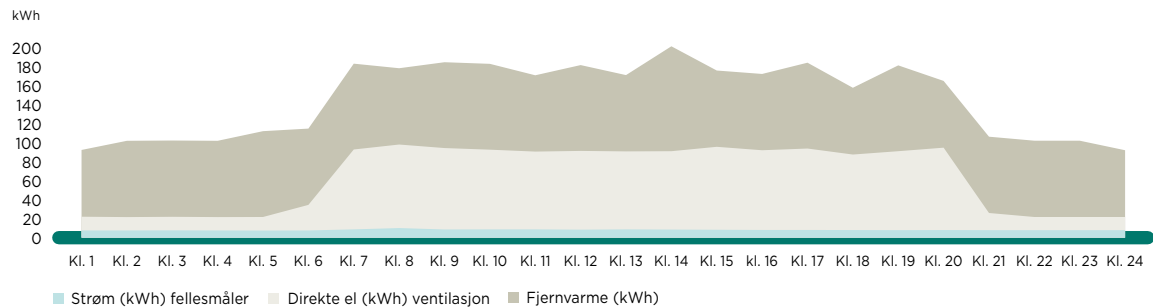
Eiendomsspar har i løpet av 2020 etablert energioppfølgingssystem (EOS) for energiovervåkning og miljøoppfølging av eiendomsporteføljens forbruk av energi, vann og avfall. EOS vil bli

benyttet som et driftsverktøy for aktiv energioppfølging, driftsoptimalisering, overvåke forbruket og måle energibruken i forhold til målsetninger om energibesparelse og økt kildesorteringsgrad av avfall. Figurene under illustrerer eksempler på typiske driftsverktøy og overvåkningsrapporter i EOS.

Månedsförbruk av energi

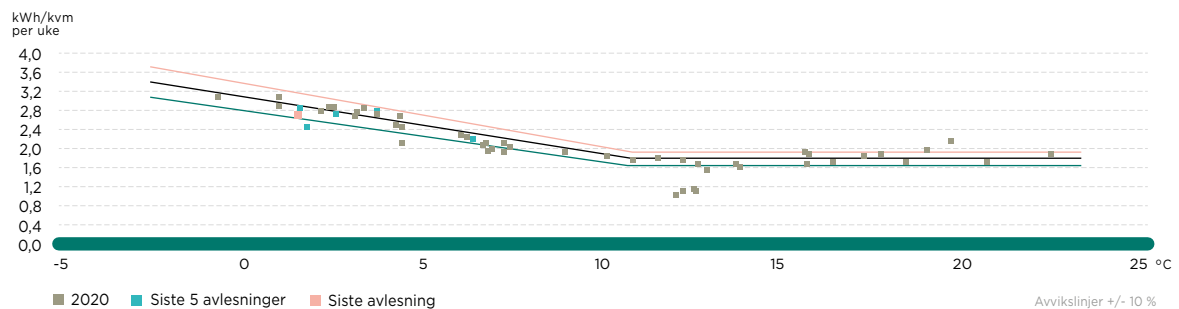


Timeforbruk av energi for ett døgn



ET-diagram (Energi - temperaturdiagram)*

Spesifikt energiforbruk (kWh/kvm) med punkter for hver måleravlesning



* ET-diagrammet viser hvor effektivt bygget driftes og potensialet for å redusere energiforbruket

Andre bærekraftsaktiviteter gjennomført i 2020:

- Slutført Enova-støttede prosjekter i ti eiendommer gjennom Enova-programmet «Helhetlig kartlegging av bygg». Kartleggingene brukes videre som et underlag for å se på aktuelle tiltak som gjennomføres på eiendommene.
- Nye og oppgraderte SD-anlegg (Sentral Drifts-kontroll) for bedre styring/regulering og overvåking av tekniske anlegg. Dette er gjort for å tilrettelegge for mer energieffektiv drift og er utført på følgende eiendommer:
 - > Karihaugveien 89, Oslo
 - effektstyring med maksimalvokter for elektrisitetslast, herunder oppvarming, kjøling og ventilasjon
 - prognosestyring basert på værmelding/Yr for oppvarming/kjøling i bygget
 - natt- og helgesenkning av innetemperatur
 - > Hoffsveien 4, Oslo
 - behovsstyring av ventilasjon (DCV styrt på CO₂ og temperatur)
 - forrigling/sekvensstyring mellom kjøle- og varmeanlegg. Forhindrer at varme og kjøling jobber mot hverandre noe som igjen fører til unødvendig energibruk
 - prognosestyring av gatevarme i forhold til værmelding/Yr
 - effektstyring med maksimalvokter på fjernvarme for å redusere effekttoppene

- Driftoptimalisering av VVS-tekniske anlegg for å redusere energiforbruk har:
 - avdekket unødvendig drift av ventilasjonsanlegg og reduserte driftstider
 - avdekket for høye innblåsningstemperaturer på ventilasjon
 - avdekket feil/mangler i varmegjenvinner i ventilasjon
 - redusert effekttopper
- Gjennomført «Fang Energytv»-kampanje i regi av Grønn Byggallianse. I kampanjen jakter vi på energytvene i byggene ved å gjennomføre befaringer i byggene på kveldstid. Dette har eksempelvis avdekket:
 - Ventilasjon-, varme-, kjøle- og lysanlegg i bygg og parkeringsarealer som ikke slår seg av. Det er noen av de mange energytvene som «stjeler» kWh etter at dørene til bygg er låst og leietakerne/brukerne har tatt kvelden.
 - Det ble iverksatte flere konkrete tiltak på bakgrunn av kampanjen. Se eksempel i grafen under.

INNOVASJON/PILOTPROSJEKTER OG STRATEGISKE SATSNINGER FOR BRUK AV NY TEKNOLOGI INNEN MILJØ OG BÆREKRAFT

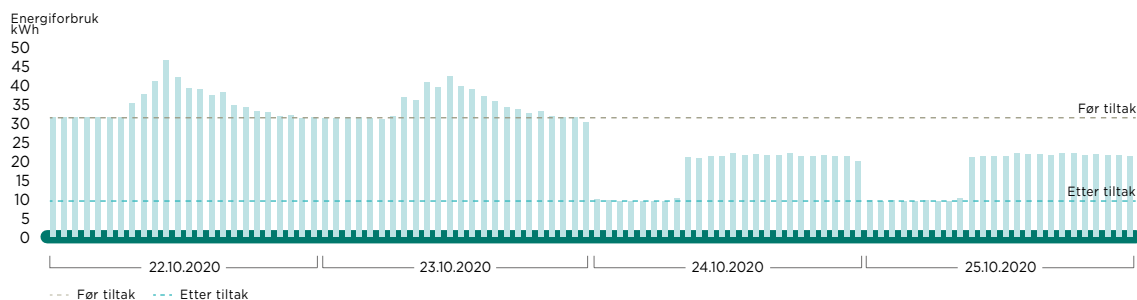
1) Digitaliseringsstrategi for smarte bygg i Urtekvartalet - Veksthuset (Urtegata 9, Oslo)

Eiendomsspar har i 2020 utarbeidet en digitaliseringsstrategi for byggeprosjektet av Veksthuset i

Resultater fra «Fang Energytv»-kampanjen i Holbergs gate 21

Timeforbruk av energi for perioden 22.10.2020 - 25.10.2020

Enkeltmåler: Ventilasjon



Grafen viser tiltak på ventilasjonsanlegg i forbindelse med «Fang Energytv»-kampanjen. Det ble under befaring av bygget på kveldstid avdekket at ventilasjonsanlegget gikk unødvendig mye. Driften av ventilasjonsanlegget ble tilpasset brukstiden av bygget. Energibesparelsen tilsvarer ca. 160 kWh per døgn, noe som gir ca. 57 000 kWh besparelse per år.

Urtekvartalet, hvor satsing på bruk av ny teknologi, IoT-sensorer, proptech og smartbyggfunksjoner settes i fokus.

Bruk av smartbyggteknologi skal gi reduserte drifts- og energikostnader, mer miljøvennlig drift av bygget og økt leietakertilfredshet. Ved utstrakt bruk av sensorikk og aktiv bruk av de dataene som samles inn igjennom byggets infrastruktur, vil man kunne utføre preventivt vedlikehold, og gå fra en reaktiv til proaktiv forvaltning av bygget.



2) Urbane takhager

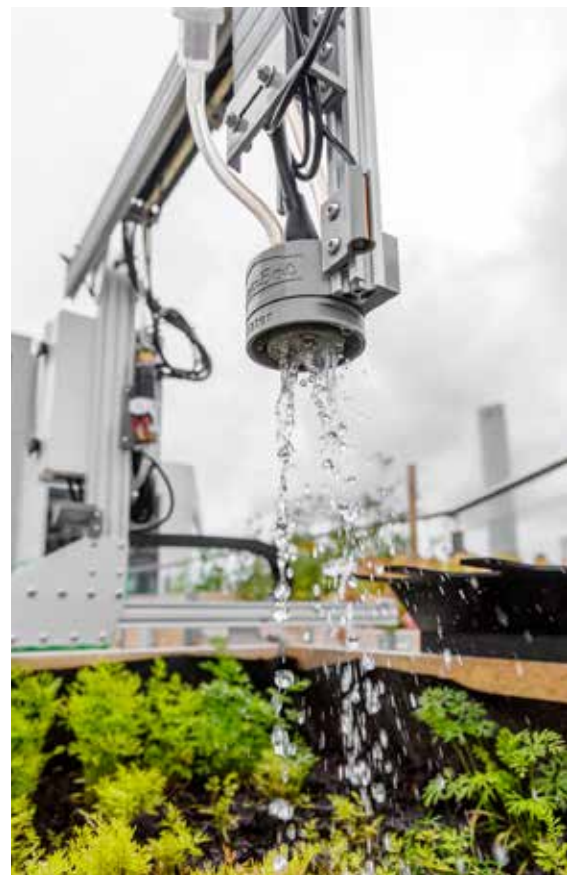
Eiendomsspar fortsetter etablering av flere urbane takhager gjennom ny innovativ teknologi og konseptet Urban Farm Lab, utviklet av IT-selskapet CGI (vår leietaker i Tordenskiolds gate 8/10). I 2020 har vi installert to nye takhager i henholdsvis Drammensveien 159 og Hoffveien 4.



Teknologien i takhagene består av en open source 'hagerobot' og et «smart» vanningsystem. Roboten er plassbygget for å rekke over tre plantekasser og kan autonomt posisjonere et flerfunksjonelt verktøyhode over kassene, som kan brukes til å utføre repetitive oppgaver som vanning, så frø, luke ugress, måle fuktnivå i jorden osv. Verktøyhodet er også utstyrt med et kamera og kan benytte maskinsyn til å orientere seg selv for de ulike oppgavene.

I kassene er det også IoT-sensorer som overvåker vekstforholdene og regulerer vanningsystemet. For å følge med og styre alt, er det laget et web-basert grensesnitt hvor man kan definere terskelverdier for vanning (ønsket fuktnivå i de individuelle plantekassene) med utgangspunkt i hva som er plantet.

Takhagene er eksempler på tiltak for å oppfylle kravene ved miljøsertifisering (BREEAM) av byggene.



3) Blågrønne tak

Hausmanns gate 28, Oslo (Vega Scene) ble en del av den forvaltede eiendomsporteføljen i Eiendomsspar høsten 2020. Vega Scene ble ferdigstilt i 2019 med BREEAM NOR-sertifisering «Very Good». Det er etablert et innovativt blågrønt tak som del av miljøtiltakene i eiendommen.

I bunnen av taket er det benyttet en løsning som kan holde tilbake store eller intense nedbørshendelser, og la vannet gradvis og kontrollert drenere ned i overvannsledningen (BlueProof fra Protan). Slik kan belastningen på det kommunale avløpsrørnettet reduseres, og bidra til å redusere oversvømmelser og flomskader ved styrtregn.

Overvannshåndteringen kombineres med et grønt tak, hvor beplantningen på taket gjensker natur fra øyene i Oslofjorden. Taket brukes også som forskningsarena hvor man blant annet skal undersøke hvordan Oslofjordens truede plantearter vil overleve i et tøft, urbant miljø, som på taket av Vega Scene.

NVE har installert en rekke instrumenter på taket for kontinuerlig å kunne overvåke effekten av den blå-grønne løsningen. Nedbør på taket og avrenning til overvannsledning måles løpende, samt oppbygging av tilbeholdt vann og fuktighet i det grønne taket. Ved enkelte intense hendelser viser målinger fra 2020 en reduksjon på inntil 98 % i avrenningsintensitet i forhold til et tilsvarende ordinært tak. Taket er blitt en viktig forsøksarena for NVE, både for utvikling av den tekniske overvåkningsløsningen og for å studere virkningsgraden av en fullskala, ekstensiv blågrønn løsning. Kunnskapen som er opparbeidet gjennom arbeidet med Vega Scene har stor nytteverdi inn i andre lignende studier, som arbeidet med å lage veiledere og kvalitetssikre beregningsgrunnlag for andre prosjekter i Oslo og landet for øvrig. Det er spesielt viktig å skaffe kunnskap om hvordan kaldt klima med både frost og snø påvirker fordrynings-effekten av grønne tak. Dette er en spesiell utfordring for nordiske forhold og av NVE omtalt som lite beskrevet i forskningslitteraturen. Alle måledata fra Vega Scene oppdateres løpende og er åpent tilgjengelig på NVEs publiseringsløsninger.



Foto: Bergknapp AS



Foto: Bergknapp AS og Knut Møen/NVE



BÆREKRAFTIGE PARTNERSKAP OG SAMARBEID

Eiendomsspar har inngått rammeavtaler med kompetente miljøer med spisskompetanse innen miljø- og energirådgivning. Selskapet har god dialog med de ulike aktørene. Dette er for Eiendomsspar bærekraftige partnerskap og samarbeid.

Eksempler på bærekraftige partnerskap:

- Rådgivermiljø for etablering av EOS og aktiv energioppfølging hvor tjenesten drives frem av godt samarbeid og god dialog mellom gårdeier og leverandør.
- Rådgivermiljø for bistand i prosjekter innen energieffektive- og miljøvennlige løsninger og tiltak.

Sosiale forhold – Målsetninger og resultater

MENNESKE, SAMFUNN OG OMGIVELSER

Som en del av Eiendomsspars samfunnsansvar og bærekraftstrategi innen sosiale forhold, er det satt som mål at virksomheten skal kjennetegnes av verdiskapning til samfunnet og omgivelsene selskapet er en del av. Dette kommer først og fremst til uttrykk

gjennom Eiendomsspars eiendommer, men også gjennom selskapets donasjoner til Oslo by, (se side 42). Eiendomsspar har en høy bevissthet rundt måten virksomheten påvirker og preger byens utforming, historie, arkitektur og estetikk.

Tabell 2 Målsetninger og resultater/aktiviteter i 2020 innen fokusområdene: Trygge bygg og byrom i og rundt eiendommene, samt anstendig arbeid og arbeidsmiljø i Eiendomsspar.

FNs bærekraftsmål	Målsetting 2020–2025	Resultater/aktiviteter 2020
  	HMS og arbeidsmiljø i Eiendomsspar • sykefravær: Mål < 2 % • fokus på kompetanseheving og personlig utvikling blant ansatte • følge interne retningslinjer • personsikader: Mål 0	Se tabell, graf og omtaler på side 35–36.
	Sikre god helse og godt inneklima i byggene for brukerne/leietakerne.	Tilbakemeldinger og dialog med leietakerne <u>gjennom blant annet:</u> • årlig KGI – Kundegledeindeks • årlig leietakermøter • økt fokus på tilstedeværelse av driftspersonell på eiendommene • servicetorget i FDVweb • gjennomføre tiltak og forbedringer Etablert aktiv energioppfølging (EOS) som setter fokus på blant annet utbedringer av avvik/feil/mangler på ventilasjons- og varme-/kjøleanlegg. Dette økte fokuset og utbedringer av feil/mangler i tekniske anlegg gir også forbedringer i innelima i byggene. <u>Gjennomfører miljøsertifisering av nybygg:</u> BREEAM NOR i følgende eiendommer • Innspurten 7, Oslo – Scandic Helsfyr Hotel • Urtekvarteret, Oslo (i prosjekt) <u>BREEAM In-Use i følgende eiendommer:</u> • Hoffsvæien 4, Oslo (ferdigstilles første kvartal 2021) • Tjuvholmen allé 1–5, Oslo
	Gjenbruk og sosial bistand – Gjenbruk av klær og tekstiler.	I september 2020 etablerte Røde Kors en innsamlingsstasjon for klær og tekstiler på én av våre eiendommer, Karihaugveien 89. <u>Innsamlet fra september–desember 2020:</u> 1,2 tonn tøy og tekstiler. Se omtale på side 36.

ANSTENDIG ARBEID, ARBEIDSMILJØ OG HELSE

Eiendomsspar ønsker å bidra positivt til samfunnet ved å være en ansvarlig arbeidsgiver som tar godt vare på sine ansatte.

Tabell 3 Medarbeiderstatistikk i Eiendomsspar.

	2020	2019
Antall ansatte	38	35
Andel menn/kvinner	50 %/50 %	49 %/51 %
Andel kvinner i styret	40 %	40 %
Antall trainee/vikar	1	1
Turnover blant ansatte	0	0

Eiendomsspar er en attraktiv arbeidsplass med lav «turnover». Det legges vekt på at de ansatte skal ha et godt arbeidsmiljø og få muligheten til personlig utvikling og kompetanseheving. Ansatte tilbys utviklingsmuligheter som kurs/seminarer, etterutdanning/skole etc. (basert på mål for egen utvikling kan medarbeidere søke om økonomisk støtte til videre- og etterutdanning). Andre ansattegoder er blant annet kantine, årlig bedriftshelsetjeneste, økonomisk støtte til trening, firmatur annethvert år og 17. mai-arrangement på Grand Hotel.

Gjennom 2020 har Eiendomsspar avholdt regelmessige avdelingsmøter, internmøter og minimøter (ledelsen og adm. sjef) hvor kunnskap og informasjon er delt mellom ansatte/avdelingene. I løpet av året er det avholdt et seminar for personlig utvikling/teambuilding for ledende ansatte i selskapet. I flere styremøter er det invitert ekstern foredragsholder som har presentert relevante temaer for styret.

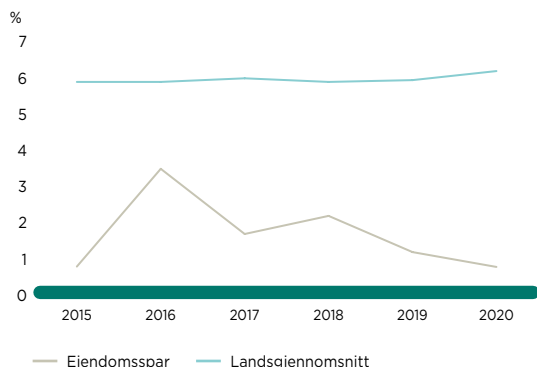
Det gjennomføres årlige medarbeidersamtaler for alle ansatte. Kompetanseheving/personlig utvikling er et sentralt punkt i medarbeidersamtalene.

Eiendomsspar ønsker mobilitet i egen organisasjon og at ansatte kan få mulighet til å utvikle seg i «nye» stillinger. I 2020 var det blant annet en regnskapsmedarbeider som ble gitt muligheten til å fylle en ny rolle som kontraktsforvalter.

Gjennom 2020 har driftsavdelingen hatt fokus på kompetanseheving for mer energieffektiv og miljøvennlig drift av byggene. Dette er gjort blant annet med kursing og rådgivning fra eksterne rådgivere innen EOS og aktiv energioppfølging, deltagelse på digitale seminarer og miljø- og driftsforum i regi av Grønn Byggallianse, hvor Eiendomsspar er medlemsbedrift.

Eiendomsspar jobber for at ingen diskrimineres på bakgrunn av kjønn, legning og/eller etnisitet. Selskapet vektlegger kompetanse, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn ved ansettelser. Av selskapets ansatte utgjør kvinner 50 %. Eiendomsspar er også opptatt av forsvarlige arbeidsforhold. Dette blir ivaretatt i kontraktsammenheng og avtaler, blant annet med våre entreprenører og underleverandører i prosjekter.

Sykefravær 2015–2020



Eiendomsspar bidrar med økonomisk støtte til treningsmedlemskap etc. som bidrar til økt fysisk aktivitet for de ansatte. Målet er at dette skal bidra til god helse og redusert sykefravær. Sykefraværet i Eiendomsspar gjennom 2020 var 0,7 % (1,1 %). Dette er lavt sammenlignet med landsgjennomsnittet på 6,1 %. Målsettingen er å opprettholde sykefraværet på et lavt nivå. Det har ikke vært registrert personskader med fravær blant selskaps ansatte i løpet av 2020.

GJENBRUK

Røde Kors har etablert en innsamlingsstasjon for klær og tekstiler på en av våre eiendommer (Karihaugveien 89). Overskudd fra salg av klær, etter at innsamlingskostnadene er trukket fra, går til Røde Kors' humanitære virksomhet. Å gjøre plass på eiendommene til innsamlingsbokser bidrar til å:

- gjøre det enkelt for mennesker i nærmiljøet å levere klær til et godt formål og samtidig redusere avfallsmengden
- hjelpe mennesker som trenger det i inn- og utland
- spare miljøet, gjennom gjenbruk av tøy og tekstiler, som allerede er produsert

ØKONOMISK STØTTE TIL VELDEDIGE ORGANISASJONER

Eiendomsspar har i 2020 bidratt med økonomisk støtte til veldedige organisasjoner; Human Rights Watch, Bellona, m.fl. som arbeider for menneskerettigheter og samfunnsnyttige- og miljøformål. Eiendomsspars mål er å etterlate gode «fotavtrykk», ikke bare her og nå, men også for framtiden.

OMDØMME

Omdømme kan sies å være summen av oppfatningene omgivelsene har av en virksomhet, og er en viktig måleindikator på tillit og troverdighet. Ved måling av omdømme har Eiendomsspar i en årrekke ligget i toppsjiktet på Eiendomsbarometeret. Eiendomsspar scoret i 2020 førsteplass på Eiendomsbarometeret, en omdømmeundersøkelse blant Norges 100 største eiendomsselskaper. Dette sier noe om hvordan kundene og bransjen opplever Eiendomsspar, blant annet med hensyn til kjennskap, kundetilfredshet og image.

Eiendomsspar vil fortsette å jobbe for å beholde et godt omdømme og posisjonen som en solid og tillitsvekkende eiendomsaktør og arbeidsgiver. Selskapet skal være et etisk og samfunnsbevisst selskap som er til å stole på.



Karihaugveien 89

Økonomi og selskapsstyring – målsetninger og resultater

Tabell 4 Målsetninger og resultater/aktiviteter i 2020 innen fokusområdene: Styringssystemer for kvalitet og bærekraft/miljø.

FNs bærekraftsmål	Målsetting 2020–2025	Resultater/aktiviteter 2020
  	ISO 9001 – Ledelsessystemer og kvalitet • videreføre ISO-sertifiseringen • minimum tre internrevisjoner per år	Resertifisering av ISO 9001 ble gjennomført oktober 2020 med revisor fra Nemko. Eiendomsspar har tilfredsstillende prosesser for internrevisjon og ledelsens gjennomgåelse. Det ble ikke funnet avvik ved denne revisjonen og nytt sertifikat ble innvilget. Selskapet har utført seks internrevisjoner i 2020.
	Velge miljøsertifiseringssystem og miljøsertifisere Eiendomsspar som virksomhet.	Miljøfyrtårn er valgt som miljøstyringssystem. Planlegger å gjennomføre sertifiseringen andre halvår 2021.
	FDV-dokumentasjon og rutiner Mål 2021 Forbedre rutiner for bruken av FDVweb og sikre implementering i alle eiendommene.	• etablert «superbrukere» i avdelingen • dedikert, intern ressurs som legger inn FDV-dokumentasjon fra prosjektene • intern opplæring i driftsavdelingen • gjennomgang av alle arbeidsordre en gang i måneden (reminder) • etablering av risikomatrix og brann-dokumentasjon i FDVweb (igangsatt – ikke ferdig implementert) • etablert aktiv energioppfølging med generering av arbeidsordre i FDVweb til driftspersonell



Hoffsveien 4

OMTALE AV AKTIVITETER I 2020

EU'S NYE TAKSONOMI - BÆREKRAFTIG FINANS

«Grønne» bygg er bra for miljøet og attraktive finansieringsobjekter for bankene. Lån med pant i miljøsertifiserte bygg kan oppnå gunstigere finansiering enn konvensjonelle lån. Eiendomsspar er i dialog med flere banker om «grønn» finansiering ettersom selskapet har eiendommer og pågående prosjekter som ved ferdigstilling vil tilfredsstille bankenes kriterier for «grønn» finansiering.

I første halvår 2020 presenterte EU «The European Green Deal». En vekststrategi for å gjøre Europa til den første klimanøytrale regionen i verden. En sentral del av strategien er handlingsplanen for bærekraftig finans, og grunnmuren i denne planen er EU's taksonomi. Det vil si et klassifiseringssystem som skal definere hva bærekraftige aktiviteter er. Rammeverket skal gi en enhetlig måte å rapportere på bærekraftige aktiviteter, med mål om å øke finansiering av bærekraftige løsninger. Taksonomien omfatter ulike rapporteringskrav som den enkelte bedrift gir informasjon om. Taksonomien er under utvikling og er enda ikke ferdigstilt.

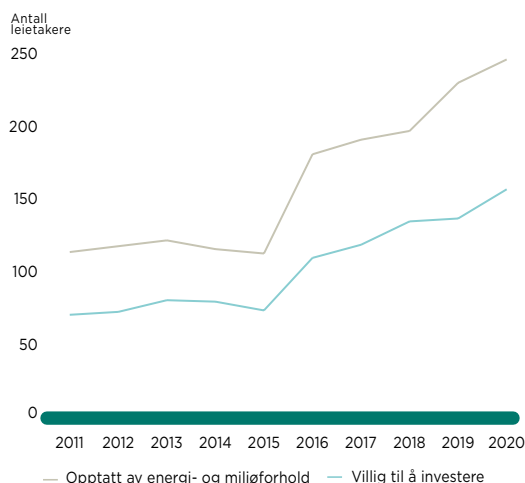
Taksonomien stiller krav til rapportering for børsnoterte foretak og selskap med over 500 ansatte fra 01.01.2022. Eiendomsspar faller ikke innenfor disse kravene, men følger nøye med på retningslinjene og hvordan dette kommer til å berøre oss som eiendomsselskap. Blant annet innenfor kravene for «grønne» lån, som kan gi gunstigere lånebetingelser.

I bygg- og eiendomsbransjen i Norge jobbes det med å implementere taksonomikriterier i miljøsertifisering. Dette planlegges blant annet gjennom BREEAM NOR-sertifisering, med ulike minstekrav for et gitt sertifiseringsnivå.

KUNDETILFREDSHET OG MILJØBEVISSTHET

Eiendomsspar gjennomfører hvert år en kundeundersøkelse blant sine leietakere. Undersøkelsen måler blant annet leietakernes tilfredshet med lokalene de leier, tjenestene Eiendomsspar leverer, servicen selskapet yter og om de vil forlenge sitt leieforhold hos Eiendomsspar. For å kartlegge leietakernes ønsker om miljøtiltak i eiendommene, har Eiendomsspar siden 2011 spurt leietakerne om de er opptatt av energi- og miljøforhold og om dette er noe de er villige til å investere i. Som vist i grafen nedenfor, ser vi at 247 leietakere (78 % av utsendt kundeundersøkelse) i 2020 svarer at de er opptatt av miljøet, og av disse er 158 leietakere interessert i å investere i miljøtiltak.

Kundegledeindeks – energi og miljø 2011-2020



Trenden har vært positiv gjennom flere år. Eiendomsspar vil i tiden fremover øke sitt fokus på energi- og miljøtiltak i eiendommene. Eiendomsspar vil fortsette med leiekontrakter som fremmer investeringer i energi- og miljøtiltak. Selskapet vil også jobbe med å bevisstgjøre leietakerne om fordelene ved miljøtiltak og hvilke positive konsekvenser disse kan ha for deres leieforhold og daglige virke.

LEIETAKERMØTER – SYSTEMATISK ARBEID MED OPPFØLGING AV LEIETAKERE

Eiendomsspar avholder leietakermøter én gang i året. Samtlige leietakere, i alle eiendommer, blir invitert for å diskutere positive og negative forhold knyttet til eiendommen, leieforholdet og de nære omgivelser.

Selskapet merker tydelig at leietakerne er mer og mer opptatt av tema som energisparing, tilgjengelig sykkelparkering, kildesortering og hvordan man skal sortere fraksjoner i søppelrommet.

Flere av Eiendomsspars leietakere etterspør informasjon om forbruksdata for eget energiforbruk, avfall samt energikilder for oppvarming, til bruk i egen miljøsertifisering.

«GRILL» – STRATEGISK GJENNOMGANG AV ALLE EIENDOMMER OG PROSJEKTER

Eiendomsspar avholder to gjennomganger av eiendomsporteføljen hvert år, også kalt «Grill». Grillen består av en totalgjennomgang av hver enkelt eiendom med fokus på: leietakersammensetningen, utløp av leiekontrakter, ledige arealer, vedlikeholdsbehov, HMS-risiko samt miljøtiltak.

Administrasjonen og eiendomsteamene setter av tre hele dager for gjennomgang av eiendommene. Det utarbeides et statusdokument per eiendom, som er utgangspunktet for «grill»-gjennomgangen. Dokumentet brukes også som en status fra forrige «Grill» med oppdateringer av hva som er utført. Fullmakter for iverksettelse av tiltak gis i «Grillen».

ISO9001-SERTIFISERT

Eiendomsspars kvalitetssystem tilfredsstiller kravene i NS-EN ISO 9001:2015 og har årlig, siden 1996, vært sertifisert av Nemko AS. Sertifikatet gjelder for følgende virksomhetsområder: kjøp, utvikling, utleie, eiendomsbesittelse, drift og salg av fast eiendom. Eiendomsspar gjennomfører selv årlige internrevisjoner av utvalgte interne prosesser for å sikre overholdelse av interne retningslinjer, som selskapets virksomhet er underlagt.



PERSONALHÅNDBOK

Eiendomsspars personalhåndbok beskriver selskapets verdier, styringssystemer, og fastsetter retningslinjer og forventninger for medarbeidere og ledelse, arbeidsvilkår, etikk, HMS, innkjøp, miljø, samfunnsansvar osv. Selskapets verdier; solid, profesjonell og fremtidsrettet er grunnlaget Eiendomsspar bygger sin virksomhet på, og gir uttrykk for hva som kjennetegner selskapet. Personalhåndboken er et viktig verktøy for å gjøre nyansatte kjent med virksomheten, verdigrunnlaget og retningslinjene.

ANTIKORRUPSJON

Eiendomsspar aksepterer ikke noen form for korrupsjon.

Ansatte skal utvise forsiktighet når det gjelder å motta eller yte gave, tjeneste eller annen ytelse fra eller til forretningsforbindelser. Det er ikke registrert tilfeller av korrupsjon i selskapet eller i prosjekter som er ledet av Eiendomsspar i 2020.

I prosjekter inngår ofte flere samarbeidspartnere og underleverandører. Innkjøp av varer og tjenester til denne produksjonen skjer i henhold til etablert avtaleverk med valgte leverandører. Eiendomsspar vektlegger at leverandører og underentreprenører som benyttes i de ulike prosjektene, følger gjeldende lover og forskrifter.

VARSLINGSRUTINER

Eiendomsspar har etablert varslingsrutiner for at tjenestefeil og ugjerninger kan rapporteres. Formålet med dette er at forhold som varsles kan adresseres, og eventuelt rettes og forhindres i fremtiden. Et eksternt advokatfirma er engasjert som en uavhengig tredjepart som Eiendomsspars ansatte og eksterne kan kontakte ved behov. Dette gir anonymitet og bidrar til å senke terskelen for å sende inn varsler. Det har ikke vært noen varslingsaker i 2020.

På Eiendomsspars hjemmeside, www.eiendomsspar.no, under «Om oss» kan alle (både interne og eksterne) varsle inn anonymt.

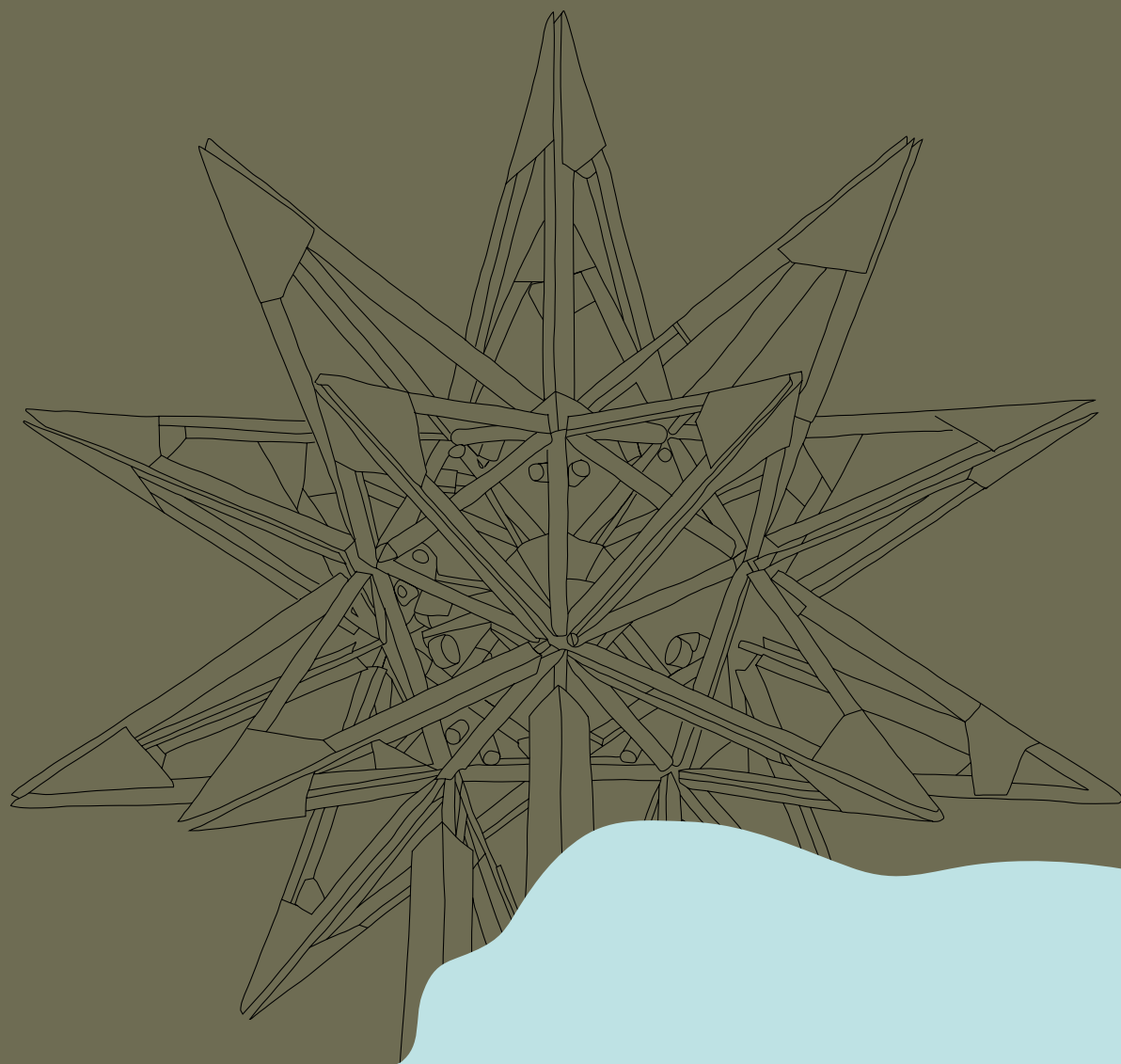
PERSONVERN (GDPR)

I mai 2018 trådte EUs nye personvernforordning, General Data Protection Regulation (GDPR) i kraft.

Eiendomsspar har kartlagt roller og ansvarsområder, forbedret prosedyrer og økt bevissthet rundt vern av persondata. I tillegg er det gjennomført en omfattende kartlegging i selskapet for å etablere detaljerte dataregistre og å håndtere eventuelle avvik. Personopplysningene som selskapet har registrert er nødvendig for å administrere forholdet til leietakere, forretningsforbindelser, leverandører og besøkende i Eiendomsspars eiendommer, samt for å ivareta sikkerheten i selskapets eiendommer.

Selskapets personvernerklæring inneholder informasjon om hvilke personopplysninger som er samlet inn, hvorfor og hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter personer har dersom personopplysninger er registrert hos Eiendomsspar.

Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn det som er nødvendig for å oppfylle formålet med behandlingen eller lovpålagte plikter som Eiendomsspar har. Videre vil Eiendomsspar slette personopplysninger dersom det skulle være ønskelig, med mindre Eiendomsspar har et rettslig grunnlag eller en lovpålagt plikt til å oppbevare personopplysningene.



SELSKAPET SKAL
BIDRA MED DONASJONER
OG FORSKJØNNELSE
AV BYBILDET.

Donasjoner og offentlige utsmykninger

En av Eiendomsspars målsettinger er å bidra til at Oslo blir en vakrere og hyggeligere by. Først og fremst påser selskapet at egne eiendommer fremstår i førsteklasses stand. I tillegg har Eiendomsspar bidratt til utviklingen av bybildet gjennom ulike kulturdonasjoner.

Påfuglfontenen i Studentertunden i Oslo ble innviet allerede i 1989 og er Eiendomsspars første donasjon til Oslo by. Fontenen er tegnet av arkitektene Kjell Lund og Nils Slaatto.



De tre gratier ble donert i 1992 til Nasjonalgalleriet. Marmorrelieff av den danske billedhuggeren Bertel Thorvaldsen.



I 1993 donerte Eiendomsspar fontenen Kvinneskikkelse med overflødigthorn til Norsk Folkemuseum på Bygdøy.



Triangelstatuen – den siste delen av Frognerparken – ble ferdigstilt i 1996 med støtte fra Eiendomsspar.



I 1997 oppførte Eiendomsspar fontenen Christian IV's hanske på Christiania Torv i Oslo. Den er laget av billedkunstneren Wenche Gulbrandsen.



Fontene av Carl Nesjar til Radiumhospitalet i 2000.



Keplerstjernen, finansiert i samarbeid med Møller-gruppen, ble avduket i Gardermoen Park nyttårsaften 2000. Laget av Vebjørn Sand.



Oksehodet laget av Elena Engelsen assosierer Europarådets plass med den mytologiske komposisjon Oksen og Europa.



Eiendomsspar donerte Vannfallet av Bård Breivik til Holmenkollen Skimuseum i 2005.



I 2010 ble astrologiske ur innviet på Karl Johans gate 3s fasade. Verket er skapt av Elena Engelsen og Per Ung og lyssatt av Halvor Næss.



Tigerstatuen ga Eiendomsspar til Oslo by i forbindelse med 1000-års jubiléet i år 2000. Tigerstatuen er laget av Elena Engelsen og står på Jernbanetorget.



Fontenen på Solli plass ble rehabilitert i 2005 i samarbeid med Entra Eiendom, DNB, Høegh Eiendom og Sporveien.



Fru Fortuna, laget av Per Ung, henger på Europarådets plass og sto ferdig til 100-års jubiléet i juni 2005. Prosjektet ble gjennomført i samarbeid med Oslo kommune – Samferdselsetaten.



Ski Queen, av Zadok Ben-David, ble avduket av Eiendomsspar i 2010. Skulpturen ble gitt i forbindelse med nyåpningen av Holmenkollen Restaurant.

A minimalist line drawing of a hand holding a large, detailed leaf. The hand is positioned at the top left, with fingers wrapped around the leaf's stem. The leaf is large and has a prominent central vein. A smaller, solid teal-colored leaf is placed on the larger leaf, slightly to the right of the center. Several smaller, simple line-drawn leaves are scattered around the main leaf, some below it and some to the right. The background is a light gray.

Portefølje / verdivurdering



Eiendomsspars portefølje består av både boliger, kontorer, handel og hotell. Felles for dem alle er at de er lokalisert i eiendommer med førsteklasses beliggenhet og er av høy kvalitet.

Eiendommer

Eiendomsspars forretningsidé er å utvikle og foredle eiendommer for utleie. Høy kvalitet på eiendommene, førsteklasses beliggenhet og en driftsfilosofi fundert på service og profesjonalitet, har gitt Eiendomsspar en sterk posisjon i eiendomsmarkedet.

Sammendrag av eiendomsmassen per 31.12.2020

Eiendommer

	Leie- nivå 1) (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Total kvm
Direkte eide eiendommer				
Oslo sentrum	573,6	8,2	2,5 %	207 800
Oslo vest/nord/øst	199,5	3,7	16,6 %	139 900
Øvrige Norge	37,5	8,8	0,0 %	21 700
Festetomter	6,5	87,1	0,0 %	0
Sum direkte eide eiendommer	817,0	7,7	6,2 %	369 400

Felleskontrollerte eiendommer ²⁾

Oslo	42,0	8,5	0,0 %	32 600
Sum felleskontrollerte eiendommer	42,0			32 600

Sum eiendommer	859,0			402 000
-----------------------	--------------	--	--	----------------

Prosjekter

Direkte eide eiendommer

Oslo	32,2			72 100 ³⁾
Øvrige Norge	0,6			14 000
Sum direkte eide eiendommer	32,8			86 100

Felleskontrollerte prosjekter ²⁾

Oslo	17,2			4 800
Øvrige Norge	4,0			24 700
Sum felleskontrollerte prosjekter	21,2			29 500

Sum prosjekter	54,1			115 600 ³⁾
-----------------------	-------------	--	--	------------------------------

Sum eiendommer og prosjekter	913,1			
-------------------------------------	--------------	--	--	--

1) Leienivå defineres som faktiske leieinntekter tillagt markedsleie ledige arealer. For eiendommer med omsetningsbasert leie er leienivå vurdert å tilsvare snittet av 2018 og 2019 (markedsbasert leie). Ved verdsettelse av eiendommer med omsetningsbasert leie er det lagt til grunn en forutsetning om at det vil ta fire år før leienivået er tilbake på tidligere markedsbasert nivå. Dette tilsvarer en forventet leieutvikling tilsvarende 25 %/50 %/50 %/75 % av markedsbasert leie i perioden 2021-2024. For å ta hensyn til leiebortfallet i gjeninnhentingsfasen gjøres det et fradrag i estimert verdi, for eiendommer med omsetningsbasert leie, tilsvarende to års leie.

2) Oppgitte tall er Eiendomsspars andel.

3) I tillegg kommer utbyggingspotensial på tomter i Alna Park, Alnabru Næringspark og Karihaugveien 89 (langsiktige prosjekter hvor størrelse er usikker).

Direkte eide eiendommer

	Leie- nivå (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Brutto kvm
Oslo sentrum				
Karl Johans gate 27-31/Grand Hotel *	116,5	10,6	2 %	31 400
Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4	48,1	5,9	0 %	14 800
Øvre Slottsgate 12	39,5	22,2	0 %	6 100
Europarådets plass 1/Karl Johans gate 3 *	35,7	3,5	0 %	11 100
Rosenkrantz' gate 13 */**	32,3	11,0	3 %	11 600
Karl Johans gate 33/Rosenkrantz' gate 11	31,1	10,4	9 %	11 700
Storgata 21-23 *	30,1	4,5	0 %	25 800
Storgata 2/4/6	28,0	7,4	0 %	11 800
Dronningens gate 40	25,9	6,6	0 %	8 300
Tordenskiolds gate 8-10	25,8	2,2	0 %	9 500
Holbergs gate 21	20,8	6,8	4 %	8 700
Jernbanetorget 4	18,7	2,6	0 %	6 000
Rådhusgata 23	15,8	3,4	0 %	5 100
Storgata 10A/B	15,6	5,0	8 %	8 600
Parkveien 64	13,7	3,9	9 %	5 300
Holbergs plass 1 *	13,2	4,2	0 %	7 200
Gabels gate 16/Frederik Stangs gate 3 *	13,2	8,0	0 %	5 800
Karl Johans gate 4-6	9,4	3,7	3 %	2 300
Øvre Slottsgate 11	9,3	4,9	12 %	2 900
Storgata 8	7,2	4,8	0 %	3 200
Akersgata 20	7,0	3,1	0 %	2 200
Parkveien 60	6,3	1,8	21 %	2 900
Stortingsgata 14	5,0	47,6	0 %	3 100
Hegdehaugsveien 27	4,9	2,7	29 %	1 200
Frederik Stangs gate 4	0,5	1,5	0 %	1 200
Sum Oslo sentrum	573,6	8,2	2,5 %	207 800
Oslo vest/nord/øst				
Hoffsveien 4	27,7	0,8	78 %	14 000
Alnabru Næringspark	21,2	4,5	1 %	21 400
Eikenga 9, 11/13/15 og 17	20,1	4,0	8 %	15 600
Hoffsveien 10-14	19,5	6,1	2 %	10 700
Karihaugveien 89	17,0	2,4	8 %	11 000
Strømsveien 221-223	12,3	2,9	11 %	13 600
Strømsveien 195/197	12,2	3,9	0 %	8 700
Strømsveien 258	11,2	4,4	0 %	6 000
Ole Deviks vei 35/Caspar Storms vei 14/16	11,1	2,8	26 %	10 500
Verkseier Furulunds vei 9	10,5	4,9	0 %	10 800
Kongsveien 15 *	8,3	4,2	0 %	2 000
Smalvollveien 61-63	5,9	3,0	40 %	4 600
Drammensveien 200	4,9	5,2	0 %	2 000
Haraldrudveien 18 (tomt)	4,7	10,5	0 %	0
Holmenkollveien 119	4,6	2,0	0 %	2 100
Strømsveien 230, 234 og 236	4,5	2,1	19 %	5 000
Hoffsveien 9	3,9	6,3	0 %	1 900
Sum Oslo vest/nord/øst	199,5	3,7	16,6 %	139 900
Øvrige Norge				
Mack, Kulturkvartalet	32,8	8,8	0 %	15 400
Hjalmar Johansens gate 12, Polaria	2,7	9,0	0 %	2 600
Fiskergata 46	2,1	7,7	0 %	3 700
Sum øvrige Norge	37,5	8,8	0 %	21 700
Festetomter				
Sommerrogata 13-15, Oslo sentrum	6,5	87,1	0 %	0
Sum festetomter	6,5	87,1	0 %	0

* Eiendommen har omsetningsbasert leie. Leienivået er basert på estimert markedsleie tilsvarende gjennomsnittlig omsetningsbasert leie i 2018 og 2019. Det er gjort et fradrag i estimert eiendomsverdi tilsvarende to års normalisert leie, for å reflektere estimert leiebortfall før omsetningsbasert leie er tilbake på estimert markedsmessig nivå.

** Eierandel 74,75 % - tall inkludert på 100 % - basis.

Felleskontrollerte eiendommer ¹⁾

	Leie- nivå (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Brutto kvm
Eiendommer – Oslo ¹⁾				
Oslo S Parkering, Oslo/Asker (50 %) ²⁾	24,8	2,7	0 %	15 500
Holmenkollen Park Hotel (50 %) ²⁾	17,2	16,8	0 %	17 100
Sum Oslo	42,0	8,5	0 %	32 600
Prosjekt – Oslo ¹⁾				
Karl Johans gate 8 (50 %)	17,2	2,3	34 %	4 500
Konows gate 1–3 (50 %) ³⁾	0,0	0,0	0 %	300
Sum prosjekt Oslo	17,2	2,3	34 %	4 800
Prosjekt – Øvrige Norge ¹⁾				
Bjørnegårdsvingen, Bærum (50 %) ⁴⁾	0,0			4 700
Mack Øst, Tromsø (46,25 %) ⁵⁾	4,0			20 000
Sum prosjekt øvrige Norge	4,0			24 700
Sum felleskontrollerte prosjekter	21,2			29 500

1) Tatt inn i regnskapet i henhold til egenkapitalmetoden; oppgitte tall for leienivå og brutto kvm er Eiendomsspars andel.

2) Eiendommen har omsetningsbasert leie. Leienivået er basert på estimert markedsleie tilsvarende gjennomsnittlig omsetningsbasert leie i 2018 og 2019. Det er gjort et fradrag i estimert eiendomsverdi tilsvarende to års normalisert leie, for å reflektere estimert leiebortfall, før omsetningsbasert leie er tilbake på estimert markedsmessig nivå.

3) Parkeringsplasser for salg.

4) Boligprosjekt, areal er estimerte BRAs.

5) Utvikling av eiendommene til Mack Bryggeri i Tromsø, areal oppgitt som estimerte BTA i prosjekt.

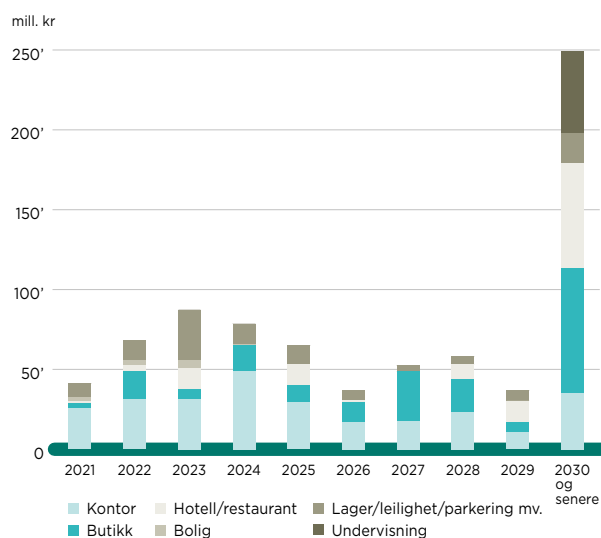
Prosjekter (direkte eide)

	Dagens leie (mill. kr)	Utbyggings- potensial/ prosjekt- størrelse kvm	Note
Oslo			
Alnabru Næringspark	0,0	0	1)
Karihaugveien 89	0,0	0	2)
Alna Park (Strømsveien 221-223)	0,0	0	3)
Tvetenveien 11	6,2	3 600	4)
Økernveien 115	26,0	22 500	5)
Urtegata 9	0,0	46 000	6)
Sum Oslo	32,2	72 100	
Øvrige Norge			
Vestfjordgata 32-40	0,6	14 000	7)
Sum øvrige Norge	0,6	14 000	
Sum direkte eide prosjekter	32,8	86 100	

- 1) 39 mål tomt. Utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 21 400 kvm) antas betydelig, men størrelsen er usikker.
- 2) Fremtidig utbyggingspotensial på to tomter, men størrelse usikker.
- 3) 64 mål tomt inkludert grøntbelte. Utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 13 600 kvm) antas betydelig, men størrelsen er usikker.
- 4) 8 700 kvm tomt og 5 500 kvm lager og kontor; utbyggingspotensial estimert i størrelsesorden med dagens bebyggelse.
- 5) Boligprosjekt hvorav 50 % er solgt til OBOS. Salg gjennomføres ved igangsettelse av prosjekt, forventet ved utløp av dagens leiekontrakter ved utgangen av 2022. Det er derfor kun tatt inn 50 % av estimert BRAs prosjektareal (bolig, handel og servicefunksjoner). Leiebeløp er 100 % ettersom transaksjonen ikke gjennomføres før utløp av leiekontrakten.
- 6) En av de største utviklingstomtene i Oslo sentrum med planer for tre næringsbygg. Første bygg på 17 000 kvm er under oppføring. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania med innflytting medio 2021. Utleie pågår, knyttet til resterende nybygg og rehabiliteringsprosjekt.
- 7) 2,4 mål tomt, potensielt hotellprosjekt med sjøfront sentralt i Svolvær.

Forfallsstruktur leiekontrakter (årsleie)

Løpetiden for Eiendomsspars leiekontrakter (direkte eide eiendommer) per 01.01.2021 kan illustreres som vist på figuren til høyre.





Klingenberggata 4/
Fridtjof Nansens plass 4
14 800 kvm



Karl Johans gate 27
7 800 kvm



Øvre Slottsgate 12
6 100 kvm



Jernbanetorget 4
6 000 kvm



Karl Johans gate 3
3 150 kvm



Karl Johans gate 3
(tidligere Skippergata 36/38)
2 650 kvm



Karl Johans gate 8
4 000 kvm (eierandel 50 %)



Dronningens gate 23
3 000 kvm (eierandel 50 %)



Dronningens gate 25
2 000 kvm (eierandel 50 %)



Dronningens gate 40
8 300 kvm



Storgata 2/4/6
11 800 kvm



Storgata 8
3 200 kvm



Storgata 10B
5 200 kvm



Storgata 10A
3 400 kvm



Storgata 21-23
- Folketeaterbygningen
18 300 kvm



Karl Johans gate 4-6
2 300 kvm



Akersgata 20
2 200 kvm



Øvre Slottsgate 11
2 900 kvm



Stortingsgata 14
3 100 kvm



Tordenskiolds gate 8/10
9 500 kvm



Rådhusgata 23
5 100 kvm



Holbergs gate 21
8 700 kvm



Hoffsveien 4, 9, 10 og 14
26 600 kvm



Parkveien 60
2 900 kvm



Parkveien 64
5 300 kvm



Hegdehaugsveien 27
1 200 kvm



Drammensveien 200
2 000 kvm



Karihaugveien 89
11 000 kvm



Mack - Kulturkvartalet
15 400 kvm



Hjalmar Johansens gate 12
- Polaria
2 600 kvm



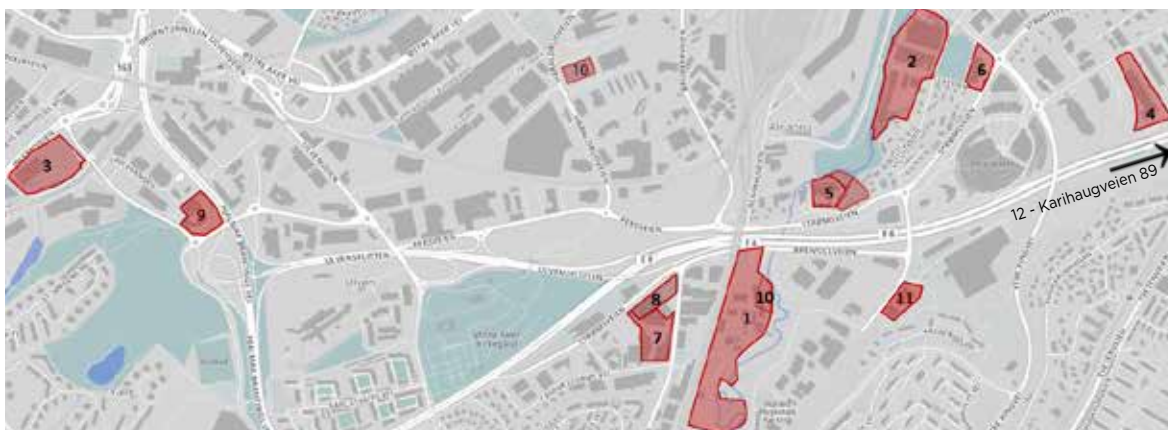
Oslo S Parkering
14 700 kvm (eierandel 50 %)



Asker Parkering
16 300 kvm (eierandel 50 %)



Tvetenveien 11
5 500 kvm



Nr.	Navn	Tomtestørrelse
1)	Alna Park (Strømsveien 221-223)	64 000
2)	Alnabru Næringspark (Vollaveien 15-19, 20A, 20B og Arvesetveien 8)	39 000
3)	Økernveien 115 (Bilia Økern)	25 000
4)	Verkseier Furulunds vei 9 (festetomt)	18 400
5)	Strømsveien 230, 234 og 236	8 800
6)	Strømsveien 258	6 200
7)	Alnabrukartalet (Caspar Storms vei 14/16 og Ole Deviks vei 35)	14 100
8)	Strømsveien 195/197	7 000
9)	Haslevangen Næringspark (Eikenga 9, 11/15 og 17)	15 100
10)	Haraldrudveien 18	11 400
11)	Smalvollveien 61-63	7 200
Totalt		216 200
12)	Karihaugveien 89	9 500



1)

Alna Park
Strømsveien 221-223
13 600 kvm



2)

Alnabru Næringspark
(Vollaveien 15-19, 20A, 20B
og Arvesetveien 8)
21 400 kvm



3)

Økernveien 115
20 500 kvm

4)



Verkseier Furulunds vei 9
10 800 kvm

5)



Strømsveien 230, 234 og 236
5 000 kvm

6)



Strømsveien 258
6 000 kvm

7)



Alnabrukvartalet
(Caspar Storms vei 14/16 og
Ole Deviks vei 35)
10 500 kvm

8)



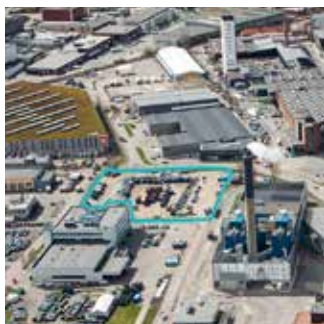
Strømsveien 195/197
8 700 kvm

9)



Haslevangen Næringspark
(Eikenga 9, 11/13/15 og 17)
15 600 kvm

10)



Haraldrudveien 18
11 400 kvm (tomteareal)

11)



Smalvollveien 61-63
4 600 kvm

12)



Karihaugveien 89
11 000 kvm



Karl Johans gate 31
Grand Hotel
23 600 kvm 274 rom



Kongeveien 26
Scandic Holmenkollen Park
34 200 kvm 335 rom
(eierandel 50 %)



Rosenkrantz' gate 13
Scandic Victoria
11 600 kvm 199 rom
(eierandel 74,75 %)



Europarådets plass 1
Scandic Oslo City
5 300 kvm 175 rom
(hotellet leier også arealer i Karl
Johans gate 3, Jernbanetorget 4 og
tidligere Skippergata 36/38)



Karl Johans gate 33/
Rosenkrantz' gate 11
Karl Johan Hotel
11 700 kvm 153 rom



Holbergs plass 1
Scandic Holberg
7 200 kvm 133 rom



Gabels gate 16
Clarion Collection Hotel
Gabelshus
5 800 kvm 114 rom



Storgata 21-23
Clarion Collection Hotel
Folketeateret
7 500 kvm 160 rom



Fiskergata 46
Scandic Vestfjord Lofoten
3 700 kvm 63 rom



Kongsveien 15
Ekebergrestauranten
2 000 kvm



Holmenkollveien 119
Holmenkollen Restaurant
2 100 kvm

Pandox

*Pandox eier 156 hoteller med 35 060 rom per 31.12.2020.
Markedsverdien av hotellporteføljen utgjorde SEK 59,5 milliarder.*

Eiendomsspar AS og Sundt AS foretok rundt årsskiftet 2003/2004 oppkjøp av det svenske børsnoterte hotell-eiendomsselskapet Pandox AB på 50/50 basis. Høsten 2010 ble det norske hotelleiendomsselskapet Norgani Hotels AS ervervet, og slik ble et av Europas største hotelleiersystemer til. Pandox AB ble børsnotert igjen i juni 2015. Eiendomsspars eierandel utgjør 25,8 % (stemmeandel 36,6 %) per 31.12.2020, mens Sundt-familien har 25,0 % (stemmeandel 36,3 %).

Pandox eier 156 hoteller, hvorav 78 i Norge, Sverige, Finland og Danmark, samt 76 i Nord-Europa for øvrig og 2 i Nord-Amerika. Hotellene omfatter i alt 35 060 rom og markedsverdien av hotellporteføljen er SEK 59,5 milliarder per 31.12.2020.

Kartet viser Pandox' hotellportefølje.



Rom på Park
Centraal Amsterdam.



Lobby –
Elite Park Avenue,
Gøteborg.





Et utvalg av Pandox-hotellene:



Elite Park Avenue Hotel
Göteborg, Sverige
Antall rom: 326



Hilton Stockholm Slussen
Stockholm, Sverige
Antall rom: 289



Scandic Copenhagen
København, Danmark
Antall rom: 486



Scandic Park
Helsinki, Finland
Antall rom: 523



Scandic Grand Marina
Helsinki, Finland
Antall rom: 470



NH Vienna Airport
Conference Center
Wien, Østerrike
Antall rom: 499



Park Centraal Amsterdam
Amsterdam, Nederland
Antall rom: 189



Radisson Blu Cologne
Köln, Tyskland
Antall rom: 393



Pullman Stuttgart Fontana
Stuttgart, Tyskland
Antall rom: 252



Leonardo Hotel Royal Düsseldorf
Königsallee
Düsseldorf, Tyskland
Antall rom: 253



Jurys Inn Birmingham
Birmingham, England
Antall rom: 445



The Midland Manchester
Manchester, England
Antall rom: 312



Jurys Inn Glasgow
Glasgow, Skottland
Antall rom: 321



Hilton London Heathrow Airport
London, England
Antall rom: 398



Hotel Berlin
Berlin, Tyskland
Antall rom: 701



The Hotel
Brüssel, Belgia
Antall rom: 421



Crowne Plaza Brussels
- Le Palace
Brüssel, Belgia
Antall rom: 354



Hilton Grand Place Brussels
Brüssel, Belgia
Antall rom: 224

Prosjekter

Eiendomsspars prosjekter inkluderer både boliger, kontorer, handel og hotell. Felles for prosjektene er at alle eiendommene har førsteklasses beliggenhet, og at de utvikles med høy kvalitet.

BJØRNEGÅRDSVINGEN 11-13

Bjørnegårdsvingen er et boligprosjekt som ligger idyllisk til ved Sandvikselva i Bærum, få minutters gange fra Sandvika sentrum.

Prosjektet består av 123 leiligheter fra en- til femroms, og en barnehage. Syv av leilighetene er en del av et bofellesskap for unge mennesker med behov for ekstra tilsyn. Barnehagen i prosjektet er solgt til Gnist Barnehager og har kapasitet på totalt 88 barn.

Eiendomsspar og OBOS Nye Hjem eier selskapet Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS med 50 % eierandel hver. Vedal Entreprenør er totalentreprenør i

prosjektet, og det ble gitt igangsettingstillatelse for første del av prosjektet i mars 2019. Prosjektet hadde salgsstart i september 2018 og per 19.03.2021 er 116 av 123 leiligheter solgt. Leilighetene planlegges overlevert til kjøperne i andre kvartal 2021.

Prosjektet forventes å levere et dekningsbidrag på kr 200 mill.

Prospekt og ytterligere informasjon kan lastes ned fra prosjektets nettside: www.obos.no/privat/nybolig/boligprosjekter/akershus/bjornegardsvingen.



KARL JOHANS GATE 8 / DRONNINGENS GATE 23 OG 25

Prosjektet består av tre eiendommer - hvorav Karl Johans gate 8 utgjør et sentralt hjørne i Oslos hovedgate. Til sammen utgjør eiendommene en særdeles attraktiv beliggenhet sentralt i Oslo.

Eiendommene er i dag benyttet til kontor- og handelsformål. Selskapets mål er å utvikle eiendommene til et hotell med ca. 190-200 rom, samt spennende utadrettede tilbud i byggenes første etasje. Arbeider er allerede igang med å utvikle et nytt og spennende serveringssted i form av en irsk pub, på det sentrale hjørnet mellom Karl Johans gate - Dronningens gate. Planlagt åpning er i 2021.

Karl Johans gate 8 ble oppført som hotell i 1858 etter bybrannen. Dronningens gate 25 ble oppført i 1860 og Dronningens gate 23 ble oppført i 1929. Til sammen utgjør eiendommene en viktig del av Oslos byrom og et sentralt punkt langs parade-gaten Karl Johans gate.

Prosjektet og eiendommene eies 50/50 av Eien-domsspar AS og Mette Borge Gottschalk AS.



MACK, TROMSØ

I Tromsø har Eiendomsspar AS, sammen med Ludwig Mack AS, planer om å transformere den gamle industrieiendommen «Mack Øst» til et nytt kultur- og opplevelsessenter, med et spennende og allsidig tilbud. Den eksisterende bygningsmassen bestod tidligere av produksjonslokaler og lager for Macks Ølbryggeri.

Eiendommen ligger sør i byen, og har en strategisk plassering med hensyn til forbindelsen «nord-sør» og til Tromsøs veitunnelsystem. Etter om- og påbygging forventes Mack Øst-eiendommen å

inneholde ❶ kjøpesenter, ❷ hotell, ❸ kontorer, ❹ undervisningslokaler og ❺ boliger, fordelt på opptil 45 000 kvadratmeter. I det nordøstre hjørnet av bygningen er det planer om å bygge et ❻ konserthus i samarbeid med Arktisk Filharmonik og UiT Norges arktiske universitet.

På tomtområdet mot øst ❼ «Sørsjeteen», en utfylling i sjøen, er det planer om å bygge et spektakulært hotell. Den flotte plasseringen gir mulighet til å skape et fantastisk hotell til glede for byens innbyggere og hotellgjester.



På tomteområdet, sør for eksisterende bygg, utvikler Statsbygg ❸ Norges arktiske universitetsmuseum for UiT, på 19 700 kvadratmeter. Tomten vil forut for bygging selges av Mack Øst AS til UiT. I samme område ligger det opprinnelige Tromsø Museum (i dag Tromsø Kunstforening), med tilhørende museumspark, hvilket gjør at det nye museet får historisk forankring til sitt opprinnelsessted.

Eiendomsspar samarbeider tett med Statsbygg og UiT om reguleringen av hele området. Den unike kombinasjonen av kulturelle tilbud, hotell, boliger,

kjøpesenter og universitetet har blitt positivt mottatt av Tromsø kommune. Vi har forhåpninger om at det er mulig å få vedtatt reguleringsplan innen sommeren 2021.

Eiendomsspar eier i tillegg til 50 % av Mack Øst også 100 % av Mack Kulturkvartalet (15 400 kvm) og Polaria (museum og akvarium).



VESTFJORDGATA 34-38, SVOLVÆR - «HAVNESTRØKET»

Høsten 2017 inngikk Eiendomsspar avtale om kjøp av selskapet Frikar AS, som eier eiendommen «Jern & Bygg» - beliggende i Vestfjordgata og Sjømannsgata, sentralt ved kaikanten i Svolvær.

Det er få områder i Svolvær som kan vise til en like sentral beliggenhet som «Havnestrøket». Det er få meters avstand til kaipromenaden, båthavn, Hurtigruten, etablerte restauranter, hoteller og sentrum for øvrig. «Jern & Bygg»-eiendommen var i 70- og 80-årene en av Svolværs viktigste handelsbedrifter. I dag fremstår byggene ikke lenger tidsriktige, verken eksteriør- eller interiørmessig.

Eiendomsspar ønsker å gjenreise området som et fremtidsrettet tyngdepunkt innenfor reiselivsnæringen i Svolvær. Planen er å utvikle og bygge et hotell, som tiltrekker seg gjester fra fjern og nær, og som forsterker Vågan kommune og Svolvær som reiselivsdestinasjon. Prosjektet omtales nå som «Havnestrøket».

Eiendomsspar har sendt inn planforslag bestående av et hotell på ti etasjer - ca. 200 rom, med spektakulær utsikt fra de fleste rom.

Grunntanken i prosjektet er å skape noe helt unikt i Svolvær, der folk inviteres «inn og opp», samtidig som Vestfjordgata knyttes sammen med kaifronten og sjøen. De vakre omgivelsene i Svolvær vil ramme prosjektet inn på en unik måte.

I prosjektets første etasje planlegges det utadrettede arealer som omfatter restaurant, bar, kafé og noen mindre butikker. Det legges videre til rette for selskaps- og konferansearealer i byggets første og andre etasje.

På byggets nedre takflater legges det opp til grønne tak og sosiale soner i form av velværeanlegg - der gjester kan oppleve nordlys og spektakulære opplevelser fra bassengkanten. I byggets toppetasje - plan ti - planlegges det spennende restaurant med uteterrasse.

I byggets to underetasjer vil det etableres sykkelparkering med ladestasjoner, parkering for elbiler med ladestasjoner og teknisk infrastruktur. Prosjektets totalareal er ca. 14 000 BTA kvadratmeter.



Illustrasjoner Concrete Architects / Vindveggen Arkitekter AS



Vår miljøambisjon er at hotellprosjektet skal oppnå en høy miljøsertifisering, og dermed ha påviselig lavt CO₂-avtrykk. Eiendomsspar har innledet et samarbeid med «De Grønne Øyene» som er et initiativ anført av Lofotrådet. Vi ser frem til å kunne bidra til et bærekraftig Lofoten.

Planforslaget ser ut til å bli behandlet i Vågan kommune våren 2021 og endelig vedtak forventes sommer/høst 2021. Byggestart for prosjektet vil

avhenge av offentlig behandling og valg av hotelloperatør. Slik det nå ser ut vil byggestart kunne forventes 2021/2022, med en åpning av hotellet første halvår 2024.

Prosjektet utvikles i samarbeid med arkitektene Concrete Architects i Amsterdam og Vindveggen Arkitekter AS.



Illustrasjoner Concrete Architects / Vindveggen Arkitekter AS

URTEGATA 9 - «URTEKVARTALET»

«Urtekvartalet» er en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer, med sentral beliggenhet i bakkant av Bjørvika.

Området er under transformasjon og det planlegges flere prosjekter med spennende virksomheter, som sammen vil skape en attraktiv destinasjon i bydelen.

«Urtekvartalet» binder sammen Grünerløkkas pulserende og mangfoldige byliv, med undervisnings- og næringsklyngen, som vokser frem langs østsiden av Akerselva.

Reguleringsplan for Urtegata 9 – som omfatter ca. 46 000 BTA kvadratmeter er til politisk sluttbehandling. I hovedsak planlegges det kontor-/undervisningsformål fra og med plan to og utadrettede virksomheter i byggenes plan en.

Prosjektet vil ved ferdigstillelse bestå av tre bygg; **Veksthuset**, **Fabrikken** og **Drivhuset**.

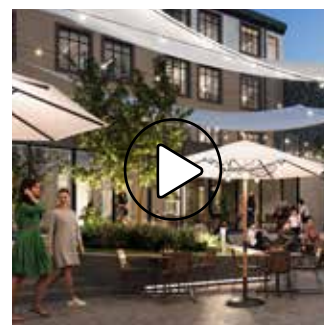
Fabrikken og **Drivhuset** er eksisterende bygg som er besluttet beholdt og skal rehabiliteres. **Veksthuset** er planlagt som nybygg. Byggene vil til sammen kunne gi området inntil 3 500 nye arbeidsplasser og studenter.

Første del av prosjektet, rehabilitering av **Fabrikken** på ca. 17 000 BTA kvadratmeter, er i full gang. Planlagt overlevering til leietaker, Høyskolen Kristiania, er sommeren 2021. Resterende del av prosjektet forventes ferdigstilt i 2023.

Utviklingen av prosjektet er tuftet på miljø og bærekraft. Nybygget **Veksthuset** planlegges derfor som et miljøbygg med BREEAM Excellent-sertifisering



Illustrasjoner A-LAB



Se film om prosjektet, Urtekvartalet, via QR-koden



med energiklasse A og byggene som rehabiliteres planlegges med BREEAM Very Good-sertifisering med energiklasse C/D.

Det planlegges frodige, spennende og grønne oppholdsarealer på bakkeplan, med god allmenn tilgjengelighet. På byggene **Fabrikken** og **Veksthuset** planlegges det grønne tak og plass for bikuber, urtehage og sosiale soner.

Det tilrettelegges for innvendig sikker og tilgjengelig sykkelparkering med ladestasjon og sykkelvaske-

plasser. Kollektivtransport er lett tilgjengelig og det blir elbil-parkering i prosjektets underetasje.

«Urtekvartalet» blir en viktig bidragsyter til utviklingen av et spennende kvartal i Oslo. Prosjektet vil, med sitt pulserende studentmiljø, effektive arbeidsplasser tett på offentlig kommunikasjon og et byrom med restauranter, kaféer og butikker, møte folk der de er.



Fabrikken under utbygging/rehabilitering mot illustrasjonen vist til høyre



Drivhuset til venstre og Fabrikken til høyre



Illustrasjon Veksthuset

ØKERNVEIEN 115 - TEGLVERKSLØKKA

Økernveien 115 er et fremtidig boligprosjekt, som eies og utvikles 50/50 mellom Eiendomsspar og OBOS. Eiendommen ligger i Oslo ved Hasle T-banestasjon og med nye Teglverket skole i umiddelbar nærhet. Beliggenheten er sentral i Hovin-byen, det største transformasjonsområdet i Oslo, og prosjektet vil nyte godt av den byutviklingen som nå skjer i området. Alle eiendommene i Økernveien, fra Grenseveien til Økern, skal utvikles og Økernveien skal oppgraderes til strøksgate.

Det planlegges ca. 500 boliger, offentlig park og torg samt barnehage med minimum seks avdelinger, på tomten. Det opprinnelige bilutsalgsbygget «Isbergbygget», som ligger på tomten, skal delvis bevares og brukes til å gi prosjektet en unik identitet. Byantikvaren har lagt stor vekt på å bevare denne delen av opprinnelige bygningsmasse – og er tilfreds med hvorledes prosjektet har ivaretatt dette. Bygget skal inneholde blandet bruk og det er en målsetning at bygget skal bli et attraktivt samlings-

sted for bydelens beboere, med særlig fokus på ungdom.

Prosjektet har fått navnet «Teglverksløkka». Navnet refererer til den nærliggende parken Teglverksdammen og til de tradisjonelle Oslo-løkkene som i dag er attraktive boområder.

Lørenbyen nærmer seg ferdigstillelse og har etablert seg som et populært boligområde. Naboprojektet «Hasle Linje» åpnet bolig og kjøpesenteret «Vinslottet» i 2019, og snart åpner Nordic Choice nytt hotell med 217 rom. På Økern, rett i nærheten, har Steen & Strøm planer om å utvikle et fremtidsrettet bysentrum med dynamisk byliv, boliger, kultur, kino, kontor og hotell.

Forslag til reguleringsplan for Økernveien 115 er klar og vil bli innsendt så snart Oslo kommune har avklart hvordan Økernveien skal utformes.



Illustrasjoner TAG

Verdivurdering per 31.12.2020

Det er gjennomført en verdivurdering av Eiendomsspar per 31.12.2020. Denne viser følgende:

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK) PER AKSJE

VEK per aksje er beregnet til kr 522 (kr 493), en økning på 7 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

FORUTSETNINGER

- Yield (direkteavkastningskravet) benyttet: Snitt 5,0 %, fra 4,0 % til 7,5 % per eiendom (5,0 %).
- Løpende leie (inkl. markedsleie ledige arealer) per 01.01.2021, alternativt markedsleie dersom denne ligger vesentlig lavere enn løpende leie. Potensiell merleie i faste leiekontrakter hensyntas ikke.
- For eiendommer med omsetningsbasert leie er leienivå vurdert å tilsvare snittet av 2018 og 2019 (markedsbasert leie). Det er lagt til grunn at det vil ta fire og to år før den omsetningsbaserte leien er tilbake på tidligere markedsbasert nivå for henholdsvis hotell og restaurant. Dette tilsvarer en forventet leieutvikling på 25 %/50 %/50 %/75 % for hotell og 50 %/50 % for restaurant, av markedsbasert leie i perioden 2021-2024 og 2021-2022. For å ta hensyn til leiebortfallet i gjeninnhentingsfasen er det gjort et fradrag i estimert verdi, for eiendommer med omsetningsbasert leie, tilsvarende to års leie for hotell/parkering og ett års leie for restaurant, totalt kr 314 mill.

- Driftskostnader per eiendom er kalkulatorisk satt til 10 % av brutto leie. I tillegg er det gjort en generell avsetning for større rehabiliteringskostnader de nærmeste årene.

- Latent skatt (avsettes som gjeld i balansen, det betyr at denne ikke føres til fradrag på eiendommene direkte) verdsettes til 9 % av skattemessig merverdi etter fradrag for tomt.

- Aksjeposten i Pandox (eierandel 25,8 %) verdsettes basert på substansverdi/EPRA NAV verdi per årsslutt.

- **Substansverdi/EPRA NAV** per aksje, SEK 167,60
- Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 522

- **Børskurs** per Pandox aksje per 31.12.2020, SEK 145,20
- Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 490

SENSITIVITETSANALYSE

Eiendomsspar sin VEK per aksje er særlig følsom for endringer i yield, samt aksjekursen til Pandox. For at investorer og andre interessenter skal kunne gjøre sine egne forutsetninger med hensyn til valg av yield, samt verdi per Pandox-aksje, er det utarbeidet en sensitivitetstabell, som vist nedenfor.

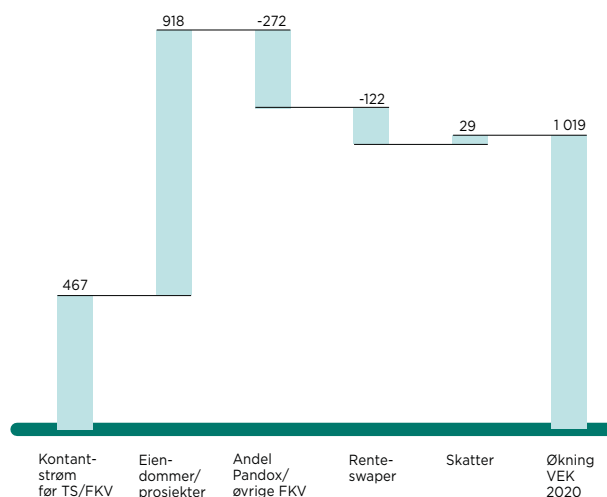
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene. Verdien av prosjekter er holdt uendret. Det er benyttet en SEK/NOK kurs per 31.12.2020 på 1,0435 ved omregning av Pandox-investeringen.

		Snittyield (direkte eide eiendommer - Eiendomsspar)										
		4,00 %	4,20 %	4,40 %	4,60 %	4,80 %	5,04 %	5,20 %	5,40 %	5,60 %	6,00 %	7,00 %
Verdi Pandox-aksjen (SEK)	220,0	697	674	653	634	617	597	586	572	559	536	490
	210,0	682	660	638	620	602	583	571	557	545	522	476
	200,0	668	646	624	605	588	568	557	543	531	508	462
	190,0	654	631	610	591	574	554	543	529	516	494	447
	180,0	640	617	595	577	560	540	529	515	502	479	433
	170,0	625	603	581	562	545	526	514	500	488	465	419
	167,6	622	599	578	559	542	522	511	497	484	462	415
	160,0	611	588	567	548	531	511	500	486	474	451	404
	145,2	590	567	546	527	510	490	479	465	452	430	383
	120,0	554	531	510	491	474	454	443	429	416	393	347
	100,0	525	503	481	462	445	426	414	400	388	365	319
	75,0	489	467	445	427	409	390	378	364	352	329	283
	50,0	454	431	409	391	374	354	343	329	316	293	247

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

Verdiutvikling 2020

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 1 019 mill.
- Verdijustert egenkapital per aksje økte fra kr 493 til kr 522 per aksje, en økning på 7 % (hensyntatt utbytte).



KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIKOMPONENTENE

Kontantstrøm før TS/FKV + kr 467 mill.*

Dette er kontantstrøm fra Eiendomsspars drift, inkludert mottatte utbytter, men før salgs-/kursgevinster, rehabiliteringskostnader og skatter, samt før andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttet selskap (TS). Andel tilbakeholdt kontantstrøm i TS/FKV er inkludert i posten «andel Pandox/øvrige FKV».

Eiendommer/prosjekter + kr 918 mill.

Verdiøkningen skyldes i hovedsak salget av Tjuvholmen allè 1-5 samt yield reduksjon for enkelte eiendommer, hovedsakelig innen kontor og lager/logistikk segmentet.

Andel Pandox/øvrige FKV - kr 272 mill.

Endringen skyldes i hovedsak nedskrivning av investering i FKV eierandeler i Karl Johans gate 8 AS og Oslo S Parkering AS, salg av 50 % eierandelen i eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i

Paris, samt redusert verdi på investeringen i Pandox. Nedgangen i Pandox EPRA NAV (-10 %) gjennom 2020 utlignes i stor grad av tilsvarende prosentvis styrking av SEK mot NOK. Verdireduksjonen på investeringen i Pandox utgjør omtrent kr 50 mill.

Renteswaper og derivater - kr 122 mill.

Mindreverdi renteswaper og derivater endret seg fra en negativ verdi på kr 59 mill. per 01.01.2020 til en negativ verdi på kr 183 mill. per 31.12.2020. Det er realisert et derivat med gevinst på kr 2 mill. i løpet av året. Dette medfører en verdiendring på - kr 122 mill. i løpet av 2020.

Skatter + kr 29 mill.

Betalbare skatter utgjorde - kr 14 mill., men endring utsatt skatt er positiv med kr 43 mill. Totalt kr 29 mill.

* beløpet består av regnskapsmessig kontantstrøm på kr 511 mill., justert for leieperiodisering på kr 44 mill.

Verdijustert balanse per 31.12.2020

Mill. kr.	Bokført	Justering	Verdijustert	Note
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	7 551	8 530	16 081	1)
Aksjer/lån felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	7 008	1 917	8 925	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	801	72	873	
Omløpsmidler	224	-	224	
Sum eiendeler	15 584	10 520	26 104	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	7 854	10 146	18 000	5) 6)
Latent/utsatt skatt	590	190	781	3)
Rentebærende gjeld	6 478	-	6 478	
Annen gjeld	662	183	845	4)
Sum egenkapital og gjeld	15 584	10 520	26 104	
Belåningsgrad			39 %	7)

- 1) Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yieldmetoden. Detaljene i verdsettelsen er gitt på side 71. Verdi av prosjekter utgjør kr 2 149 mill. per 31.12.2020 og består i hovedsak av Urtegata 9 (Urtekvartalet) og Økernveien 115.
- 2) Merverdi felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap gjelder hovedsakelig eierandelen i Pandox AB og er merverdi utover akkumulert bokført resultat/verdiendring i eierperioden (fratrullet utbetalt utbytte). Merverdi i forhold til kostpris er betydelig høyere. Eierandelen i Pandox AB er vurdert til EPRA NAV (SEK 167,60 per aksje). Det er benyttet valutakurs per 31.12.2020 ved omregning til NOK. Investeringer i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap fremgår av note 8 til årsregnskapet.
- 3) I verdijustert balanse utgjør latent skatt på eiendommene forskjellen mellom markedsverdi og skattemessig verdi, multiplisert med en kalkulatorisk skattesats. For Eiendomsspar er det benyttet en skattesats på 9 % for bygg inkludert tekniske installasjoner, og 0 % på tomt. For øvrig er det forutsatt at gevinst- og tapskontoen inntektsføres med 20 % per år.
- 4) Mindreverdi renteswaper og derivater er kr 183 mill.
- 5) Herav minoritetsinteresser kr 139 mill. per 31.12.2020.
- 6) Verdijustert egenkapital fremkommer som forskjellen mellom anslått markedsverdi av selskapets eiendeler og gjeld. Den verdijusterte egenkapitalen etter avsatt utbytte og skatt er beregnet til kr 18 000 mill. per 31.12.2020. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 225 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 139 mill.), er verdijustert egenkapital kr 18 086. Dette tilsvarer kr 522,20 per aksje (kr 515,70 per aksje etter avsatt utbytte på kr 6,50 per aksje).
- 7) Belåningsgrad = (rentebærende gjeld - kontantbeholdning)/verdi eiendommer og prosjekter.



Bærekraft hos Eiendomsspar

Vi har valgt å vie temadelen
i årsrapporten for 2020 til bærekraft.
Begrepet ble for alvor introdusert i 1987
i rapporten «Vår felles fremtid» fra Verdens-
kommisjonen for miljø og utvikling, ledet av
Gro Harlem Brundtland. Mer enn noen
gang står bærekraft på dagsorden.

Miljø og bærekraft er to begreper som ofte brukes om hverandre, men som innebærer ulike perspektiver. Å være miljøvennlig betyr at man handler på en måte som i minst mulig grad belaster miljøet og klimaet. En bærekraftig handling rommer i tillegg to andre dimensjoner – sosiale forhold og økonomi/selskapsstyring. Det betyr at en handling kan være miljøvennlig, men hvis den går på bekostning av sosiale forhold som eksempelvis sosial dumping, arbeidskriminalitet osv. er ikke handlingen bærekraftig. Begrepet bærekraft handler om «en utvikling som imøtekommer behovene til dagens generasjon uten å redusere mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov». Det er definisjonen slik den ble formulert av Brundtland-kommisjonen for 34 år siden, en definisjon som står like støtt i dag.

Vi er alle klar over at vi bare har én jordklode med begrensede ressurser, og at store deler av verden lever på en måte som ikke er bærekraftig. Dessverre er det slik at hvis alle på jorda hadde samme forbruk som Norge, måtte vi hatt 3,6 jordkloder. Vi har med andre ord en formidabel jobb foran oss, men den er ikke umulig.

I 2015 utarbeidet FN en felles global arbeidsplan under navnet «FNs bærekraftsmål». Planen skal bidra til å utrydde fattigdom, bekjempe

ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Det er definert totalt 17 mål og 169 delmål. Disse fungerer som en felles global rettesnor for land, næringsliv og sivilsamfunn.

Bakteppet for bærekraftsmålene er en erkjennelse av at vi må finne løsninger som balanserer belastningen på miljøet og forbruket vårt, og ikke minst – at vi må finne bedre måter å fordele ressursene på.

Som en av Norges største eiendomsaktører, må og vil Eiendomsspar ta sin del av ansvaret. Vi har derfor valgt ut seks av FNs bærekraftsmål, som vi mener er de mest relevante for virksomheten vår. Inneværende år har Eiendomsspar også ansatt en egen miljøsjef for å styrke selskapets arbeid med bærekraft.

På de neste sidene kan du lese miljøsjefens «grønne beretning», hva fire av våre leietakere gjør av grep for å drive mest mulig bærekraftig – og du får et lite innblikk i hva noen av medarbeiderne i Eiendomsspar gjør av små og store grønne tiltak i hverdagen.



André Dalene
Miljøsjef

Miljø- sjefens grønne beretning

Eiendomsspar har for første gang i historien en egen miljøsjef. Hva er det viktigste du bidrar med for at selskapet skal oppfylle miljømålene sine?

- Jeg har jobbet mye med energi- og miljøtiltak i bygg, som konsulent og rådgiver. Det betyr at jeg har opparbeidet meg kompetanse på flere viktige områder, blant annen innenfor energi-effektivisering og miljøsertifisering. Jeg har stor gjennomføringsevne, og som miljøsjef får jeg mulighet til å sette i gang aktiviteter som bidrar til å trekke selskapet i en bærekraftig retning. Evnen til å være en god bestiller og stille de riktige kravene til innkjøp av varer og tjenester, kommer også godt med, for vi er avhengig av å inngå samarbeid med ulike leverandører og samarbeidspartnere.

FN har vedtatt 17 bærekraftsmål, Eiendomsspar har valgt seks av dem. Hva ligger til grunn for utvelgelsen?

- Vi har valgt de bærekraftsmålene (se side 25) vi mener er de mest relevante for virksomheten vår. FNs bærekraftsmål er basert på de tre dimensjonene miljø/klima, sosiale forhold og

økonomi/selskapsstyring. Slik jeg ser det, blir et selskap bærekraftig når disse tre forholdene blir ivarettatt. De tre dimensjonene bidrar til at vi kan fokusere på hele verdikjeden innenfor forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommer.

På hvilken måte er FNs bærekraftsmål relevante for Eiendomsspar?

- Som en stor eiendomsaktør i Norge, må og vil vi ta vår del av samfunnsansvaret. Vi vil jobbe for et felles globalt mål om å redusere klimagassutslipp, stimulere til mindre ressursbruk og skape et mer sosialt, bærekraftig samfunn. Sosiale forhold handler blant annet om å forhindre sosial dumping og ha fokus på HMS for å trygge byggene våre og menneskene som bruker dem samt forskjønnelse av byrommet.

Hvilke konkrete miljøtiltak har dere prioritert å jobbe med i 2020 og hvorfor akkurat disse?

- Vi har etablert et energioppfølgingssystem (EOS) innen energi, vann og avfall for hele eiendomsporteføljen vår. Gjennom aktiv



energioppfølging jobber vi kontinuerlig med å redusere energibruken knyttet til driften av byggene. Dette har blant annet gitt oss oversikt over kildesorteringsgraden av avfallet og kontinuerlig oppdatert oversikt over energibruken i byggene. EOS er et viktig oppfølgingsverktøy. Det gir mulighet til å måle og overvåke energiforbruket i porteføljen, samt dokumentere effekten av gjennomførte energibesparende tiltak sett opp mot målsettingen vår om å redusere energibruket med 20 % i løpet av de neste fem årene.

Videre har vi fokus på å energioptimalisere driften av byggene, samt styre og regulere de tekniske anleggene på en helhetlig og optimal måte. Sistnevnte skjer gjennom SD-anlegg, et automatisk overvåknings- og styringssystem. Vi vil fortsette å installere SD-anlegg, som stadig forbedres grunnet ny teknologi. I denne sammenheng kan jeg nevne smartbygg og IoT (Internet-of-things)-sensorer. Sistnevnte innebærer innsamling av såkalt Big Data til bruk og analyse i skybaserte løsninger, som igjen kan gjøre byggene «smartere». Når vi vurderer bruk av ny teknologi har vi hele tiden et blikk på kostnutttevvurderinger. Det vi investerer i må være lønnsomt både for miljøet og selskapet.

Andre viktige tiltak er helhetlig energikartlegging av ti eiendommer i et Enova-støttet prosjekt, inngåelse av rammeavtaler med leverandører som bidrar til å identifisere energitiltak i byggene våre, etablering av energieffektive løsninger og utskiftning av eldre anlegg.

For å lykkes med arbeidet vårt, er vi avhengig av et godt samarbeid med leverandører som tilfører oss spisskompetanse. Vi har derfor valgt bærekraftige samarbeid som et viktig fokusområde i bærekraftstrategien. Til slutt vil jeg nevne at vi har besluttet å sette i gang arbeidet med

å miljøsertifisere Eiendomsspar i løpet av 2021. Vi har valgt Miljøfyrtårn som miljøsertifiseringsordning.

Eiendomsspar opererer primært i Oslo. Hva gjør dere for å bidra til minst mulig trafikk til eiendommene i en storby som allerede er belastet?

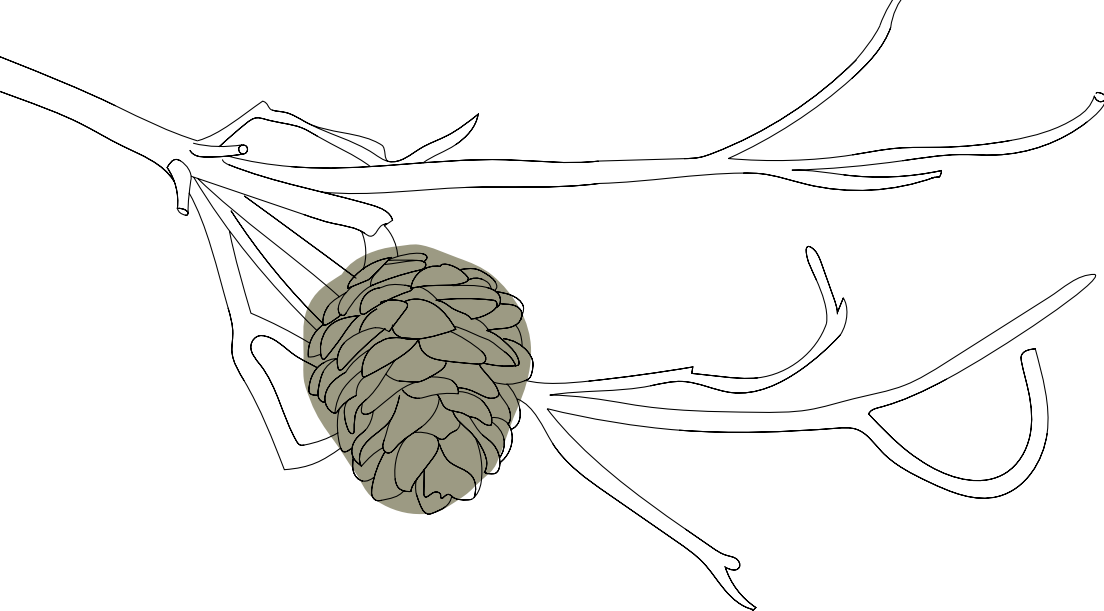
– Vi opparbeider sykkelparkering, ladestasjoner for el-sykler og garderobes/dusj i byggene våre, slik at de som vil gå eller sykle til jobb har gode fasiliteter for å kunne gjøre det. Et annet eksempel er initiativet «Elskede by» som vi vurderer å se nærmere på i et pilotprosjekt. Det går ut på å bruke nullutslippsbiler for avfallshåndtering, samt å kombinere henting av avfall med postlevering. Disse tiltakene vil bidra til lavere CO₂-utslipp og mindre trafikk i byen. «Elskede by» er et samarbeidskonsept mellom Ragn-Sells, KLP og Bring.

Mange av materialene som benyttes i byggevirk-somhet har negative konsekvenser på miljøet. Hva er Eiendomsspars bidrag for å redusere klimagassutslipp innenfor ressurs- og materialbruk?

– Vi gjenbruker materialer, utstyr og møbler der det lar seg gjøre. I enkelte prosjekter rehabiliterer vi bygg istedenfor å rive og bygge nytt, og når vi miljøsertifiserer gjennom BREEAM, har vi fokus på å velge mer miljøvennlige materialer.

Bygg- og anleggsnæringen er en «avfalls-versting». Hva er de viktigste tiltakene Eiendomsspar gjør for å redusere avfallsmengden?

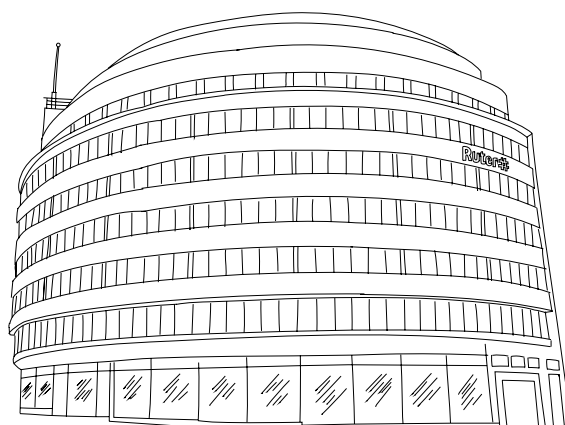
– Vi har fokus på å måle og øke kildesorteringsgraden i eiendommene. Dette gjøres ved å redusere mengden restavfall og ved å øke antall fraksjoner (papp/papir, glass, metall, EE-avfall, plast m.m.) som kildesorteres.



Møt fire av
våre leietakere
og les hva de gjør
for å sikre en mest
mulig bærekraftig
drift.



Innspurten 7
- Scandic Helsfyr Hotel



Dronningens gate 40
- Ruter



Nordre gate 2
- Nedre Foss Gård



Karl Johans gate 27
- DNB

Scandic Helsfyr Hotel

INNSPURTEN 7

Leietaker 1993–2020



Om Scandic

Scandic er Nordens største hotellkjede og består av 280 hotell i seks land, fordelt på ca. 58 000 hotellrom i drift – eller under utvikling. Selskapet har ca. 18 000 medarbeidere som hver dag gjør sitt for at gjestene skal føle seg velkomne og ha et godt opphold. Scandic omtaler seg som Nordens mest bærekraftige hotellkjede og har kontinuerlig fokus på miljø og samfunnsansvar i hotelldriften. Scandic var den første hotellkjeden som introduserte miljøkonseptet «Heng opp håndkleet ditt hvis du vil bruke det om igjen».

SCANDIC HELSFYR - GRØNNE HOTELLOPPLEVELSER

Scandic Helsfyr er nylig renoveret og utvidet, og er nå Scandics største hotell i Norge med sine 450 rom. Hvordan sørget dere for en mest mulig miljøvennlig renovering?

Det første jeg kan si er at alle leveranser er forhandlet frem ut ifra en kravspesifikasjon med strenge miljøkrav, utarbeidet av Scandic. Av andre viktige satsinger og tiltak, kan jeg nevne at:

- Vi har hatt fokus på miljø i alt fra produksjon og transport til ferdig montert produkt.
- I alle entreprisekontrakter har det vært egne miljøkrav innenfor strøm- og vannforbruk, benyttet utstyr, materialer etc.
- Avfall er sortert og avfallsrapporter levert.
- Det er brukt miljøvennlige produkter i alt fra maling til gulvbelegg, møbler etc.
- Alt sanitærutstyr er miljømerket.
- Nybygget blir BREEAM sertifisert: Very Good og det eksisterende rehabiliterte bygget sertifisert: BREEAM In-Use, Very Good.
- Hotellet har gitt bort gamle, men brukbare dyner, puter, møbler, senger etc. til folk som trenger det.

Hvilke grep tar dere for at hotell- og restaurant-driften skal være mest mulig bærekraftig?

Vi gjør mange ting, her er noen eksempler:

- Vi følger Scandics retningslinjer, som ble etablert allerede i 1993, hvor vi blant annet ber gjestene om å henge opp håndklærne hvis de ønsker å bruke dem på nytt. Dette var opprinnelig en idé fra en av Scandics medarbeidere, og som nå har blitt standard i hele verden.
- Når det er mulig, kjøper vi produkter som er godkjent av Svanemerket.
- Vi bruker fornybar energi og balansert ventilasjon med varmegjenvinning på 95 % av ventilasjonen.
- Det er avfallssortering på rom, møterom og i restauranten.
- Vi har kuttet ut engangsartikler, men må dessverre gjøre noen unntak nå som pandemien pågår.
- Vi har nøkkelkort-styrt belysning/varme på rommene.
- Vi har fokus på matsvinn, og gjør målinger og tiltak for å redusere dette svinnet.

Plastavfall er en av de største miljøutfordringene vi står overfor. Har dere iverksatt tiltak for å redusere bruken av plast?

Som allerede nevnt bruker vi ikke lenger engangsartikler, med noen unntak nå som vi står midt i pandemien. I forbindelse med Too Good To Go, hvor kunder kan kjøpe overskuddsmat til en rimelig penge, bruker vi ikke plastemballasje. Vi har heller ikke plastvesker tilgjengelig for gjestene i resepsjonen, og plastsugerør er skiftet ut med pappsugerør.

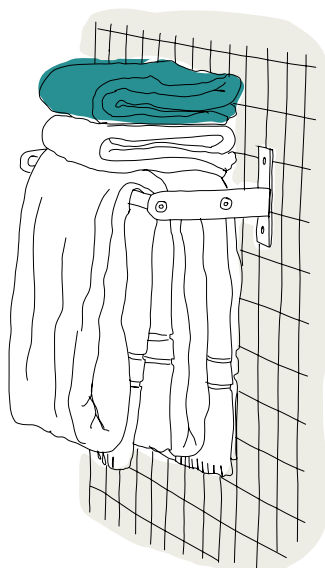
Hvis dere hadde fått 1 million kroner til miljøtiltak på hotellet, hva kunne dere tenkt dere å bruke pengene på?

Da ville vi ha oppgradert det eksisterende ventilasjonsanlegget i det gamle bygget.

Hva gjør Scandic Helsfyr til et godt sted å jobbe og hyggelig sted å være for gjestene?

Hotellet fremstår som nytt og flott, og vi jobber kontinuerlig med å øke medarbeidertrivselen. Medarbeidere som gleder seg til å gå på jobb gir gode gjesteopplevelser.

Det er viktig at de ansatte føler seg trygge og ivaretatt på jobb, og det tror jeg de gjør her på Scandic Helsfyr. I tillegg er de stolte av det vi står for – og den stoltheten har økt i forbindelse med renovasjonen og utbyggingen. Andre ting jeg har lyst til å trekke fram er at vi har fått en fin ny kantine for de ansatte, bygget to flotte garderobes og kjøpt inn nye uniformer. Dette er faktorer som bidrar til økt trivsel. Scandic Helsfyr fremstår i dag som et nytt produkt som vi alle kan være veldig stolte av.



Ruter

DRONNINGENS GATE 40

Leietaker siden: 2008



Om Ruter

Ruter er et felles administrasjonsselskap for kollektivtrafikken i Oslo og deler av Viken, og står for over halvparten av landets kollektivtransport. Området de betjener er ett av de raskest voksende hovedstadsområdene i Europa, og det er forventet en befolkningsvekst opp mot 250 000 mennesker i løpet av de neste 15 årene. I 2019 ble det foretatt 398 millioner kollektivreiser i Oslo og deler av Viken. Ruter jobber sammen med kunder, samarbeidspartnere, eiere og myndigheter for å gjøre kollektivtrafikken, sammen med sykling og gåing, til et naturlig førstevalg. Ruters strategi, mål og satsingsområder er koblet opp mot FNs bærekraftsmål.

RUTERS GRØNNE GREP

Hvilke tiltak gjør Ruter for å redusere klimagass-utslippene?

Ruter har, på vegne av sine eiere Oslo kommune og Viken fylkeskommune, lagt ned stor innsats i å redusere klimagassutslipp fra kollektivtrafikken i området vårt, blant annet gjennom elektrifisering av buss og ferge i Oslo og Viken-området. Vi har Norges største flåte av el-busser, og vi er på god vei til å nå målet om at all kollektivtransport skal være utslippsfri i 2028.

På hvilken måte kan dere påvirke eller hjelpe kundene til å ta grønne valg?

Det gjør vi ved å tilby kollektivtransport som er rimelig, trygg og bekvem, og tilpasset innbyggernes behov. Vi er opptatt av å bidra til at alle i vårt område skal ha bevegelsesfrihet og mulighet til å leve livene sine på den måten de ønsker. Mange mennesker har begrenset tilgang til bil, barn har behov for skoleskyss og en del eldre verken ønsker eller kan kjøre selv. For disse har kollektivtransport-tilbudet stor betydning. Kollektivtransporten er selvsagt også viktig i en bærekraftig kontekst, ved at den indirekte reduserer luftforurensningen, øker trafikksikkerheten og bedrer vei- og arealutnyttelsen.

Gjør dere spesielle miljøtiltak på kontoret i Dronningens gate?

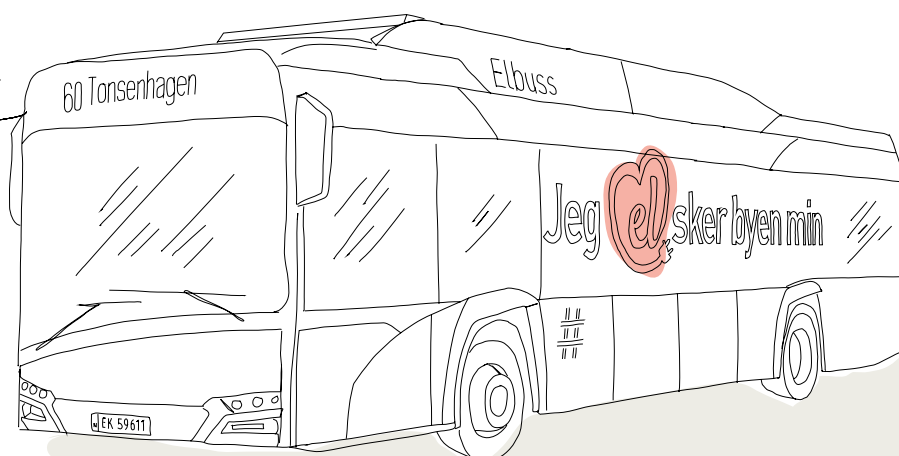
Vi har iverksatt det vi ser på som normale tiltak. Det vil blant annet si at vi benytter LED-lys, har automatiske lyssensorer og dynamisk temperatur i bygget. Vi har også fokus på resirkulering, noe som inkluderer gjenbruk av møbler og utstyr.

Hvis dere hadde fått en 1 million kroner til miljøtiltak, hva kunne dere tenkt dere å bruke pengene på?

Da ville vi kanskje ha prøvd ut solcellepanel på taket for strømforsyning til lokalene. Dette er noe vi har foreslått for Eiendomsspar.

Hva gjør Dronningens gate 40 til et godt sted å jobbe?

Ruter har brukt mye ressurser på å skape en arbeidsplass som er aktivitetsbasert og tilrettelagt for medarbeidere med ulike behov. I forbindelse med pandemien har vi, som andre, tatt i bruk hjemmekontor. Det vil nok være et alternativ vi tar med oss videre, også når pandemien er over. Ellers fungerer lokalene våre godt. Kontoret ligger sentralt plassert i byen og har, de siste 12 årene, blitt tilpasset behovet vårt.



Nedre Foss Gård

NORDRE GATE 2

Leietaker siden: 2011



Om Nedre Foss Gård

Hovedbygningen på Nedre Foss Gård er opprinnelig fra 1802 og er Grünerløkkas eldste bygning. I dag huser det en av Oslos mest elegante restauranter, ofte omtalt som en historisk perle og en vakker storstue på Oslos østkant. Maten som serveres er basert på råvarer i sesong og en bærekraftig produksjon. På Nedre Foss kan du kose deg med mat av ypperste kvalitet i den stilfulle restauranten, eller du kan nyte et glass vin, en drink eller en øl i en av de tre barene.

KORTREISTE MATOPPLEVELSER PÅ NEDRE FOSS GÅRD

Nedre Foss Gård har vært gjennom en omfattende rehabilitering. Hvilke tiltak gjorde dere for at rehabiliteringen skulle bli mest mulig miljøvennlig?

I forbindelse med rehabilitering etter brannen ved utgangen av 2015, ble det gjennomført en kartlegging av farlig avfall. Formålet var å få en oversikt over omfanget så tidlig som mulig i prosessen, for å kunne planlegge og gjennomføre sanering av det farlige avfallet før rivearbeidet og gjenoppbygging ble satt i gang. Videre ble det foretatt kartlegging av alle bygningsfraksjoner med tanke på behandling og deponering. Bygningsavfallet ble kildesortert gjennom hele byggeprosessen. Vil også nevne at det ble satt tak over hele bygget, noe som gjorde byggingen mer effektiv, som igjen førte til redusert tidsbruk. Det ble også etablert en bygningsrigg tett på prosjektet, med god lagerplass. Dette gjorde at vi kunne ta imot større varepartier, og på den måten redusere antallet vareleveringer.

Regjeringen og matbransjen har gått sammen om en bransjeavtale for å redusere matsvinn. Målet er å halvere matsvinnet innen 2030. Hva gjør dere for å bidra til dette?

Her gjør vi en rekke tiltak, blant annet:

- jobber tett med leverandører for at de også skal kunne planlegge innkjøp
- sørger for å ha «riktige» porsjonsstørrelser
- bruker hele dyr/hel fisk for å utnytte råvarene bedre
- setter sammen menyen vår på en bærekraftig måte
- har lav varebeholdning og hyppige bestillinger for å unngå svinn
- jobber for flest mulig bordreservasjoner slik at vi kan planlegge riktig mengde mat
- fokus på varekost som en stor og viktig del av økonomien vår

Hva er det viktigste dere gjør for at restaurantdriften skal være mest mulig bærekraftig?

Vi bruker lokale leverandører og leverandører som er opptatt av dyrevelferd. Så produserer vi vårt eget øl, og har planer om egenprodusert brus og brennevin. Kortreist og miljøvennlig. Vi er også opptatt av å bruke økologiske råvarer så langt det lar seg gjøre. I tillegg til dette, sorterer vi søppel og har varmegjenvinning på ventilasjon.

Hvis dere hadde fått 1 million kroner til miljøtiltak på Nedre Foss Gård, hva kunne dere tenkt dere å bruke pengene på?

Da ville vi bygget ut søppelrommet og laget et kompostanlegg hvor vi kan dyrke egne råvarer. Ellers ville vi jobbet videre for å få bruke vannkraft fra Akerselva. Ytterligere to ting vi kunne brukt pengene på er å starte egen honningproduksjon, samt investere i en flaskemaskin for egenprodusert brus og øl, laget av resirkulert glass.

Hva gjør Nedre Foss Gård til et godt sted å jobbe og et hyggelig sted å være for gjestene?

Trivsel og opplæring er essensielt for at de ansatte skal kunne formidle Nedre Foss Gårds visjon og historie. Vi oppfordrer derfor de ansatte til å videreutvikle og utdanne seg i fagene sine, slik at vi kan levere personlig og kunnskapsrik service.

På Nedre Foss Gård skal det være rom for mangfoldige opplevelser – alt fra enkle middager med familien, til feiring av små og store anledninger og hyggelige forretningsmiddager. Vi er også opptatt av at gjestene våre skal dra herfra med en følelse av å ha fått mer enn de har betalt for.



DNB ASA

KARL JOHANS GATE 27

Leietaker siden: 2013



Om DNB

DNB representerer mer enn 190 års finanshistorie, fra etableringen av Christiania Sparebank i 1822 frem til dagens DNB ASA – Norges største finanskonsern. Selskapets største aksjonær er den norske stat ved Nærings- og handelsdepartementet. DNB tilbyr et komplett tilbud av finansielle tjenester gjennom mobil, nettbank, bankkontorer og internasjonale kontorer. Selskapet jobber kontinuerlig med å møte dagens og morgendagens behov for enkle, brukervennlige digitaliserte tjenester. Siden 2015 har DNB støttet arbeidet med FNs bærekraftsmål. Disse fungerer som inspirasjonskilde for hele selskapet, og kommer tydelig fram i arbeidet med samfunnsansvar.

BÆREKRAFTIG UTVIKLING MED DNB

Hvilke av FNs 17 bærekraftsmål har DNB valgt ut og hvorfor akkurat disse?

DNB har valgt ut FNs bærekraftsmål nr. 4, 5, 7 og 9, og disse legger klare føringer for virksomheten vår. Vi har satt i gang en rekke satsninger som på ulike måter bidrar til at vi når de fire bærekraftsmålene.

Jeg vil trekke fram to eksempler:

Mål nr. 4 handler om å «Sikre inkluderende, rettferdig og god utdanning». I samarbeid med Røde Kors har vi utviklet det interaktive undervisningsopplegget «Lærepenger», der norske 5.- og 7.-klasser lærer om privatøkonomi. Hele 800 norske skoler har meldt seg på programmet.

Mål nr. 7 skal «Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris». Vi er en av Norges største bidragsyttere når det gjelder investeringer i fornybar energi, med 85 milliarder kroner gjennom utlån, finansielle instrumenter, rådgivning m.m. I tillegg har vi sluttet oss til RE100-gruppen med målsetting om 100 % bruk av fornybar energi i den daglige driften innen 2020.

Jeg kan også nevne at vi, som del av arbeidet med bærekraftsmålene for 2030, kommer til å samarbeide med FNs «Global Compact»-team, og rapportere på utvalgte målsetninger i årsrapporten vår.

Det snakkes mye om grønne investeringer, hva innebærer det og hva konkret gjør dere?

Som långiver og investor er vi bevisst hvilket ansvar og hvilke muligheter vi har. Det betyr blant annet at vi kontinuerlig gjør vurderinger knyttet til hva vi låner ut penger til og hva vi investerer i. Tre eksempler på våre ambisjoner fram mot 2025 er at:

- vi skal bidra med totalt 450 milliarder kroner til finansiering av fornybar energi og infrastruktur
- vi skal bidra med totalt 130 milliarder kroner til finansiering av grønn eiendom
- bærekraft skal være en faktor når vi foretar risikovurdering knyttet til lån til bedrifter

På hvilken måte kan DNB hjelpe kundene til å ta grønne valg?

Vi støtter bærekraftige initiativ med grønne lån. Det vil si at bedrifter kan få lån til investeringer i bærekraftige løsninger. I samarbeid med den ledende ESG-rating-aktøren Sustainalytics, har vi utarbeidet et overordnet rammeverk som avgjør hvilke aktiviteter som kvalifiserer til grønne lån. Det internasjonale selskapet innen kvalitetssikring og risikohåndtering, DNV GL vurderer hvert lån og utsteder et grønt sertifikat til kvalifiserte lån, basert på en objektiv vurdering. Innen eiendom brukes bransjespesifikke sertifikater som BREEAM, LEED, og Svane for samme formål.

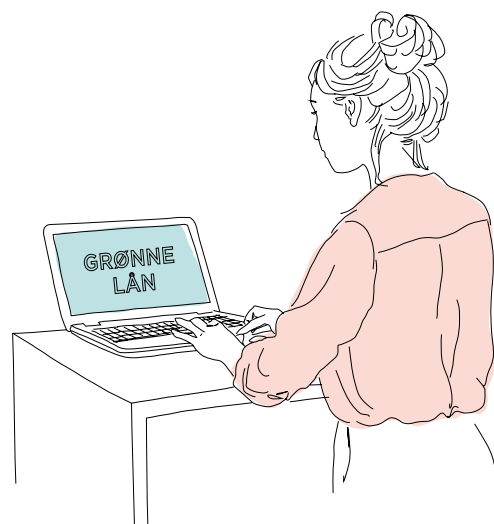
Hvis dere hadde fått 1 million kroner til miljøtiltak på kontoret i Karl Johans gate, hva kunne dere tenkt dere å bruke pengene på?

Vi har en prioriteringsliste for de fleste leide bygg, for Karl Johan gate ville vi valgt:

- komplett målerstruktur, montering av utstyr for innhenting av forbruksdata på energi
- oppgradert teknologi for belysning, inkludert lysstyring
- oppgradert varmeanlegg med bedre styring av en rekke enheter i bygget

Hva gjør Karl Johans gate 27 til et godt sted å jobbe?

Sentral beliggenhet og romslige lokaler med mange møterom. Godt arbeidsmiljø i og mellom avdelingene og en dyktig leder.



Grønne grep for en bærekraftig hverdag

Vi kan alle bidra til et mer bærekraftig samfunn, og mange gjør det. Her er noen gode tips fra Eiendomsspars Marianne Berget, André Dalene, Lise Eidsand, Anders Hoelstad, Rita Husebæk, Marius Jensen, Lars Knudsen, Jon Kaasa, Marianne Mobakk, Pål Magnus Nygård, Sole Christian Paus, Christian Ringnes, Conny Rødsten, Helene Støbakk, Natalia Thingnes, Irja A. B. Torkildsen, Tone E. Torp og Laila Aarstrand.



MAT

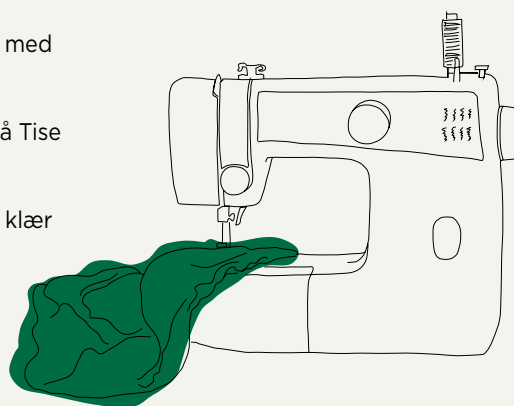
Nordmenn kaster i snitt 46 kilo mat i året. Til sammen kunne dette ha gitt mat til ca. 5 millioner mennesker. Her er 11 grønne mat-tips!

- Spis mat i sesong og kortreist når du kan.
- Ikke lag mer mat enn du tror du kommer til å spise.
- Begrens kasting av mat ved å enten bruke rester i nye retter eller til dyrefor, hvis du har hund eller katt.
- Ta med deg en termokopp med kaffe på jobb i stedet for å kjøpe i pappkrus.
- Ha minimum én kjøttfri middag i uka.
- Frys ned overmoden frukt og kokte grønnsaker fra f.eks. middagen. Frukten kan brukes i smoothies. Grønnsakene kan benyttes i supper, gryter m.m.
- Planlegg handling av mat og ta færre turer til butikken.
- Handle (og redd!) mat som snart går ut på dato og som ligger i tilbudsdisken.
- Bestill mat via appen «Too Good To Go».
- Dyrk dine egne tomater, ved å legge en skive tomat i en potte med jord når våren kommer.
- Lag din egen kjøkkenhage med frukt, bær og grønnsaker.

KLÆR OG TEKSTILER

Produksjon av klær og sko står for ca. 8 % av verdens klimagassutslipp. Det utgjør et større drivhusgass-volum enn all flytrafikk og sjøfart i verden til sammen (UN Conference on Trade and Development). Her er forslag til hvordan vi kan redusere klesforbruket vårt.

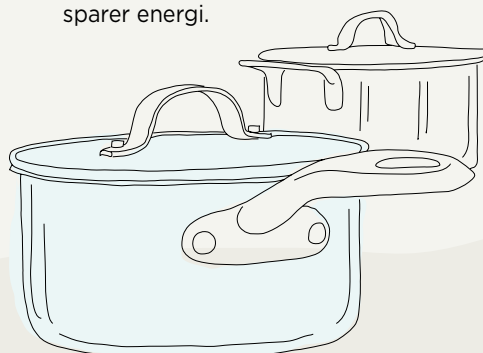
- Gi bort klær etter barna eller gi det til UFF/Frelsesarmeen.
- La barna arve klær av familie og venner.
- Ikke kast gamle joggesko. Sett inn pigger på skosålene og bruk dem på vinterføre.
- Ha bytteklær-kveld med venninner.
- Kjøp og selg klær på Tise eller Finn.
- Reparer eller sy om klær i stedet for å kaste.



ELEKTRISITET

Gjennomsnittlig elektrisitetsforbruk per husholdning i EU ligger på mellom 2 500 og 5 000 kWh i året. Den gjennomsnittlige norske husholdningen har et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh. Her er gode forslag til hvordan vi kan bruke mindre energi.

- Ta kortere dusjer.
- Ha sensorstyrt utebelysning.
- Bytt til LED-pærer.
- Skru ned innetemperaturen og lys i rom du ikke oppholder deg i.
- Tørk tøyet på tørkestativ, ikke tørketrommel.
- Skru av pc-en etter endt arbeidsdag.
- Sett lokk på kjelen, da varmes maten fortere opp og du sparer energi.
- Ha på deg varme klær når du er hjemme eller på kontoret, i stedet for å guffe opp varmen på fullt i vinterhalvåret.
- Bruk vannglasset ditt flere ganger, da blir det færre runder med oppvaskmaskinen.



FORBRUK

Norges relative nivå for personlig konsum per innbygger lå på 26 prosent over gjennomsnittet for de 28 EU-landene i 2018 (SSB). Det er relativt enkelt å få ned forbruket vårt. Her er 12 gode tips!

- Planlegg alle innkjøp, da kjøper du færre ting du ikke trenger.
- Lever møbler og utstyr til gjenbruksstasjoner eller loppemarkeder.
- Mal om møbler i stedet for å kjøpe nytt.
- Reparer møbler og andre ting, hvis det lar seg gjøre.
- Ikke kjøpe dårlige varer, som f.eks. badminton-sett på bensinstasjonen til 99 kroner. Alle skjønner jo at det ikke holder mer enn en halv ferie.
- Bruk plastposer flere ganger.
- Ikke bytte mobiltelefon annethvert år bare fordi du har lyst på den nyeste og mest fancy modellen.
- La det bli kult å la ting gå i arv.
- Gi bort eller selg ting på Finn.no eller Tise.
- Lån ting av andre som du ikke trenger å eie selv, f.eks. tilhenger, større verktøy osv.
- Reduser bruken av plast, finn miljøvennlige alternativer som for eksempel silikon som kan vaskes og brukes mange ganger eller bruk bokser.



ANDRE GODE TIPS

- Gi hyggelige opplevelser i gave til familie og venner, i stedet for julegaver. Det kan være en teateropplevelse, et restaurant-besøk, en tur/reise osv.
- Bruk minst mulig bil og bruk heller sykkel og kollektivtransport.
- Dusj sammen (par)!
- Bruk miljøvennlige produkter som for eksempel KLAR.
- Sjekk hva produkter/klær inneholder med tanke på mikroplast og miljøgifter.
- Drikk vann fra springen, ikke kjøpe vann på plastflasker.



HOS EIENDOMSSPAR

Eiendomsspar tar også grønne valg for kontorhverdagen. Her er tiltak som praktiseres i dag.

- Gjenbruk av møblene våre når vi flytter, enkelte av dem har vi nå hatt i 30 år.
- Går eller bruker sparkesykler til eiendommer som ligger i rimelig avstand ifm. befaringer.
- Installert lysregulering på kontorene.
- Har sparkesykler og el-sykler tilgjengelig for de ansatte.
- Fjernet våre ES-plastposer.
- Slukker lysene på kontoret når vi går hjem.

«40-prosenten»

Begrepet «The 40 % community» viser til at bygg og eiendom, globalt, står for 40 % av energiforbruket i samfunnet, 40 % av det totale klimagassutslippet og bruker 40 % av materialressursene.

40 % av det norske energiforbruket står bygg næringen for. Dette forbruket kan halveres med dagens teknologi.

Grønn Byggallianse er en medlemsorganisasjon for bygg og eiendom som har som formål å heve miljøstandarden i norske bygg. Organisasjonen er nasjonal rettighetshaver til BREEAM og LEED. Eiendomsspar er medlem av Grønn Byggallianse.

Eiendomssektorens veikart mot 2050 er Grønn Byggallianse og Norsk Eiendoms

anbefaling til eiere og forvaltere av yrkesbygg om hvilke valg de bør gjøre for at eiendomssektoren skal bidra til et bærekraftig samfunn i 2050. Veikartet inneholder også innspill til tiltak som myndighetene bør gjennomføre for å bidra til at bransjen når sine mål.

Av klimagassutslippene i Norge, står bygg-, anleggs- og eiendomssektoren for ca. 15-16 %. 70 % av utslippene kommer fra nybygg.

Ca. 50 millioner tonn CO₂-ekvivalenter ble sluppet ut i Norge i 2019. Det tilsvarer en nedgang på 3,7 % sammenlignet med 2018, og 2,3 % siden 1990.

Ca. 1,95 millioner tonn avfall ble generert fra byggeaktivitet i 2020.

Kilder:

<https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/laveste-klimagassutslipp-siden-90-tallet>

<https://www.ssb.no/natur-og-miljo/statistikker/avfbyggnl/aar>

Grønn Byggallianse



Eiendomsspar har utarbeidet en egen miljølogo og slogan i forbindelse med ny bærekraftstrategi. Formålet er å kommunisere bærekraftsbudskapet på en enkel og forståelig måte, og synliggjøre våre miljømål.

Logo og slogan vil benyttes i blant annet årsrapporter, bærekraftdokumenter, presentasjoner, miljø- og avfallsplaner, profilering av sykkelparkeringer og andre områder hvor vi ønsker å tydeliggjøre vårt miljøfokus.



Finansiell informasjon

A minimalist line art illustration of tulips is positioned on the right side of the page. It features several tulip buds and open flowers, with long, flowing leaves. The drawing is composed of thin black outlines on a light blue background.



Eiendomsmarkedet i 2020
ble særlig påvirket av både covid-19
og rentefall. I et aktivt transaksjonsår
hadde eiendomssegmentene
logistikk, bolig og kontor positiv
verdiutvikling, mens segmentene
hotell og handel var mindre
etterspurte.



LEIV ASKVGIG

Leiv Askvig er utdannet siviløkonom, og er i dag investeringsrådgiver i Sundt AS. Han har vært styremedlem i Eiendomsspar AS siden 2008. Askvig er også styremedlem i Victoria Eiendom AS, Ultimo-vacs AS, Alfaveg AS og Toluma AS/Skips AS Tudor, og sitter i valgkomitéen i Pandox AB og Storebrand ASA. Styremedlem Leiv Askvig er investeringsrådgiver i Sundt AS, hvor Christian Ringnes er styreformann. Sundt AS eies 50 % hver av Helene Sundt AS og CGS Holding AS, som hver eier 2,3 % av aksjekapitalen i Eiendomsspar. Askvig eier 0 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

GISÈLE MARCHAND

Gisèle Marchand er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København, og er i dag fulltids styrearbeidende. Hun har tidligere hatt topplederposisjoner i bl.a. DNB ASA, Eksportfinans ASA og advokatfirma Haavind AS. Hun har vært styremedlem i Eiendomsspar AS siden 2012. Marchand er også styreleder i Gjensidige Forsikring ASA, Norgesgruppen Finans Holding AS og Boligbygg Oslo KF. Hun er styremedlem i Selvaag Bolig ASA, Norgesgruppen ASA, Scatec Solar ASA, Victoria Eiendom AS, og medlem i valgkomitéen i Entra ASA. Marchand eier 1 000 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

ANDERS RYSSDAL STYRETS LEDER

Anders Ryssdal er dr. juris, med møterett for Høyesterett. Han jobber i dag som forretningsadvokat i Oslo og er partner i Advokatfirmaet Glittertind AS. Ryssdal har vært styreleder i Eiendomsspar AS siden 2012. Han er også styreleder i Victoria Eiendom AS. Ryssdal er formann i valgkomitéen i Orkla ASA, Wallenius Wilhelmsen Logistics ASA, Pandox AB og Eiendomsspar AS. Han eier 2 717 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 482 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja



MONICA S. SALTHELLA

Monica S. Salthella er utdannet sivil-økonom fra University of London/Kings College med en Executive MBA i Strategisk Ledelse fra NHH. Hun jobber i dag som adm. direktør i Formuesforvaltning Vest AS. Salthella har vært styremedlem i Eiendomsspar AS siden 2006 og er også styremedlem i Victoria Eiendom AS. Salthella eier 392 aksjer i Eiendomsspar AS og 147 aksjer i Victoria Eiendom AS. Salthella har bred styreerfaring fra næringslivet.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

RAGNAR HORN

Ragnar Horn har en BA fra Williams College, en MBA fra Harvard Business School, og er i dag privat investor. Han har vært styremedlem i Eiendomsspar AS siden 2002. Horn er også styremedlem i en rekke private eiendoms- og shipping-selskaper i tillegg til Eiendomsspar. Horn eier sammen med nærstående 5 600 aksjer i Eiendomsspar og 1 036 041 aksjer i Victoria Eiendom. I tillegg er han styremedlem og aksjonær i Tyin AS, som er blant de største aksjonærene i Eiendomsspar og Victoria Eiendom.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

CHRISTIAN RINGNES

ADM. DIREKTØR

Christian Ringnes er utdannet siviløkonom. Han er adm. direktør i Eiendomsspar AS siden 1984 og adm. direktør i Victoria Eiendom AS. Han er styreformann i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS og Ringnes Holding AS. Ringnes er også styremedlem i Schibsted ASA. Ringnes eier 29 688 aksjer i Eiendomsspar AS. I Victoria Eiendom AS kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 aksjer (42,1 % av aksjekapitalen).

Styrets beretning

Eiendomsspars virksomhet utviklet seg tilfredsstillende gjennom 2020, med unntak av selskapets hotellinvesteringer, som ble meget negativt påvirket av koronapandemien. Selskapet realiserte betydelige salgsgevinster i løpet av året. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2020 beregnet til kr 522 per aksje, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NAV), en økning på 7 % fra fjoråret.

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2019 om ikke annet er spesifisert.)

Eiendomsspars resultat før skatt ble kr 1 426 mill., mot kr 1 261 mill. i 2019. Økningen skyldes salgsgevinster.

Eiendomsspars likviditetsreserve utgjør kr 3 112 mill. (kr 1 587 mill.).

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2020 på kr 225 mill., tilsvarende kr 6,50 per aksje (kr 3,25 per aksje).

EIENDOMSMARKEDET

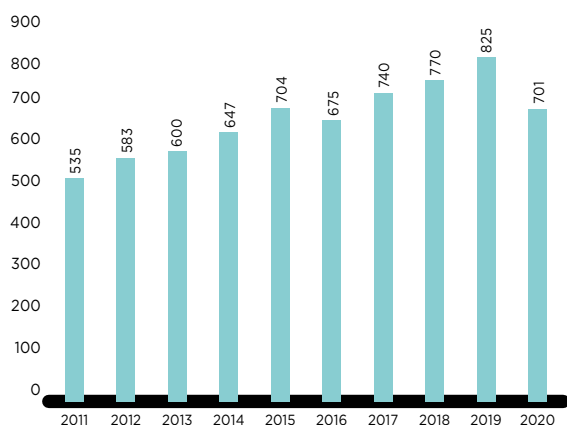
Inngangen til 2020 var preget av optimisme i finansmarkedene og forventning om fortsatt vekst i norsk økonomi. Denne situasjonen ble erstattet med et kraftig tilbakeslag i markedet og økonomien generelt, da utbruddet av koronaviruset førte til fysisk nedstenging i Norge, Europa og store deler av verden i midten av mars. Finans- og pengepolitisk stimulans samt delvis gjenåpning av samfunnet, dempet konsekvensene av pandemien på norsk økonomi og skapte optimisme rundt gradvis normalisering, gjennom årets andre og tredje kvartal. Ved overgangen til årets siste kvartal, førte økt smitte til innføring av nye restriksjoner og smitteverntiltak, både i Norge og over store deler av Europa. Positive vaksinenyheter mot slutten av

året bidro imidlertid til oppgang på Oslo Børs, som på årets siste børsdag endte med rekordnotering. Fra bunnen i mars til utgangen av året, noterte hovedindeksen på Oslo Børs seg for en oppgang på over 50 % samt en sluttnotering som var 5 % høyere enn ved inngangen til 2020. Det videre smitteforløpet, tempoet på utrulling av vaksine og ringvirkningene av eksisterende og kommende smitteverntiltak forventes fortsatt å påvirke norsk økonomi i flere år fremover.

Det norske eiendomsmarkedet har i stor grad vært preget av koronasituasjonen gjennom 2020, men med store forskjeller mellom ulike eiendomssegmenter. Transaksjonsmarkedet hadde en treg start på året, men utviklingen i rentemarkedet og et syn på eiendomsmarkedet som en «sikker havn» i usikre tider, bidro til svært høy transaksjonsaktivitet i andre halvår. Transaksjonsvolumet for 2020 ser ut til å ende rundt kr 110 milliarder, en økning på 9 % sammenlignet med 2019. Etterspørselen etter kontor- og logistikkeiendom med gode beliggenheter og lange sikre leiekontrakter, har vært særlig høy, mens handelseiendommer og hotell har vært mindre etterspurt.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 76 000 kvm i 2020, en reduksjon på 64 % fra fjoråret. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 33 000 kvm. Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, ble kraftig redusert gjennom 2020, blant annet som følge av koronautbruddet. Ved utgangen av året stod omkring 486 000 kvm. av kontorarealene i regionen ledig, en økning på 15 % fra 2019. Kontorledigheten utgjorde 5,1 % ved utgangen av året,

Leieinntekter (mill. kr)



mot 4,4% i 2019. Økt ledighet, blant annet som følge av koronasituasjonen og ferdigstilling av nye kontorbygg, har bidratt til svakt fallende leiepriser i 2020. Denne trenden er forventet å fortsette i årene fremover, som følge av økning i ferdigstilte arealer og en avtakende vekst i sysselsetting. For ytterligere informasjon om utviklingen av kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum henviser vi til årets «OsloStudiet» presentert på side 134–143 i årsrapporten.

Koronapandemien, med tilhørende smitteverntiltak og reiserestriksjoner, har rammet hotellbransjen hardt. I Oslo økte hotellkapasiteten i tillegg med 4,3 % gjennom året. Gjennomsnittlig hotellbelegg i Oslo i 2020 har vært 27 %, en nedgang på 61 % fra fjoråret. I samme periode falt gjennomsnittlig rompris med 17 %, noe som sammen med nedgangen i belegg, har gitt et fall på 68 % i inntekt per tilgjengelige rom (RevPar) for 2020. På den positive siden opplevde regions- og fritidshotellene en relativt god hotellsommer som følge av økt innenlandsk etterspørsel, spesielt i regionale markeder som lett kunne nås med bil eller tog. Dette gir en forventning om at etterspørselen er der når koronarestriksjonene slipper taket.

For butikkutleiemarkedet kan koronapandemien sies å ha forsterket eksisterende trender, særlig knyttet til veksten for netthandel. Netthandelen utgjør imidlertid fortsatt under 10 % av totale varehandelsvolumer og omsetningen for norske kjøpesentre har økt gjennom 2020, sammenliknet

med fjoråret. Kjøpesenterveksten er i all hovedsak drevet av sterke tall for kategoriene dagligvare, byggevare og interiør. For tjenesteytende bransjer, servering og sentrumshandelen har utviklingen gjennom 2020 vært negativ.

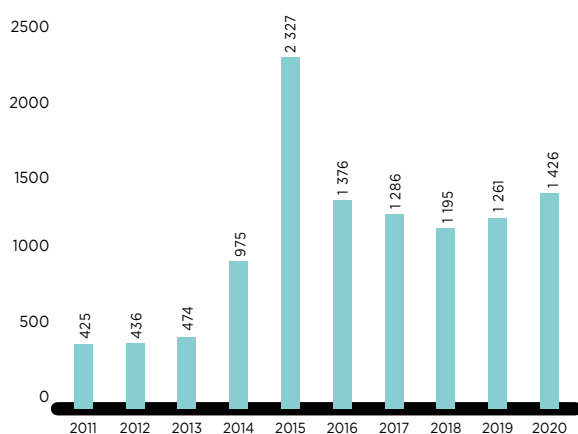
Den avkjølende effekten virusutbruddet hadde på boligmarkedet i mars og april var kortvarig, og allerede i mai var prisveksten tilbake i Oslo. For 2020 endte den nominelle boligprisveksten i Oslo og på landsbasis på henholdsvis 12,0 % og 8,7 %. Dette er sterke tall og forklares i hovedsak av lave boliglånsrenter, en midlertidig lettelse i boliglånsforskriften og tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder.

Markedet for utleie av bolig i Oslo viste en fortsatt positiv utvikling gjennom 2020, men prisveksten var vesentlig lavere enn i salgsmarkedet.

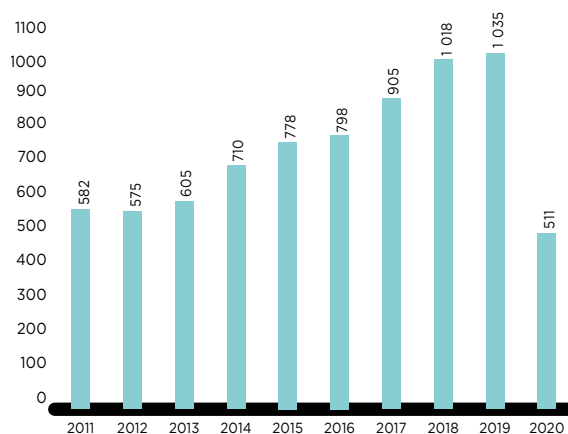
INVESTERINGER OG SALG

Eiendomsspar solgte to større eiendommer i 2020, hotelleiendommen Scandic Helsfyr og kontoreiendommen Tjuvholmen allé 1-5. I tillegg har Eiendomsspar solgt eiendommen Parkveien 35 samt sine eierandeler i eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris, som var eiet 50/50 med Aspelin Ramm og sine eierandeler i selskapet som eier Kronprinsens gate 17 i Oslo, som var eiet 50/50 med Tekna Oslo avdeling. Salgene har bidratt med en regnskapsmessig gevinst for Eiendomsspar på kr 1 857 mill., hvorav kr 206 mill. inngår i regnskapet under posten resultat fra felleskontrollert virksomhet.

Resultat før skatt (mill. kr)



Kontantstrøm før skatt (mill. kr)*



* Inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap.

I løpet av 2020 har Eiendomsspar, sammen med enkelte ledende ansatte, ervervet eiendommen Haraldrudveien 18 på Ulven, for en kjøpesum på kr 115 mill. Transaksjonen er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene. Eiendomsspar har også ervervet 66,7 % av et selskap (kjøpesum SEK 100 mill.), hvor eneste eiendel er ett toårig mezzanine lån på SEK 150 mill., med sikkerhet i en sentralt beliggende eiendom i Stockholm.

Videre har Eiendomsspar i løpet av 2020 fortsatt å kjøpe seg opp i det svenske boligutvikling og utleieselskapet Amasten. Totalt 28 782 373 aksjer er ervervet for kr 222,4 mill., gjennom året. Dette gir Eiendomsspar en eierandel på 7,8 % per årsslutt.

Eiendomsspar har i 2020 kjøpt 1 129 180 egne aksjer for til sammen kr 431 mill.

INVESTERINGEN I PANDOX

Pandox har en aksjekapital bestående av 75 000 000 A-aksjer (ikke børsnotert – hver aksje har tre stemmer) og 108 849 999 B-aksjer (børsnotert – hver aksje har én stemme), totalt 183 849 999 aksjer. Eiendomsspar eier 37 314 375 A-aksjer og 10 144 375 B-aksjer, hvilket gir en økonomisk eierandel på 25,8 % og en stemmeandel på 36,6 %.

Eierandelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter den norske regnskapsstandarden (NGAAP), som benyttes av Eiendomsspar.

Pandox sin cash earnings utgjorde SEK 660 mill., mot SEK 2 177 mill. i 2019. Nedgangen skyldes

lavere omsetning i selskapets hotelleiendommer grunnet koronapandemien.

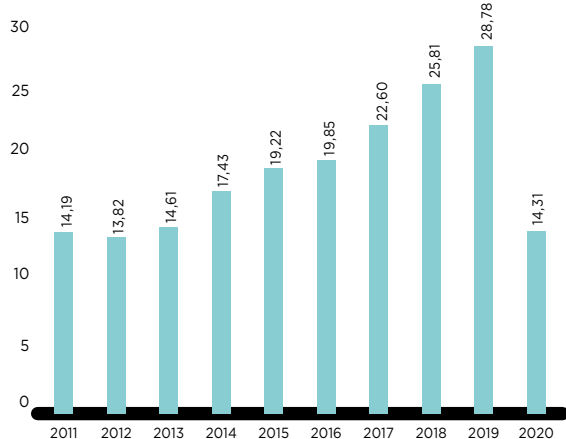
Gjennom sommeren og tredje kvartal medførte lettelse i koronarestriksjoner en gradvis bedring i hotellmarkedet og gjenåpning av stadig flere hoteller. Utover i fjerde kvartal og inn i 2021, har økt smitte igjen ført til nye restriksjoner i de fleste av Pandox sine nøkkelmarkeder. Det forventes en gradvis bedring av hotellmarkedet gjennom 2021, i takt med økt vaksinerings og basert på erfaringene fra land med mindre smittespredning og restriksjoner.

Pandox har gjennomført et hotellkjøp i Tyskland i 2020, for SEK 639 mill. I tillegg har Pandox i løpet av året overtatt operatørskapet til to hotelleiendommer i København, som tidligere var leiet ut og driftet under «First» merkenavnet.

Pandox eide ved årsskiftet en portefølje på 156 hoteller, hvorav 78 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 060 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var vurdert til SEK 59,5 milliarder per 31.12.2020 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 48,7 %. Pandox' likviditetsreserve, inkludert langsiktige kredittrammer, utgjorde SEK 5 221 millioner per 31.12.2020.

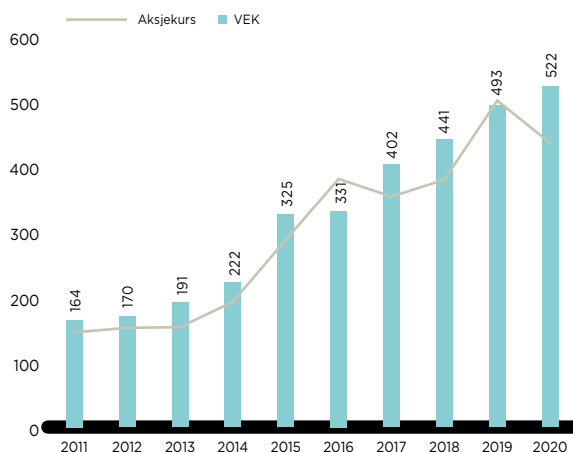
Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 145,2 ved årsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 167,6 per aksje. Underliggende substansverdi per aksje falt med 10 % gjennom året målt i SEK. Målt i NOK, som svekket seg 10 % mot SEK i løpet av året, var Pandox' substansverdi tilnærmet konstant.

Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*



* Inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap.

Verdijustert egenkapital per aksje/aksjekurs per 31.12 (kr)



DRIFT OG UMLEIE

I mars 2020 iverksatte Eiendomsspar nødvendige tiltak i sine eiendommer for å bidra til å begrense koronasmitte. Leietakeraktiviteten i selskapets eiendommer har, grunnet koronasituasjonen, vært lavere enn tidligere år. Løpende drift av eiendommene har stort sett gått som tidligere og vært tilfredsstillende også i 2020.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 6,2 % (1,8 % per årsslutt 2019).

Økningen skyldes i hovedsak eiendommen Hoffsvæien 4, hvor over 9 000 kvm ble ledig høsten 2020. Det jobbes aktivt med reutleie og deler av arealene er allerede leiet ut. I tillegg bidrar koronasituasjonen til at utleieprosessene tar noe mer tid enn vanlig. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,7 år per utgangen av 2020.

Eiendomsspar scoret i 2020 førsteplass på Eiendomsbarometeret, en omdømmeundersøkelse blant Norges 100 største eiendomsselskaper.

Eiendomsspars årlige leietakerundersøkelse (KGI) var i 2020 all time high (tilfredshet på 70,4 poeng mot 69,4 foregående år). Eiendomsspar vil fortsette å fokusere på å bedre sin service overfor leietakerne.

BÆREKRAFT

Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre

bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold».

Eiendomsspar har gjennomført flere miljøsertifiseringer av egne eiendommer, samt miljøprosjekter i 2020. Eksempler på dette er BREEAM Very Good sertifisering av eiendommene Hoffsvæien 4, Tjuvholmen allé 1-5 og Scandic Helsfyr Hotel samt etablering av takhager, solcellepanel på tak og biehotei.

Eiendomsspar sin visjon er at eiendommene utvikles slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakere, investorer og samfunnet generelt. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder design, layout og bærekraftige løsninger.

Eiendomsspar har nylig utarbeidet bærekraftstrategi for 2020–2025 med tilhørende handlingsplan med definerte ambisjonsnivåer og bærekrafts- og miljømål. Fokusområdene fra bærekraftstrategien er:

- klima og miljø
- ressursbruk
- trygge bygg og byrom
- vedlikehold som skaper verdi
- styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

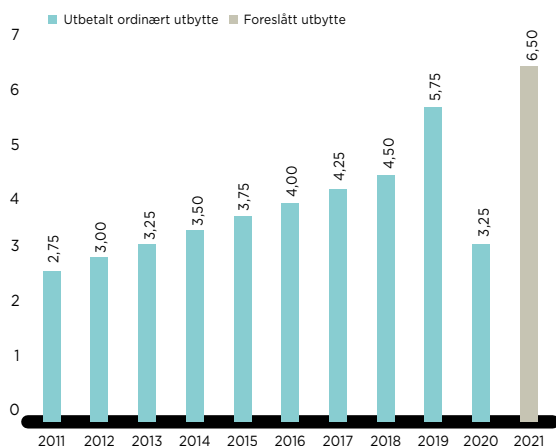
Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavt klimafotavtrykk, skaper Eiendomsspar verdi både for konsernet, for miljøet og for våre omgivelser.

I bygge- og utviklingsprosjekter legger Eiendomsspar til grunn et prosjektilpasset miljøprogram og miljøoppfølgingsplan, hvor individuelle bærekraft- og miljømål fastsettes. Miljømålene i prosjektene skal ivareta fokusområdene i bærekraftstrategien og fastsettes ut ifra ambisjonsnivå/målsetninger i handlingsplanen. Miljøoppfølgingsplanene er et miljøstyrings- og oppfølgingsverktøy for både utvikling, prosjektering, bygging og drift. Eiendomsspar har som målsetning at nybygg og totalrehabiliteringer skal miljøsertifiseres med BREEAM eller liknende sertifiseringer.

Selskapets virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø.

Se side 24–43 i årsrapporten for en nærmere beskrivelse av Eiendomsspar sitt arbeid med bærekraft.

Utbetalt ordinært utbytte/foreslått utbytte per aksje (kr)*



* I tillegg er det utbetalt ekstraordinære utbytter per aksje på henholdsvis kr 45 og kr 13,50 i 2016 og 2014.

PROSJEKTER

Prosjektene til Eiendomsspar har i liten grad blitt påvirket av koronapandemien. Ved inngangen til 2021 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer. Eiendomsspar jobber med et hovedalternativ som omfatter totalt ca. 46 000 kvm næringsbebyggelse fordelt på tre bygg. Igangsetting av første bygg på ca. 17 000 kvm ble påbegynt i andre kvartal 2019. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania og Toma og leiestart er i juni 2021. Det arbeides med endelig regulering og utleie av de to resterende eiendommene. Byggestart for disse er forventet i 2021.
- **Mack Øst i Tromsø**, er en sentral eiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørsiden av tomten. I tillegg til museet legges det opp til et multifunksjonsbygg og et hotell på Sørsjeteen. Totalt planlegges 25–35 000 kvm med bebyggelse. Prosjektet utvikles sammen med Ludwig Mack AS.
- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo**, består i dag av en kombinasjon av kontor- og handelsarealer. Det jobbes med planer for konvertering av eiendommenes kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate, til et hotell med ca. 200 rom. Prosjektet er i planleggingsfasen og byggestart er estimert til 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Gottschalk AS.

Forøvrig arbeider selskapet med utvikling av Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum (50 % eierandel i samarbeid med OBOS, 116 av 123 leiligheter er solgt og prosjektet ferdigstilles sommer 2021), Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. Samtlige eiendommer er hovedsakelig boligprosjekter.

RESULTATREGNSKAP

Leieinntekt for Eiendomsspar konsern ble kr 701 mill., mot kr 825 mill. i 2019. Nedgangen skyldes bortfall av omsetningsbaserte leier fra selskapets hoteller og restauranter, som følge av koronapandemien. Brutto driftsresultat ble kr 625 mill. (kr 743 mill.), etter belastning av

driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 79 mill. (kr 91 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 1 651 mill. (kr 149 mill.), rehabiliteringskostnad kr 111 mill. (kr 143 mill.), avskrivning kr 97 mill. (kr 95 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 100 mill. (kr 95 mill.), hvilket ga et driftsresultat på kr 1 969 mill. (kr 560 mill.).

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 98 mill., mot kr 49 mill. i 2019. Resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox ble negativt med kr 405 mill. (etter urealiserte negative verdiendringer på kr 528 mill.) mot positivt bidrag på kr 886 mill. foregående år. Netto finanskostnad utgjorde kr 236 mill. (kr 235 mill.).

Ordinært resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 426 mill., mot kr 1 261 mill. i 2019. Økningen skyldes salgsgevinster.

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, utgjorde kr 511 mill., mot kr 1 035 mill. i 2019.

BALANSE OG LIKVIDITET

Eiendomsspar-konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2020 kr 15 584 mill. (kr 15 929 mill.). Nedgangen skyldes i hovedsak salg av flere eiendommer i løpet av året.

Samlet gjeld utgjorde kr 7 730 mill. (kr 9 231 mill.), hvorav kr 6 478 mill. (kr 8 207 mill.) var rentebærende.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 3,0 %, mot 3,5 % i 2019. 59 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,5 år. Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 3 112 mill. (kr 1 587 mill.).

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 18 000 mill., etter avsatt utbytte på kr 225 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 69 %, mot 64 % i fjor. Verdijustert egenkapital per aksje (med tillegg av avsatt utbytte) er beregnet til kr 522 ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NAV), en økning på 7 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

For beregningen av verdjustert egenkapital, er det ved verdsettelse av Eiendomsspar sin eiendomsportefølje, benyttet et gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) på 5,0 % (5,0 %). Grunnet koronasituasjonen er det i tillegg gjort fratrekk i eiendomsverdiene på totalt kr 314 mill. for å reflektere estimert leiebortfall før omsetningsbaserte leier er tilbake på «normale» nivåer.

FINANSIELLE RISIKOFORHOLD

Selskapet er eksponert mot finansielle risiki som:

- likviditetsrisiko
- valutarisiko
- renterisiko
- kredittrisiko

Eiendomsspar har som finansiell retningslinje å ha høy likviditetsreserve og god soliditet, samt lange låneavtaler uten finansielle covenants. Dette sikrer evne til å finansiere nye kjøp, prosjektutvikling og drift samtidig som det gir fleksibilitet i forhold til refinansiering av selskapets sertifikatlån og annen gjeld ved forfall. 29 % av selskapets gjeld/lånerammer forfaller i 2021. Låneforfallene er fordelt mellom en rekke lån og banker, og Eiendomsspar forventer ikke at refinansieringen vil by på problemer. Eiendomsspars likviditetsrisiko vurderes å være begrenset.

Valutarisikoen i selskapet er hovedsakelig knyttet til selskapets aksjeinvesteringer i Sverige, som hovedsakelig består av eierandelene i Pandox og Amasten. Selskapet er således eksponert for endringer i SEK/NOK, samt indirekte i valutaene EUR, DKK, CHF, GBP og CAD gjennom Pandox' utenlandske investeringer. Eierandelene i svenske aksjer har en netto bokført verdi på kr 6 847 mill. per 31.12.2020. Eierandelene er omregnet til NOK basert på en SEK-kurs på 104,35 (kurs per 31.12.2020). Effekten av endringer i øvrige valutaer er betydelig mindre.

Sensitivitet valuta (mot 100 SEK/NOK per 31.12.2020), effekter i mill. kr

	Valuta SEK/NOK	
Effekt på resultat	+/- 1	4
Effekt på egenkapital	+/- 1	69

Selskapet er videre eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid og er som nevnt ovenfor 59 % per 31.12.2020.

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

Rentekostnad med		
nåværende rentebinding	+/- 1 %	27
Rentekostnad ved forandring		
av gjennomsnittlig rentenivå	+/- 1 %	65

Kredittrisikoen i selskapet relaterer seg til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset, under kr 1 mill. per år de siste ti årene. Sannsynligheten for tap er økt som følge av koronakrisen, og tapene for 2020 er forventet å ligge opp mot kr 1 mill. Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger hvor det er vurdert nødvendig.

STYRET OG ADMINISTRASJONEN

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2020, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

Eiendomsspar og Victoria Eiendom har felles administrasjon i henhold til særskilt etablert avtale om kostnadsfordeling. Administrasjonen er organisasjonsmessig plassert hos Eiendomsspar og avtalen løper med 12-måneders gjensidig oppsigelse.

Det er 38 ansatte i Eiendomsspar. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet gjennom 2020 har vært 0,7 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2020. Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Sammen med enkelte ledende ansatte, ervervet Eiendomsspar eiendommen Haraldrudveien 18 på Ulven i 2020. Transaksjonen ble gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene.

EIERSTYRING OG SELSKAPsledelse

Eiendomsspar er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer.

En ytterligere omtale av selskapets eierstyring og selskapsledelse er gitt på sidene 124-127 i årsrapporten.

AKSJONÆRFORHOLD

Kursen til Eiendomsspar-aksjen falt fra kr 500 ved årets begynnelse til kr 435 ved årets slutt (-12 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 3,25 per aksje).

Eiendomsspar-aksjen sin børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 83 % av beregnet substans, ned fra 102 % i fjor, ved vurdering av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NAV). Hvis man i stedet verdsatte Eiendomsspar-aksjen, med Pandox-aksjen til børskurs, ville tilsvarende forholdstall utgjøre 89 %.

Per årsslutt 2020 har Eiendomsspar 35 765 241 utstedte aksjer og selskapet eier 1 129 180 egne aksjer. Antall utestående aksjer er således 34 636 061. Eiendomsspar har nesten 700 aksjonærer. Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2020 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.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær gjennom eierskap av 54,1 % av selskapets utestående aksjer.

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Det er ikke krav om at Eiendomsspar skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Eiendomsspar anvender således regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelse av regnskapet. Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollert virksomhet, regnskapsføres til historisk kost fratrasket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. Øvrige aksjer og andeler regnskapsføres til historisk kost, men nedskrives til markedsverdi, dersom den er lavere.

Investeringen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspar sitt ordinære resultat før skatt på kr 1 426 mill. utgjør resultat før skatt fra Pandox kr -405 mill., av dette utgjør urealisert verdiendring på eiendom og derivater kr -528 mill.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen, utover bokført verdi per 31.12.2020. Det samme gjelder for eierandelen i Pandox, bokført under finansielle anleggsmidler.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jf. Regnskapslovens §4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jf. Regnskapslovens §3-3.

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2020 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

HENDELSER ETTER BALANSEDATO

I forbindelse med tilbakekjøp av 390 432 egne aksjer fra Arendals Fossekompani den 12.03.2021 for kr 175,7 mill., lanserte Eiendomsspar den 15.03.2021 et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av egne aksjer til kurs kr 450 per aksje. Antallet aksjer som tilbys tilbakekjøpt er innenfor fullmakt til å kjøpe inntil 10 % av selskapets utstedte aksjer, gitt av generalforsamlingen 7. mai 2020. Akseptperioden løper fra 15. mars 2021 til 29. mars 2021. Total beholdning av egne aksjer er 1 519 612.

FREMTIDSUTSIKTER

Koronapandemien har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi og medført store konsekvenser for norsk næringsliv og private husholdninger i 2020. Den positive gjeninnhenting man så konturen av utover høsten 2020, ble reversert i takt med økte smittetall og strengere smitteverntiltak frem mot årsslutt og inn i det nye året. For 2021 er det ventet en normalisering, økende økonomisk aktivitet og gjenåpning, i takt med at en stadig større andel av befolkningen vaksineres og lettelse i smitteverntiltak. Hvor raskt aktivitetsnivået tar seg opp, avhenger i stor grad av hvor lang tid det tar å rulle ut vaksinen, hvorvidt vaksinen har god effekt også på evt. virusmutasjoner samt hvorvidt myndighetene lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske ringvirkningene av krisen. Dette skaper større usikkerhet enn vanlig knyttet til fremtidsutsiktene.

Det er tilført ca. 138 000 kvm i kontormarkedet i Oslo-regionen i 2020, som er på linje med tilførselen i 2019. Gjennomsnittlig årlig absorpsjon har

de siste fem årene vært på omkring 160 000 kvm. Koronavirusutbruddet har allerede medført lavere etterspørsel i markedet for kontorlokaler. For 2021 er det forventet fortsatt nedgang i arealabsorpsjon, sammenliknet med tidligere år. Videre er det forventet en tilførsel i kontormarkedet på ca. 270 000 kvm, noe som var forventet å bidra til økt areal-ledighet og svakere leieprisutvikling, allerede før pandemien inntraff.

Hotellmarkedet i Oslo forventer en moderat kapasitetsvekst i 2021 (1 %). Det er heller ikke ventet høy kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Den høye kapasitetsveksten fra 2019 og dels 2020 skal absorberes av et marked som er hardt rammet av smitteverntiltak, kraftig etterspørselssvikt og mulig endrede forbrukervaner. Hotellmarkedet, i både Norge og Europa, vil trolig være svært utfordrende frem til store deler av befolkningen er vaksinert og man har begynt å reise igjen. Det forventes at det vil ta flere år før hotelletterspørselen er tilbake på tidligere normalnivåer.

Nordmenns handlevaner har vært gjennom endring i flere år og netthandelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen. Denne trenden forventes å fortsette, men i en sameksistens med den fysiske varehandelen. Gode sentrumslokasjoner forventes fortsatt å være attraktive og det er naturlig å se for seg at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser, vil utgjøre en stadig større andel av leietakermassen i kommende år.

Boligmarkedet har, til tross for koronapandemien, hatt en sterk utvikling i 2020. Trenden forventes å fortsette i 2021, særlig for Oslo-området. Denne forventningen er basert på en antagelse om fortsatt lave utlånsrenter og lav boligbygging.

Eiendomsspar er solid og har en god likviditets-situasjon og er derfor godt rustet til å håndtere en langvarig nedgangskonjunktur samt de muligheter som måtte by seg.

ANVENDELSE AV ÅRETS OVERSKUDD

Eiendomsspar delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 3,25 per aksje. Styret foreslår å øke utbyttet til kr 6,50 per aksje for 2020.

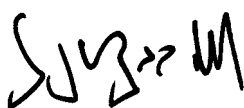
Årets overskudd for konsernet ble kr 1 371,9 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 1 738,0 mill., foreslås anvendt slik:

Utbytte (kr 6,50 per aksje)	kr 225,1 mill.
Overført til annen egenkapital	kr 1 512,9 mill.
Sum	kr 1 738,0 mill.

* * * * *

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2020.

Oslo,
31.12.2020/22.03.2021



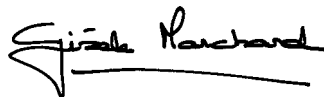
Anders Ryssdal
Styrets leder



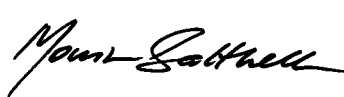
Leiv Askvig



Ragnar Horn



Gisèle Marchand

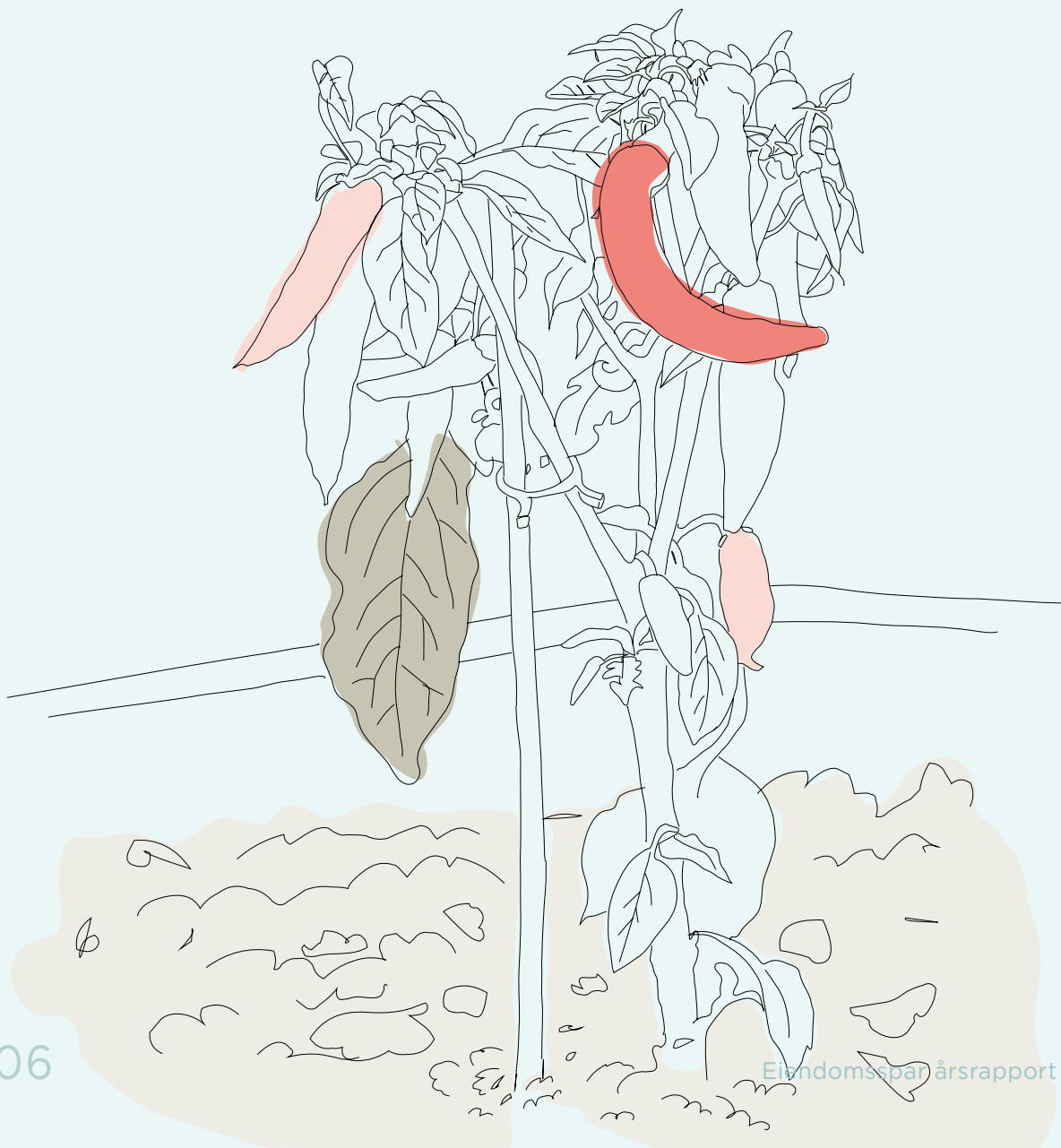


Monica S. Salthella



Christian Ringnes
Adm. direktør

Regnskap og noter



Resultatregnskap	106
Balanse	107
Kontantstrømoppstilling	108
Note 1 Regnskapsprinsipper	109
Note 2 Finansiell markedsrisiko	110
Note 3 Lønn og annen driftskostnad	110
Note 4 Leieinntekt	112
Note 5 Annen finansinntekt og finanskostnad	112
Note 6 Varige driftsmidler	112
Note 7 Investeringer i datterselskap	113
Note 8 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	114
Note 9 Lån til felleskontrollert virksomhet	115
Note 10 Investeringer i aksjer og andeler	115
Note 11 Andre langsiktige fordringer	115
Note 12 Andre kortsiktige fordringer	115
Note 13 Egenkapital	116
Note 14 Skatter	117
Note 15 Andre avsetninger for forpliktelser	118
Note 16 Rentebærende gjeld	119
Note 17 Annen kortsiktig gjeld	119
Note 18 Resultat per aksje	120
Note 19 Hendelser etter balansedato	120
Revisjonsberetning	121

Resultatregnskap

Eiendomsspar AS				Konsern			
2018	2019	2020	Millioner kroner	Note	2020	2019	2018
24,3	2,7	2,8	Leieinntekt	(4)	701,4	824,9	769,5
-	-	-	Annen driftsinntekt		2,5	9,4	12,0
(10,1)	(2,6)	(2,7)	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(78,7)	(91,3)	(70,9)
14,2	0,1	0,1	Brutto driftsresultat		625,2	743,0	710,6
(0,6)	(0,1)	0,1	Salgsgevinst/(tap)		1 651,1	148,8	7,9
(1,2)	(0,2)	-	Rehabiliteringskostnad		(110,5)	(142,8)	(73,6)
(4,6)	(2,3)	(2,8)	Avskrivning på varige driftsmidler	(6)	(96,8)	(94,6)	(81,7)
(54,1)	(68,0)	(76,9)	Lønn og annen driftskostnad	(3)	(100,3)	(94,5)	(84,8)
(46,3)	(70,5)	(79,5)	Driftsresultat		1 968,7	559,9	478,4
249,9	276,3	1 909,9	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
2,5	139,6	80,0	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	(8)	98,4	49,2	4,0
-	-	-	Inntekt på investering tilknyttet selskap (Padox)	(8)	(404,7)	886,1	895,0
33,8	55,2	46,4	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
0,1	0,4	0,6	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		2,2	2,1	1,0
1,1	9,4	24,5	Annen finansinntekt	(5)	40,4	35,3	17,1
(175,3)	(244,0)	(249,1)	Annen finanskostnad	(5)	(279,0)	(272,0)	(201,0)
65,8	166,4	1 732,8	Ordinært resultat før skattekostnad		1 426,0	1 260,6	1 194,5
(57,6)	(3,2)	5,2	Skattekostnad på ordinært resultat	(14)	(54,1)	(252,4)	(228,5)
8,2	163,2	1 738,0	Årsresultat		1 371,9	1 008,2	966,0
			Resultat per aksje (kr)	(18)	38,69	28,08	24,54
Tilordnet:							
			Aksjonærer		1 374,0	1 005,5	960,1
			Minoriteter		(2,1)	2,7	5,9

Balanse

Eiendomsspar AS					Konsern		
31.12.18	31.12.19	31.12.20	Millioner kroner	Note	31.12.20	31.12.19	31.12.18
Eiendeler							
Anleggsmidler							
-	-	1,4	Utsatt skattefordel	(14)	-	-	-
-	-	1,4	Sum immaterielle eiendeler		-	-	-
192,1	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 493,6	8 111,0	7 414,2
18,9	18,9	19,6	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		57,4	58,1	56,2
211,0	18,9	19,6	Sum varige driftsmidler	(6, 16)	7 551,0	8 169,1	7 470,4
4 755,8	5 353,5	4 597,9	Investeringer i datterselskap	(7)	-	-	-
7 699,4	1 538,4	1 858,4	Lån til datterselskap		-	-	-
120,0	521,9	334,3	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(8)	520,1	675,9	236,1
-	6 472,6	6 472,6	Investeringer i tilknyttet selskap (Padox)	(8)	6 432,5	6 422,4	5 729,9
2,1	12,9	13,7	Lån til felleskontrollert virksomhet	(9)	55,0	52,5	34,0
-	192,6	415,0	Investeringer i aksjer og andeler	(10)	572,0	347,3	144,7
57,9	52,4	61,7	Andre fordringer	(11)	229,1	68,9	59,4
12 635,2	14 144,3	13 753,6	Sum finansielle anleggsmidler		7 808,7	7 567,0	6 204,1
12 846,2	14 163,2	13 774,6	Sum anleggsmidler		15 359,7	15 736,1	13 674,5
Omløpsmidler							
8,4	8,5	4,1	Andre fordringer	(12)	81,8	80,5	46,8
665,7	331,0	248,2	Lån til datterselskap		-	-	-
43,5	48,4	70,3	Bankinnskudd, kontanter og lignende		142,5	112,4	199,3
717,6	387,9	322,6	Sum omløpsmidler		224,3	192,9	246,1
13 563,8	14 551,1	14 097,2	Sum eiendeler		15 584,0	15 929,0	13 920,6
Egenkapital og gjeld							
Egenkapital							
344,1	223,5	223,5	Aksjekapital		223,5	223,5	344,1
(16,4)	-	(7,0)	Egne aksjer		(7,0)	-	(16,4)
288,6	288,6	288,6	Overkurs		288,6	288,6	288,6
616,3	512,1	505,1	Sum innskutt egenkapital		505,1	512,1	616,3
7 536,4	6 545,1	7 634,8	Annen egenkapital		7 267,5	6 210,1	6 448,4
-	-	-	Minoritetsinteresser		81,4	(24,3)	14,7
7 536,4	6 545,1	7 634,8	Sum annen egenkapital		7 348,9	6 185,8	6 463,1
8 152,7	7 057,2	8 139,9	Sum egenkapital	(13)	7 854,0	6 697,9	7 079,4
Gjeld							
21,9	3,9	-	Utsatt skatt	(14)	590,1	641,9	611,2
21,2	22,2	214,5	Andre avsetninger for forpliktelser	(15)	224,4	49,4	53,0
43,1	26,1	214,5	Sum avsetning for forpliktelser		814,5	691,3	664,2
1 300,0	1 300,0	1 300,0	Obligasjonslån	(16)	1 300,0	1 300,0	1 300,0
2 991,2	5 304,7	3 378,2	Gjeld til kredittinstitusjoner	(16)	4 477,9	6 307,5	3 852,8
83,7	83,7	83,7	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
4 374,9	6 688,4	4 761,9	Sum annen langsiktig gjeld		5 777,9	7 607,5	5 152,8
600,0	600,0	700,0	Sertifikatlån	(16)	700,0	600,0	600,0
393,1	179,4	280,9	Annen kortsiktig gjeld	(17)	437,6	332,3	424,2
993,1	779,4	980,9	Sum kortsiktig gjeld		1 137,6	932,3	1 024,2
5 411,1	7 493,9	5 957,3	Sum gjeld		7 730,0	9 231,1	6 841,2
13 563,8	14 551,1	14 097,2	Sum egenkapital og gjeld		15 584,0	15 929,0	13 920,6

Oslo,
31.12.2020 / 22.03.2021

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

Eiendomsspar AS				Konsern		
2018	2019	2020	Millioner kroner	2020	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter						
553,6	89,0	169,2	Kontantstrøm før skatt, inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	511,1	1 035,4	1 017,7
-	-	-	Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(50,2)	(417,1)	(377,7)
553,6	89,0	169,2	Kontantstrøm før skatt ²⁾	460,9	618,3	640,0
(49,7)	(41,1)	(5,0)	Periodens betalte skatter	(35,2)	(64,0)	(64,0)
(32,4)	3,3	(4,6)	Endring i tidsavgrensninger/andre poster	19,0	(1,5)	(31,2)
471,5	51,2	159,6	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	444,7	552,8	544,8
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter						
2,2	0,5	0,6	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	2 892,4	0,5	106,2
(9,8)	(5,4)	(4,0)	Utbetaling ved investering i varige driftsmidler	(691,7)	(780,5)	(755,9)
(1,2)	(0,2)	-	Utbetaling til rehabilitering	(110,5)	(142,8)	(73,6)
23,6	298,0	2 906,9	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	98,1	198,2	23,7
(370,6)	(1 318,6)	(424,5)	Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	(224,8)	(878,3)	(0,7)
(450,7)	109,8	(243,8)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)	(164,1)	(5,8)	(26,5)
(806,5)	(915,9)	2 235,2	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 799,4	(1 608,7)	(726,8)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter						
2 596,1	2 545,0	1 380,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	1 549,0	2 945,0	2 646,1
600,0	600,0	1 000,0	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	1 000,0	600,0	600,0
(2 106,9)	(231,5)	(3 306,5)	Nedbetaling av langsiktig gjeld	(3 382,3)	(489,7)	(2 287,4)
(250,0)	(600,0)	(900,0)	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	(900,0)	(600,0)	(250,0)
14,4	-	-	Innbetaling ved salg av egne aksjer	-	-	14,4
(269,4)	(1 238,2)	(430,5)	Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	(430,5)	(1 238,2)	(269,4)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser	66,0	-	1,2
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser	(0,3)	(42,4)	(33,4)
(236,4)	(205,7)	(115,9)	Utbetaling av utbytte	(115,9)	(205,7)	(175,4)
347,8	869,6	(2 372,9)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(2 214,0)	969,0	246,1
12,8	4,9	21,9	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	30,1	(86,9)	64,1
30,7	43,5	48,4	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.	112,4	199,3	135,2
43,5	48,4	70,3	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12. ¹⁾	142,5	112,4	199,3
2 230,0	1 475,0	2 970,0	Ubenyttede langsiktige kredittrammer	2 970,0	1 475,0	2 230,0
2 273,5	1 523,4	3 040,3	Likviditetsreserve per 31.12.	3 112,5	1 587,4	2 429,3
3,7	3,7	4,1	1) herav inngår bundne skattetrekksmidler	4,2	3,8	3,8
65,8	166,4	1 732,8	2) avstemming Ordinært resultat før skattekostnad	1 426,0	1 260,6	1 194,5
4,6	2,3	2,8	Avskrivning på varige driftsmidler	96,8	94,6	81,7
0,6	0,1	(0,1)	Salgsgevinster/tap/prosjektgevinst	(1 651,1)	(148,8)	(7,9)
481,4	(80,0)	(1 566,3)	Gevinst/tap ved salg av aksjer m.v.	0,4	(4,5)	-
1,2	0,2	-	Rehabiliteringskostnad	110,5	142,8	73,6
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap før skatt	306,3	(935,3)	(899,0)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet	172,0	208,9	197,1
553,6	89,0	169,2	Kontantstrøm før skatt	460,9	618,3	640,0

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

KONSOLIDERING

Aksjer/andeler i datterselskap er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden. Det innebærer at kostpris for aksjene er sammenholdt med datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet, hensyntatt forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen. Betalt merverdi utover verdi av egenkapitalen er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktninger som lå til grunn ved oppkjøpene, og avskrives etter de samme prinsipper som konsernets øvrige eiendomsmasse. Forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen, reverseres/resultatføres over tid som utsatt skattekostnad.

Interne transaksjoner, fordringer og gjeldsposter er eliminert i konsernregnskapet.

INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

Aksjer og andeler i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Ved bruk av egenkapitalmetoden for felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap som benytter andre regnskapsprinsipper, er regnskapene omarbeidet så langt dette er praktisk mulig. Resultatandel i utenlandsk virksomhet er omregnet til norske kroner ved bruk av gjennomsnittskurser.

Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap utgjør en vesentlig del av konsernets virksomhet. Av denne grunn vises andel resultat før skatt på egen linje i resultatregnskapet. Andel skattekostnad fra investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap inngår i selskapets skattekostnad.

LEIEINNTÉKT

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

AKSJEBASERT INSENTIVPROGRAM

Aksjebasert betaling regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Selskapets aksjebaserte betaling gjøres opp i kontanter og er derfor regnskapsført som en forpliktelse. Forpliktelsen revurderes til virkelig verdi ved hver regnskapsavslutning. Endringer i forpliktelsen føres over resultatregnskapet.

REHABILITERINGSKOSTNAD

Kostnader for oppgradering av konsernets eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessig utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessig aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene «Driftskostnad eiendommer og prosjekter» og «Rehabiliteringskostnad», mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

BYGGELÅNSRENTER

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet.

RENTER

Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld.

DERIVATER

Urealisert gevinst/tap på rente- og valutaderivater, som er knyttet til rentebærende gjeld og/eller eiendeler i annen valuta enn NOK, regnskapsføres ikke.

KONSERNBIDRAG

Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for beregnet skatt, føres som økt kostpris på aksjene. Konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avsatt i det enkelte datterselskap, såfremt dette representerer opptjent resultat i eierperioden.

EIENDOMMER

Eiendommer er oppført i balansen til anskaffelseskost (inkludert oppskrivninger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger. Eiendomsporteføljen vurderes samlet. Det foretas ikke nedskrivninger av enkelte eiendommer i den utstrekning det foreligger tilstrekkelige merverdier i den øvrige eiendomsmassen.

BYGGEPROSJEKTER

Prinsippet om løpende avregning med fortjeneste benyttes ved byggeprosjekter før salg. Det vil si at opparbeidet andel av prosjektets forventede fortjeneste tas til inntekt i takt med prosjektets fullføringsgrad (salgsgrad x ferdigstillelsesgrad). Minimum 50 % av prosjektet skal imidlertid være solgt før noe av fortjenesten tas til inntekt. Ferdigstillelsesgrad beregnes med utgangspunkt i pådratte kostnader i prosjektet. Tomtekjøp aktiveres ved kjøpstidspunkt. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden.

FORDRINGER

Fordringer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt regnskapsføres som finansielle anleggsmidler.

Note 1 fortsetter

PENSJONER

Selskapets pensjonsforpliktelser, direkte finansierte og fondsbaserte ytelsesplaner, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Selskapets pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Netto pensjonsforpliktelser, det vil si differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet på skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring.

Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi etter den skattesats som på balansedagen er vedtatt å gjelde for fremtidige perioder, med unntak av utsatt skatt i datterselskaper på oppkjøpstidspunktet, jf. prinsippnoten vedrørende konsolidering ovenfor.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Note 2 Finansiell markedsrisiko

Eiendomsspar er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risiko benytter selskapet rentebytteavtaler (kr 3 800 mill., hvorav kr 300 mill. utløper i 2021). Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 6 477,9 mill., skal 46 % rentereguleres i 2021.

Mindreverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2020 utgjør kr 185,4 mill. (kr 76,5 mill.).

Note 3 Lønn og annen driftskostnad

LØNNSKOSTNADER

Millioner kroner	2020	2019	2018
Lønninger	59,0	50,5	46,2
Arbeidsgiveravgift	9,5	9,4	8,3
Pensjonskostnader	9,7	7,0	8,3
Avsatt på aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift	5,9	5,1	3,2
Avsatt på opsjonsordning inkl. arbeidsgiveravgift	-	-	(0,1)
Andre ytelser	5,1	4,9	4,4
Sum lønnskostnader	89,2	76,9	70,3
Antall årsverk	38	32	31

YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

	Lønn	2020 Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 787 608	551 857	6 339 465
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 653 828	179 351	4 833 179
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 579 656	173 979	3 753 635

	Lønn	2019 Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 795 792	417 503	6 213 295
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 257 961	177 469	4 435 430
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	2 945 505	205 742	3 151 247

	Lønn	2018 Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 786 338	744 331	6 530 669
Sigurd Stray, viseadm. direktør	3 596 230	530 763	4 126 993
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør (startet 12.02.2018)	1 560 421	235 962	1 796 383
Martin Traaseth, konserndirektør (sluttet 28.02.2018)	933 334	55 015	988 349
Olaf Gauslå, finansdirektør (sluttet 31.03.2018)	1 374 499	10 848	1 385 347

Adm. direktør har en pensjonsordning hvor det avsettes 34 % av bruttolønn, etter fradrag for innbetaling til den kollektive pensjonsordningen. Totalt opptjent pensjonsrettighet etter denne pensjonsordningen er regnskapsført som en forpliktelse i regnskapet, jf. note 15. Det er ytet et lån til Sigurd Stray på kr 8 850 000 og Jon Rasmus Aurdal på kr 2 800 000. Lånene renteberegnes til normrente fastsatt av Skatteetaten. Det er stilt tilfredsstillende sikkerhet for lånene. For øvrig er det ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for ledende ansatte. Det er ikke avtalt særskilt sluttvederlagsordning for adm. direktør.

YTELSER TIL STYRET

	Styrehonorar	Naturalytelser	Sum
Anders Ryssdal	455 000	-	455 000
Leiv Askvig	270 000	-	270 000
Ragnar Horn	270 000	-	270 000
Gisèle Marchand	270 000	-	270 000
Monica S. Salthella	270 000	-	270 000

Det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller sluttvederlagsordninger.

Det er ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for styremedlemmer eller nærstående.

Ytelser til valgkomitéen

Anders Ryssdal, Jens Raanaas, Jan Gustav Thrane-Steen og Jens Chr. Mellbye har hver mottatt kr 25 000 i godtgjørelse for å være medlemmer i valgkomitéen.

AKSJEBONUSORDNING

Alle som var ansatt per 11.05.2018, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i selskapets aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske aksjer per ansatt	13 000
Tildelingstidspunkt	11.05.2018
Innløsningsstidspunkt	11.05.2021
Innløsningskurs	kr 380

Totalt er det utstedt 403 000 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 416 000 per ansatt på innløsningsstidspunktet 11.05.2021.

PENSJONER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet har en lukket ytelsespensjonsordning. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Den kollektive pensjonsavtalen er finansiert ved fondsoppbygging organisert i et forsikringsselskap. Videre har selskapet en innskuddspensjonsordning. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

PERIODENS PENSJONSKOSTNAD

Millioner kroner	2020	2019	2018
Årets pensjonsopptjening	4,5	4,1	3,9
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	1,7	2,1	1,9
Avkastning på pensjonsmidler	(3,3)	(3,3)	(2,8)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	3,2	2,1	2,0
Netto pensjonskostnad	6,6	5,5	5,5
Innskuddsbasert pensjonsordning	3,1	1,5	2,8
Sum pensjonskostnad	9,7	7,0	8,3

NETTO PENSJONSMIDLER

Påløpt pensjonsforpliktelse	(94,3)	(92,6)	(81,9)
Verdi av pensjonsmidler	77,3	75,7	74,3
Arbeidsgiveravgift	(2,4)	(2,4)	(1,1)
Ikke resultatført aktuarielt tap	34,6	34,7	22,4
Netto pensjonsmidler	15,2	15,4	13,7
Øvrige pensjonsmidler	21,1	18,6	18,6
Sum pensjonsmidler, jf. note 11	36,3	34,0	32,3

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

Diskonteringsrente	1,5 %	1,8 %	2,6 %
Forventet avkastning	2,4 %	4,2 %	4,3 %
Lønnsregulering	2,0 %	2,25 %	2,75 %
Pensjonsregulering	0,0 %	0,7 %	0,8 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	1,75 %	2,0 %	2,5 %

Note 3 fortsetter

GODTGJØRELSE REVISOR

MORSELSKAP

Kroner	2020	2019	2018
Lovpålagt revisjon	545 000	545 000	520 000
Skatterådgivning	587 947	1 813 048	553 689
Andre tjenester utenfor revisjon	101 090	175 800	105 511

KONSERN

Kroner	2020	2019	2018
Lovpålagt revisjon	1 405 148	1 542 107	1 336 278
Skatterådgivning	587 947	1 984 292	583 689
Andre tjenester utenfor revisjon	509 201	449 119	285 981

Opgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

Note 4 Leieinntekt

LEIEINNTÉKT GEOGRAFISK FORDELT

Millioner kroner	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Oslo	665,5	788,1	734,7	2,8	2,7	24,3
Øvrige Norge	35,9	36,8	33,2	-	-	-
Utlandet	-	-	1,6	-	-	-
Sum	701,4	824,9	769,5	2,8	2,7	24,3

Note 5 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kroner	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
ANNEN FINANSINNTÉKT						
Andre renteinntekter	6,2	3,7	3,1	1,8	1,1	1,1
Mottatt utbytte	10,9	19,2	11,3	0,1	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	-	2,0	-	-	-	-
Gevinst ved valutaswap	22,6	8,3	-	22,6	8,3	-
Andre finansinntekter	0,7	2,1	2,7	-	-	-
Sum annen finansinntekt	40,4	35,3	17,1	24,5	9,4	1,1

ANNEN FINANSKOSTNAD

Rentekostnader	236,1	249,0	187,4	213,9	223,4	165,3
Tap ved valutaswap	20,6	7,6	-	20,6	7,6	-
Andre finanskostnader	22,3	15,4	13,6	14,6	13,0	10,0
Sum annen finanskostnad	279,0	272,0	201,0	249,1	244,0	175,3

Note 6 Varige driftsmidler

Millioner kroner	Akk. ansk. per 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. per 31.12.	Akk. avskr. per 31.12.	Bokført verdi per 31.12.	Årets ordinære avskr.	Økonomisk levetid	Avskriv- nings- plan
KONSERN									
Bygninger	7 201,0	497,3	(1 028,4)	6 669,9	(947,1)	5 722,8	90,1	25-100 år	Lineær
Tomter	1 859,6	152,3	(241,1)	1 770,8	-	1 770,8	-	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	130,4	7,8	(8,4)	129,8	(72,4)	57,4	6,7	3-10 år	Lineær
Sum konsern	9 191,0	657,4	(1 277,9)	8 570,5	(1 019,5)	7 551,0	96,8		
MORSELSKAP									
Driftsløsøre, inventar o.l.	29,7	4,0	(1,3)	32,4	(12,8)	19,6	2,8	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	29,7	4,0	(1,3)	32,4	(12,8)	19,6	2,8		

Note 7 Investeringer i datterselskap

Millioner kroner	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
Alna Park AS	100 %	0,2	85,4
Alnabrukvartalet AS	100 %	22,4	75,1
Arctic Prosjekt 146 AS	66,7 %	1,0	109,8
AS Magnusgården	100 %	1,0	561,4
AS Storgaten 6	100 %	1,6	42,0
Brødrene Johansen Eskefabrikk AS	100 %	0,1	84,9
Caspar Storms vei 14 AS	100 %	4,7	44,7
Drammensveien 200 AS	100 %	0,1	0,1
Dronningensgate 40 AS	100 %	0,1	123,9
ES Hotellus AS	100 %	0,1	0,1
Fiskergata 46 AS	100 %	0,2	45,1
Folketeaterbygningen AS	100 %	2,5	271,8
FR4 (Næring) AS	100 %	0,1	5,1
FR4 (Utbygging) AS	100 %	0,1	0,1
Frikar AS	100 %	0,5	26,3
Gabelshus AS	100 %	0,3	50,2
Grand Hotel AS	100 %	27,2	322,5
Haraldrudveien 18 Holding AS	20 % ¹⁾	1,0	2,6
Haslevangen Næringspark AS	100 %	1,0	119,8
Hegdehaugsveien 27 AS	100 %	0,1	0,1
Helsfyr Utbygging III AS	100 %	0,1	0,1
Hjalmar Johansens gate 12 AS	100 %	0,1	13,1
Hoffsveien Eiendom AS	100 %	1,1	199,6
Holbergsgate 21 AS	100 %	5,0	5,0
Holbergsplass Holding AS	100 %	0,1	38,8
Holmenkollen Invest Eiendom AS	100 %	0,2	51,0
Holmenkollen Restaurant AS	100 %	0,1	21,7
Jernbanetorget 4 AS	100 %	0,1	0,1
Karihaugveien 89 AS	100 %	1,1	177,4
Karihaugveien 89 Utbygging AS	100 %	2,0	2,0
Karl Johans gate 6 AS	100 %	0,1	0,1
Klingenberggaten 4 AS	100 %	22,8	261,4
Kongsveien 15 AS	100 %	0,1	0,1
Lille Alnabrukvartalet AS	100 %	4,6	28,0
Mack Kvartalet AS	100 %	2,0	83,8
Nye Storgaten 10 A AS	100 %	0,5	85,1
Nye Storgaten 10 B AS	100 %	0,5	118,0
Parkveien 60 AS	100 %	0,1	2,0
Parkveien 64 AS	100 %	10,8	30,3
Parkveien 64 Næring Holding AS	70 %	4,5	8,9
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhusseiendommene AS	100 %	18,1	159,8
Rådhusgaten 23 AS	100 %	2,6	24,2
Skræddergaarden AS	100 %	0,1	37,4
Smalvollveien 63 AS	100 %	3,6	60,4
Sommerrogaten 13-15 Tomt AS	100 %	0,1	0,1
Storgaten 8 Oslo AS	100 %	0,1	59,7
Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,1	72,2
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	75 %	1,0	10,5
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	53,9
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vestnorsk Hotel DA	66,7 %	-	0,1
Vollabygget AS	100 %	0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
VVS Huset Eiendom AS	6,3 %	0,1	10,1
Økernveien 115 AS	100 %	14,7	278,0
Øvre Slottsgate 11 AS	100 %	0,1	0,1
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
Sum morselskap			4 597,9

1) Stemmeandel 58 %

Note 7 fortsetter

Millioner kroner	Eierandel/ stemme- andel	Valuta	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV DATTERSELSKAP				
Alnabru Næringspark AS	100 %		2,6	15,8
Bjørnegårdsvingen AS	100 %		0,1	10,0
Folketeateret Oslo AS	100 %		5,0	10,0
Haraldrudveien 18 AS	20 % ¹⁾		1,0	92,0
Hoffsveien 4 AS	100 %		0,4	92,6
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Parkveien 64 Næring AS	70 %		0,1	66,4
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	3,0
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	75 %		2,4	71,9
Ursus REM Lion AB	66,7 %	SEK	0,1	0,1
Urtegaten 9 AS	93 %		0,1	131,0
Urtegata 9 S1 AS	93 %		0,2	142,1
Urtegata 9 S3 AS	93 %		0,1	14,2
VVS Huset Eiendom AS	93,7 %		0,1	50,0
VVS Huset Holding AS	100 %		1,1	48,5
VVS Huset Invest AS	100 %		0,2	7,9

1) Stemmeandel 58 %

Arctic Prosjekt 146 AS, Haraldrudveien 18 Holding AS, Haraldrudveien 18 AS, Helsefyr Utbygging III AS og Ursus REM Lion AB ble ervervet i 2020.

Helsefyr Utbygging AS er fusjonert med Helsefyr Utbygging II AS.

Helsefyr Utbygging II AS, Parkveien 35 AS og Tjuvholmen allé 1-5 AS er solgt i 2020.

Note 8 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Millioner kroner	Eierandel/ stemme- andel	Opp- rinnelig kostpris	Bokført verdi per 01.01.	Årets tilgang/ avgang	Andel resultat før skatt	Andel skatt	Mottatt utbytte / tilbake- betaling	Om- regnings- differanse mv.	Bokført verdi per 31.12.	Årets avskr./ nedskr. merverdi	Bokført merverdi per 31.12.
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,0 %	0,1	21,4	-	206,1	(59,7)	(157,0)	(5,5)	5,3	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	39,5	34,5	-	43,8	-	-	-	78,3	-	(7,8)
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,0 %	4,8	4,1	-	-	-	-	-	4,1	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	43,2	94,2	-	6,6	-	-	-	100,8	1,1	12,0
Ingeniørenes Hus AS	-	-	15,3	(15,8)	0,6	(0,1)	-	-	-	-	-
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,0 %	231,8	231,9	-	(84,4)	(2,0)	-	-	145,5	(93,4)	256,3
Konowsgate Finans AS	50,0 %	0,1	2,0	-	(1,0)	-	-	-	1,0	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,3 %	29,8	41,1	-	1,8	(0,4)	-	-	42,5	-	-
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	237,5	-	(69,5)	0,1	(15,0)	-	153,1	(69,3)	(69,0)
Pandox AB ^{2) 3) 4)}	25,8 %	1 836,3	6 422,4	-	(404,7)	35,4	-	379,4	6 432,5	-	-
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	1,0	(6,1)	-	(5,6)	1,2	-	-	(10,5)	-	-
Sum			7 098,3	(15,8)	(306,3)	(25,5)	(172,0)	373,9	6 952,6	(161,6)	191,5
herav felleskontrollert virksomhet			675,9	(15,8)	98,4	(60,9)	(172,0)	(5,5)	520,1		
herav tilknyttet selskap			6 422,4	-	(404,7)	35,4	-	379,4	6 432,5		

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Pandox AB, Stockholm, Sverige.

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 36,6 %.

3) Pandox AB er børsnotert på Nasdaq Stockholm OMX og avlegger regnskap etter internasjonale regnskapsstandarter (IFRS). Det er ikke praktisk mulig å omarbeide andelen i denne virksomheten til Eiendomsspar sine regnskapsprinsipper.

4) Bokført verdi av Pandox AB i morselskapet er kr 6 472,6 mill., hvorav kr 6 262,7 mill. tilsvarer bokført verdi av Pandox i konsernet da Eiendomsspar AS mottok avviklingsoppgjøret fra Eiendomsspar Sverige Holding AB den 30. desember 2019 (konsernkontinuitet), samt kr 209,9 mill. som er kostprisen på de aksjene Eiendomsspar AS ervervet i Pandox emisjonen i 2019.

Note 9 Lån til felleskontrollert virksomhet

Millioner kroner	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Utlån til Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	41,3	39,6	31,9	-	-	-
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	13,4	12,9	2,1	13,4	12,9	2,1
Utlån til Konowsgate 1-3 AS	0,3	-	-	0,3	-	-
Sum	55,0	52,5	34,0	13,7	12,9	2,1

Note 10 Investeringer i aksjer og andeler

Millioner kroner	Eier- andel	Antall aksjer	Balanse- ført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
Amasten Fastighet AB	7,8 %	52 982 373	415,0
Sum morselskap			415,0
EID AV DATTERSELSKAP			
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	5,1 %	1 275	10,8
Charlius Cologne Hotel Property GmbH ^{*)}	5,1 %	1 275	8,8
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	5,1 %	1 275	123,7
Dormben Hotel Hanover Property GmbH	5,1 %	41 227	11,2
Royal Stavanger Hotel AS	2,6 %	14 850	2,5
Sum konsern			572,0

*) Totalt eierskap er 9,9 %, 5,1 % direkte og 4,8 % indirekte gjennom Charlius Germany Hotels Holding GmbH.

Note 11 Andre langsiktige fordringer

Millioner kroner	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Utlån til ansatte ¹⁾	23,9	15,4	21,6	23,9	15,4	21,6
Netto pensjonsmidler	36,3	34,0	32,3	36,3	34,0	32,3
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	9,9	15,5	0,5	-	-	-
Andre utlån ²⁾	159,0	4,0	5,0	1,5	3,0	4,0
Sum	229,1	68,9	59,4	61,7	52,4	57,9

1) Utlån til ansatte forrentes til minimum normrente fastsatt av Skattedirektoratet.

2) For konsernet i 2020 inngår ett to-årig mezzanine lån på SEK 150 mill.

Note 12 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kroner	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Kundefordringer	24,7	13,4	14,6	-	0,1	1,9
Andre fordringer	43,2	60,1	25,3	-	0,3	0,2
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	13,9	7,0	6,9	4,1	8,1	6,3
Sum	81,8	80,5	46,8	4,1	8,5	8,4

Note 13 Egenkapital

Aksjekapitalen per 31.12.2020 er kr 223 532 756,25 fordelt på 35 765 241 aksjer à kr 6,25. Hver aksje har én stemme. Morselskapet eier 1 129 180 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2020 utgjør således 34 636 061.

Millioner kroner	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egen- kapital	Minoritets- interesser	Sum egen- kapital
MORSELSKAP						
Egenkapital per 31.12.2019	223,5	-	288,6	6 545,1	-	7 057,2
Årsresultat				1 738,0		1 738,0
Kjøp egne aksjer		(7,0)		(423,5)		(430,5)
Mottatt utbytte på egne aksjer				0,3		0,3
Avsatt utbytte				(225,1)		(225,1)
Morselskapets egenkapital per 31.12.2020	223,5	(7,0)	288,6	7 634,8	-	8 139,9

KONSERN

Egenkapital per 31.12.2019	223,5	-	288,6	6 210,1	(24,3)	6 697,9
Årsresultat				1 374,0	(2,1)	1 371,9
Kjøp egne aksjer		(7,0)		(423,5)		(430,5)
Mottatt utbytte på egne aksjer				0,3		0,3
Avsatt utbytte				(225,1)		(225,1)
Omregningsdifferanser mv.				373,8		373,8
Minoritet				(42,1)	107,8	65,7
Konsernets egenkapital per 31.12.2020	223,5	(7,0)	288,6	7 267,5	81,4	7 854,0

AKSJONÆROVERSIKT PER 31.12.2020

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Victoria Eiendom AS	18 728 268	52,4
2 AS Straen	1 735 700	4,9
3 Eiendomsspar AS	1 129 180	3,2
4 Piwjk AS	922 563	2,6
5 Mustad Industrier Kapital AS	882 740	2,5
6 Helene Sundt AS	788 000	2,2
6 CGS Holding AS	788 000	2,2
8 Dobloug, Anette	764 636	2,1
9 Tyin AS	621 425	1,7
10 Grundt, Asbjørn	532 000	1,5
11 Arendals Fossekompani ASA	390 432	1,1
12 Thorp, Tone	371 328	1,0
13 Nore-Invest AS	368 996	1,0
14 Elisabeth Krohn Holding AS	366 991	1,0
15 Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,8
15 Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,8
17 MP Pensjon PK	275 000	0,8
18 Celon Invest AS	274 208	0,8
19 Lærdal Finans AS	204 785	0,6
20 Thorp, Svein	185 656	0,5
Øvrige aksjonærer (673)	5 858 915	16,4
Totalt antall aksjer	35 765 241	100,0
Direkte eide egne aksjer	(1 129 180)	(3,2)
Totalt antall utestående aksjer	34 636 061	96,8

DIREKTE EIDE EGNE AKSJER

	31.12.19	Kjøp	Innløsning	31.12.20
Antall	-	1 129 180	-	1 129 180
Vederlag (mill. kr)		430,5	-	

Aksjene er ervervet for senere å kunne benyttes til eventuell amortisering, incentivordninger, videresalg eller fusjon.

Aksjer eiet av styret og ledende ansatte (inkl. nærstående):

Aksjonær	Antall aksjer	Antall syntetiske aksjer
Anders Stray Ryssdal	2 717	-
Leiv Askvig	-	-
Ragnar Horn	5 600	-
Gisèle Marchand	1 000	-
Monica S. Salthella	392	-
Christian Ringnes	29 688	13 000
Sigurd Stray	34 910	13 000
Jon Rasmus Aurdal	1 000	13 000

Note 14 Skatter**SKATTEKOSTNAD**

Millioner kroner	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Betalbar skatt	13,5	34,7	68,3	-	4,8	46,3
Utsatt skatt	15,1	11,3	19,2	(5,2)	(1,6)	12,3
Utsatt skatt (effekt av endret skattesats)	-	-	(27,0)	-	-	(1,0)
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, jf. note 8	25,5	206,4	168,0	-	-	-
Sum	54,1	252,4	228,5	(5,2)	3,2	57,6

KONSERN - UTSATT SKATT

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller i konsernet er som følger:

Millioner kroner	2020	2019	2018
LANGSIKTIGE POSTER			
Anleggsmidler	582,4	626,2	587,2
Avsetning for forpliktelser	(7,5)	(5,5)	(5,6)
Gevinst- og tapskonto	20,7	25,9	32,4
Sum langsiktige poster	595,6	646,6	614,0
KORTSIKTIGE POSTER			
Kortsiktige fordringer	(1,0)	(0,5)	(0,4)
Kortsiktig gjeld	-	(1,0)	(0,8)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,5)	(3,2)	(1,6)
Underskudd til fremføring	(3,0)	-	-
Sum kortsiktige poster	(5,5)	(4,7)	(2,8)
Sum utsatt skatt	590,1	641,9	611,2

Note 14 fortsetter

MORSELSKAP - UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger:

Millioner kroner	2020	2019	2018
LANGSIKTIGE POSTER			
Anleggsmidler	18,3	18,6	91,6
Avsetning for forpliktelser	(30,2)	(21,2)	(21,2)
Gevinst- og tapskonto	19,5	24,4	30,5
Sum langsiktige poster	7,6	21,8	100,9
KORTSIKTIGE POSTER			
Kortsiktig gjeld	(0,2)	(4,3)	(1,2)
Underskudd til fremføring	(13,8)	-	-
Sum kortsiktige poster	(14,0)	(4,3)	(1,2)
Sum midlertidige forskjeller	(6,4)	17,5	99,7
Beregning av utsatt skatt			
Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt/(utsatt skattefordel) per 31.12.	(1,4)	3,9	21,9

MORSELSKAP - ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

Forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad i morselskapet og årets skattegrunnlag er som følger:

Millioner kroner	2020	2019	2018
Resultat før skattekostnad	1 732,8	166,4	65,8
Permanente forskjeller	3,9	6,0	4,8
Mottatt skattefritt konsernbidrag	(23,8)	(131,7)	(128,8)
Mottatt utbytte	(168,0)	(1,1)	(191,1)
Gevinst/tap ved salg av aksjer og nedskrivning aksjer	(1 568,8)	(83,8)	481,4
Gevinst ved realisasjon av fisjonsfordring	-	59,0	-
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	0,3	(1,7)	(6,2)
- avsetning for forpliktelser	9,0	-	(39,6)
- kortsiktig gjeld	(4,1)	3,0	(15,3)
- underskudd til fremføring	13,8	-	-
- gevinst- og tapskonto	4,9	6,1	7,6
Årets skattegrunnlag	-	22,2	178,6
Skattesats	22 %	22 %	23 %
Betalbar skatt	-	4,9	41,1
For lite avsatt tidligere år	-	-	5,2
Sum betalbar skatt	-	4,9	46,3

Note 15 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kroner	2020	Konsern		2020	Morselskap	
		2019	2018		2019	2018
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	28,0	25,1	26,1	24,1	21,2	21,2
Avsetning for garantileie	188,7	23,0	26,2	182,7	-	-
Andre avsetninger	7,7	1,3	0,7	7,7	1,0	-
Sum	224,4	49,4	53,0	214,5	22,2	21,2

1) Pensjonsforpliktelsen i morselskapet knytter seg til pensjonsordning for adm. direktør. Se note 3 for en beskrivelse av pensjonsordningen.

Note 16 Rentebærende gjeld

Millioner kroner	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Obligasjonslån	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0	1 300,0
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	4 477,9	6 307,5	3 852,8	3 378,2	5 304,7	2 991,2
Sertifikatlån	700,0	600,0	600,0	700,0	600,0	600,0
Sum rentebærende gjeld	6 477,9	8 207,5	5 752,8	5 378,2	7 204,7	4 891,2
herav langsiktig gjeld	5 777,9	7 607,5	5 152,8	4 678,2	6 604,7	4 291,2
herav kortsiktig gjeld	700,0	600,0	600,0	700,0	600,0	600,0

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2020:

Millioner	Konsern		Morselskap	
	Valuta	NOK	Valuta	NOK
NOK	-	6 414,4	-	5 378,2
EUR	6,1	63,5	-	-
Sum	6,1	6 477,9	-	5 378,2

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2021	2022	2023	2024	2025	2026 og senere
%-andel	46 %	6 %	12 %	3 %	5 %	28 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2021	2022	2023	2024	2025	2026 og senere	Gjennomsnittlig rente ²⁾
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	2 143,9	402,5	1 064,5	12,0	805,0	50,0	-
Obligasjonslån	-	-	1 300,0	-	-	-	-
Sum	2 143,9	402,5	2 364,5	12,0	805,0	50,0 ¹⁾	3,0 %

1) Tilsvarende tall per 31.12.2019 var kr 50,0 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2019: 3,5 %).

PANTSTILLELSE OG SIKKERHETSSTILLELSE

Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 6 430,2 mill. for konsernet.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Millioner kroner	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Leverandørgjeld	54,9	32,4	26,1	0,6	0,9	0,7
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	13,7	14,7	9,3	14,0	12,1	11,9
Betalbar skatt	9,7	32,2	62,1	-	5,0	41,1
Avsetning renter	18,1	34,9	20,2	16,2	31,5	18,1
Forskudd	26,8	13,3	13,6	-	-	-
Utbytte	225,1	116,3	223,5	225,1	116,3	301,5
Annen gjeld	89,3	88,5	69,4	25,0	13,6	19,8
Sum	437,6	332,3	424,2	280,9	179,4	393,1

Note 18 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar AS utgjør 34 636 061 per 31.12.2020, jf. note 13. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2020 var 35 515 615 aksjer.

	2020	Konsern 2019	2018
Årets resultat tilordnet aksjonærer (mill. kr)	1 374,0	1 005,5	960,1
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	35 515 615	35 804 419	39 117 776
Resultat per aksje (kr)	38,69	28,08	24,54

Note 19 Hendelser etter balansedato

I forbindelse med tilbakekjøp av 390 432 egne aksjer fra Arendals Fossekompani den 12.03.2021 for kr 175,7 mill., lanserte Eiendomsspar den 15.03.2021 et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av egne aksjer til kurs kr 450 per aksje. Antallet aksjer som tilbys tilbakekjøpt er innenfor fullmakt til å kjøpe inntil 10 % av selskapets utstedte aksjer, gitt av generalforsamlingen 7. mai 2020. Akseptperioden løper fra 15. mars 2021 til 29. mars 2021. Total beholdning av egne aksjer er 1 519 612.



Til generalforsamlingen i Eiendomsspar AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomsspar AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Eiendomsspar AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Eiendomsspar AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uavhengig revisors beretning - Eiendomsspar AS

*Uttalelse om andre lovmessige krav**Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik Andersen'.

Erik Andersen

Statsautorisert revisor

Eierstyring og selskapsledelse

Eiendomsspars prinsipper for god eierstyring og selskapsledelse skal styrke tilliten til selskapet og bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for aksjeeiere, långivere, ansatte og andre interessenter. Det skal være en klar rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse.

1) REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPsledelse

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse ønsker styret å sikre et godt tillitsforhold mellom Eiendomsspar, aksjeeiere og andre interessenter.

Eiendomsspar følger på de fleste områder anbefalingene for eierstyring og selskapsledelse («anbefalingen»), slik de er beskrevet i prinsippene nedfelt av Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse datert 17. oktober 2018. Eiendomsspars redegjørelse om eierstyring og selskapsledelse er strukturert etter punktene i anbefalingen. Eventuelle avvik fra anbefalingen er omtalt i det enkelte punkt.

[Avvik fra anbefalingen: Ingen](#)

2) VIRKSOMHET

Selskapets generelle formål er investeringsvirksomhet, tjenesteyting, handel og produksjon og alt som dermed står i forbindelse, jf. selskapets vedtekter § 3. Mer konkret søker Eiendomsspar å maksimere verdiene for aksjonærene (verdijustert egenkapital per aksje) ved besittelse og utvikling, samt kjøp og salg av fast eiendom, både direkte og indirekte gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap.

Styret i Eiendomsspar følger aktivt opp kravene til god eierstyring og selskapsledelse. Strategi og finansielle retningslinjer er fast årlig tema på styrets agenda. Status på finansielle mål og nøkkeltall rapporteres kvartalsvis til styret. Selskapets strategi og mål/måloppnåelse er nærmere beskrevet på side 15–19 i årsrapporten. I løpet av 2020 har Eiendomsspar utarbeidet ny bærekraftstrategi, med definerte målsetninger, for å sikre at bærekraftsarbeidet er en integrert del av selskapets verdiskapning. Eiendomsspars visjon og viktigste målsetninger samt innsats og mål innenfor bærekraftsområdet, er nærmere beskrevet på side 14 og 24–43 i årsrapporten.

[Avvik fra anbefalingen: Ingen](#)

3) SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Eiendomsspars verdijusterte egenkapital utgjorde kr 18 000 mill. per 31.12.2020, tilsvarende en verdijustert egenkapitalandel på 69 %. Den verdijusterte egenkapitalandelen er innenfor selskapets mål.

Eiendomsspar har, over en meget lang periode, fulgt en konsistent aksjonær- og utbyttepolitikk. Det er selskapets mål at aksjonærene over tid skal oppnå en konkurransedyktig avkastning på sine aksjer gjennom en kombinasjon av verdistigning og utbytte. Gjennomsnittlig årlig avkastning per aksje har fra 1984 vært 16 % p.a. (hensyntatt utdelt utbytte). Det er selskapets målsetting å føre en forutsigbar utbyttepolitikk, med en jevn og stabil økning i ordinært utbytte per aksje. Styret har for 2020 foreslått et ordinært utbytte på kr 6,50 per aksje, mot kr 3,25 per aksje året før.

Styret fikk på ordinær generalforsamling 07.05.2020 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 1 000. Fullmakten gjelder til 15.05.2021. Styret vil på generalforsamlingen 10.05.2021 foreslå at fullmakten blir fornyet for en periode på ca. 12 måneder, til 15.05.2022, i prisintervallet NOK 1 og NOK 1 000.

Selskapets beholdning av egne aksjer var 1 129 180 per 31.12.2020.

Selskapets styre har løpende hatt fullmakt til forhøyelse av selskapets aksjekapital ved fusjoner med andre selskaper med samlet verdi på kr 40 000 000, fordelt på inntil 6 400 000 aksjer å pålydende kr 6,25. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fraveket i fullmakten. Fullmakten vil bli foreslått fornyet på generalforsamlingen 10.05.2021 for en periode på ca. 12 måneder.

[Avvik fra anbefalingen: Ingen](#)

4) LIKEBEHANDLING AV AKSJEEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Selskapet har én aksjeklasse og hver aksje har én stemme.

Dersom eksisterende aksjeeieres fortrinnsrett ved kapitalforhøyelser fravikes med bakgrunn i fullmakten nevnt i punkt 3, vil begrunnelsen offentliggjøres via Euronext NOTC sitt meldingssystem for unoterte selskaper.

Selskapets transaksjoner i egne aksjer skal søkes foretatt til den kurs eller nær den kurs som fremkommer på unotertlisten til Euronext NOTC. Transaksjoner med nærstående søkes foretatt til markedsverdi.

Adm. direktør i Eiendomsspar/Victoria Eiendom, er hovedaksjonær i Victoria Eiendom, som har felles administrasjon med Eiendomsspar. Adm. direktør eier 29 688 aksjer i Eiendomsspar (0,1 % av aksjekapitalen). I Victoria Eiendom kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 (42,1 % av utestående aksjer). Det er vedtatt en felles investeringsstrategi for Eiendomsspar og Victoria Eiendom, som innebærer at Victoria Eiendom vil være hovedeier i Eiendomsspar og at fremtidige investeringer innenfor selskapenes hovedområde (større kontor- og hotelleiendommer) skal kanaliseres til Eiendomsspar.

Det er etablert avtaler om kostnadsfordeling mellom Eiendomsspar og nærstående selskap («selskapene») og laget retningslinjer for håndtering av selskapenes eksisterende og potensielle leietakere, samt nye investeringer. Fra styrets side har det, i forbindelse med utarbeidelse og jevnlig oppfølging av disse retningslinjer samt godkjenning av transaksjoner gjennom året, vært lagt vekt på å hindre interessekonflikter mellom selskapene. Dessuten er målsettingen at selskapene i fellesskap skal oppnå mer lønnsom drift enn om selskapene opererte separat.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

5) FRI OMSETTELIGHET

Det foreligger ikke forkjøpsrett ved eierskifte av selskapets aksjer. Transport av aksjer skal, for å ha gyldighet overfor selskapet, godkjennes av styret.

Aksjer som overdras til ny eier gir ikke stemmerett før det er gått fire uker etter at ervervet er meldt til selskapet.

Avvik fra anbefalingen: Godkjenning fra styret ved aksjeoverdragelser, samt stemmerett først etter fire uker

6) GENERALFORSAMLING

Eiendomsspar søker å legge til rette for at flest mulig aksjeeiere kan utøve sine rettigheter ved å delta i generalforsamlingen, og at generalforsamlingen blir en effektiv møteplass for aksjeeiere og styret. Selskapet har lagt til rette for at aksjeeiere, som ikke kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Det er utarbeidet et eget fullmaktsskjema for dette formålet. Innkalling og saksdokumenter til generalforsamlingen er tilgjengelige på konsernets hjemmeside senest 14 dager før generalforsamlingen.

Styret, valgkomitéen og revisor er til stede i generalforsamlingen. Møteleder velges av generalforsamlingen. Styremedlemmer på valg velges hver for seg.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

7) VALGKOMITÉ

Eiendomsspar har en valgkomité, hvis oppgave er å være i dialog med selskapets aksjonærer, samt gjøre egne undersøkelser med tanke på å foreslå kandidater til styret. Valgkomitéen består av fire medlemmer, som velges av generalforsamlingen blant selskapets aksjonærer, jf. vedtektenes § 6, andre avsnitt. Styrets leder er medlem av valgkomitéen. For øvrig er valgkomitéens medlemmer uavhengig av styret og ledende ansatte. Kontaktinformasjon til valgkomitéens leder er tilgjengelig på selskapets hjemmeside. Generalforsamlingen fastsetter komitéens godtgjørelse.

Valgkomitéen foreslår også honorar til styrets medlemmer. Aksjonærer som ønsker å levere inn forslag til valgkomitéen, kan gjøre dette per e-post til jens.b.raanaas@pals.no eller per post til Eiendomsspar AS, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo.

Avvik fra anbefalingen: Styrets leder er medlem i valgkomitéen

Deltakelse i styremøter	2020	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Anders Ryssdal	7/7	Ja	Ja
Leiv Askvig	7/7	Ja	Nei
Ragnar Horn	7/7	Ja	Nei
Gisèle Marchand	7/7	Ja	Ja
Monica S. Salthella	7/7	Ja	Ja

8) STYRETS SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Styret er sammensatt slik at det kan ivareta aksjonærfellesskapets interesser og selskapets behov. I henhold til vedtektenes § 6, første avsnitt skal selskapets styre bestå av tre til syv medlemmer, etter generalforsamlingens beslutning. Valgperioden er to år. Styreleder velges av generalforsamlingen. Selskapet har ikke bedriftsforsamling.

Nåværende styre består av fem medlemmer, og disse og deres aksjeeie er nærmere omtalt på side 117 i årsrapporten.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

9) STYRETS ARBEID

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av selskapet og for å føre tilsyn med den daglige ledelse og selskapets virksomhet. Det er ikke etablert revisjons- eller kompensasjonsutvalg. Det samlede styret utfører selv disse oppgavene.

Selskapet har retningslinjer, som sikrer meldeplikt for styremedlemmer og ledende ansatte, hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i avtaler som inngås av selskapet. Styret fastsetter en årlig plan for sitt arbeid og det avholdes normalt seks/syv styremøter per år. Styret foretar årlig evaluering av sitt arbeid.

I 2020 er det avholdt til sammen syv styremøter.

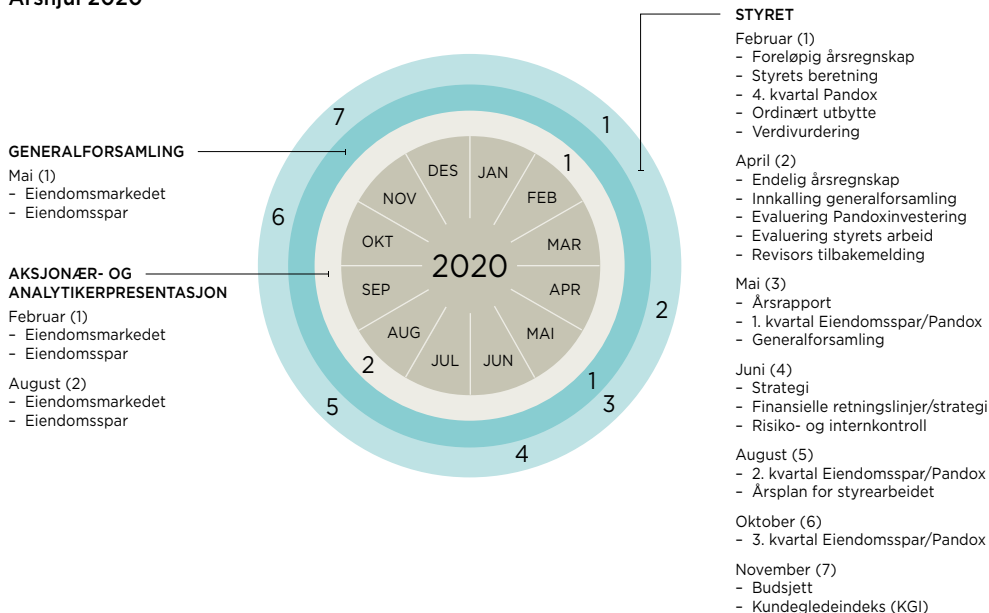
Avvik fra anbefalingen: Det er ikke etablert eget revisjonsutvalg eller kompensasjonsutvalg

10) RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

Styret har ansvar for å påse at Eiendomsspar har god internkontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring. Ansvaret omfatter også selskapets verdigrunnlag og retningslinjer for selskapets bærekraftsarbeid.

Administrasjonen avstemmer og dokumenterer alle balanseposter i konsernselskapene hvert kvartal. Det samme gjelder også vesentlige resultatposter.

Årshjul 2020



Alle avstemminger blir gjennomgått og kvalitets-sikret, samt analysert sett i sammenheng med konsernets budsjetter og tidligere regnskaps-perioder. Det utarbeides kvartalsvise finans- og regnskapsrapporter til styret, som danner grunn-laget for den finansielle rapporteringen til aksjonærene. Styret foretar minst én gang per år oppfølging av risikoområder og internkontroll-systemer. Det er styrets vurdering at kontrollmiljøet er godt og det er ikke avdekket vesentlige svakheter.

Eiendomsspar sitt kvalitetssystem tilfredsstiller kravene i NS-EN ISO 9001:2015 og selskapet har siden 1996 vært sertifisert årlig av Nemko AS. Dette arbeidet bidrar til kontinuerlig forbedring og mer effektiv drift og styring av virksomheten.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

11) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styrets medlemmer fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets valgkomité. Godtgjørelsen er basert på styrets ansvar, kompetanse og virksomhetens kompleksitet. Godtgjørelsen er ikke resultatavhengig og det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller fratredelsesordninger. Se side 111 i årsrapporten for informasjon om godtgjørelse til styret. Styremedlemmer oppfordres til å eie aksjer i selskapet.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

12) GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Godtgjørelse til adm. direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til ledende ansatte fastsettes av adm. direktør og styrets leder. Selskapet har to bonusordninger for alle ansatte, hvor den ene er knyttet opp mot utvikling i selskapets aksjekurs over tid, og den andre er knyttet opp mot leietaker-tilfredshet. Begge ordningene er således knyttet til verdiskapning for aksjeeierne og/eller forankret i målbare forhold som den ansatte kan påvirke. For ytterligere opplysninger vises til side 110 i årsrapporten.

I tillegg deltar enkelte ansatte i en medinvestorordning. Det er ikke et lovkrav for Eiendomsspar at retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte fremlegges for generalforsamlingen.

Avvik fra anbefalingen: Det fremlegges ikke retningslinjer for godtgjørelse for generalforsamlingen

13) INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Eiendomsspar legger vekt på å ha en regnskapsmessig og finansiell rapportering som investorer, långivere og andre interessenter har tillit til. Eien-

domsspar legger videre vekt på åpenhet og å sikre markedsaktørene korrekt, tydelig, relevant og samtidig informasjon. Selskapet holder markedet løpende underrettet om selskapets disposisjoner og dets syn på eiendomsmarkedet.

Selskapets årsrapport inneholder utfyllende tilleggsinformasjon om selskapet og virksomheten. Denne tilleggsinformasjonen har som målsetting å bidra til at selskapets aksjer prises nær, og i tråd med, utviklingen i selskapets underliggende verdier. Selskapet avholder halvårlige investorpresentasjoner hvor selskapet presenterer siste nytt fra selskapet og det er anledning til å stille spørsmål til ledelsen.

Informasjon til selskapets aksjeeiere offentliggjøres via selskapets hjemmeside, via Euronext NOTC sitt meldingssystem for unoterte selskaper, via meldingssystemet til Oslo Børs og ved utsendelse.

Selskapet har også publisert finansiell kalender på selskapets hjemmeside, som informerer om datoer for presentasjoner, rapportering og generalforsamling.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

14) SELSKAPSOVERTAKELSE

Styret vil ved et eventuelt bud på selskapet arbeide for at samtlige aksjeeiere blir likebehandlet, samt sørge for at aksjeeierne får informasjon og tid til å ta stilling til budet. Styret vil ved et eventuelt bud avgi en uttalelse til aksjeeierne.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

15) REVISOR

Revisors ansvar er å revidere årsregnskapet og årsberetningen, som er fremlagt av styret og adm. direktør, i henhold til revisorloven og god revisjonsskikk. Revisor fremlegger årlig en oppsummering av årets revisjon for styret.

Selskapet har etablert en rutine som sikrer at det avholdes minst ett årlig møte mellom styret og revisor, uten at adm. direktør eller andre fra den daglige ledelsen er til stede. I møte gir revisor en overordnet beskrivelse av revisjonsarbeidet, status på selskapets interne kontroller/kontrollmiljø samt informasjon om eventuelle svakheter som er identifisert gjennom revisors arbeid.

I selskapets årsrapport side 112 og på ordinær generalforsamling orienteres det om revisors godtgjørelse, fordelt på revisjon og andre tjenester. Styret legger til rette for at revisor deltar i generalforsamlinger.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

English summary

Eiendomsspar is one of Norway's leading real estate companies. It is owned by Victoria Eiendom (54.1 % as of 31.12.2020) and more than 650 other shareholders. Eiendomsspar operates through ownership and development of properties, as well as through its 25.8 % shareholding in the listed hotel property company Pandox AB. Hotels, office buildings, and retail shops account for the bulk of rental income.

The Covid-19 pandemic had a negative impact on Eiendomsspar's hotel investments in 2020. The rest of Eiendomsspar's portfolio had a satisfactory development and the company had several sales profits throughout the year. Eiendomsspar's profit before taxes was NOK 1,426 million, compared with NOK 1,261 million in 2019. The increase is mainly due to profits from the sale of real estate.

Rental income amounted to NOK 701 million, a decrease of NOK 124 million from 2019. The decrease is mainly explained by loss of revenue-based rents from hotels and restaurants because of the Covid-19 pandemic. Ordinary cash flow before tax was NOK 511 million (NOK 1,035 million).

The company's net asset value per share after-tax, based on the estimated market value of the company's properties, increased by 7 % (including dividend) to NOK 522. The Board proposes an ordinary dividend of NOK 6.50 per share for 2020 (last year NOK 3.25 per share).

INVESTMENTS AND SALES OF PROPERTIES

Eiendomsspar has sold two large properties in 2020, the hotel property Scandic Helsfyr and the office building Tjuvholmen allé 1-5. In addition, Eiendomsspar sold the property Parkveien 35, its 50 % stake in 40 Rue Notre Dame des Victoires in Paris (co-owned with Aspelin Ramm) and its 50 % stake in Kronprinsens gate 17 (co-owned with Tekna Oslo avdeling). The realized gain of these disinvestments amounted to NOK 1,857 million.

Eiendomsspar has, together with some senior employees, acquired the property Haraldrudveien 18 at Ulven for a total purchase price of NOK 115 million. The transaction was carried out at market terms. In addition, Eiendomsspar has acquired a 66.7 % stake in a company (purchase price of SEK 100 million), which holds a two-year mezzanine loan of

SEK 150 million, secured by a property located in downtown Stockholm.

Eiendomsspar has continued its investments in the Swedish real estate company Amasten AB. In 2020, 28,782,373 shares have been acquired for a total purchase price of NOK 222.4 million. At year-end Eiendomsspar ownership share is 7.8 %.

In 2020, Eiendomsspar has acquired 1,129,180 of its own shares, for a total of NOK 431 million.

THE INVESTMENT IN PANDOX

Pandox has a share capital consisting of 75,000,000 A shares (not listed – each share carries three votes) and 108,849,999 B shares (listed – each share carries one vote), totalling 183,849,999 shares. Eiendomsspar owns 37,314,375 A shares and 10,144,375 B shares, corresponding to 25.8 % of the share capital and 36.6 % of the votes.

The holding in Pandox is from 01.01.2016 accounted for based on the company's IFRS accounts, as accounts are no longer based on historical cost.

Pandox's cash earnings amounted to SEK 660 million, compared with SEK 2,177 million in 2019. The decrease is explained by lower income from the company's hotel properties because of the Covid-19 pandemic.

In 2020, Pandox completed the acquisition of one hotel property in Germany at a total transaction value of SEK 639 million. In addition, Pandox has taken over the operations of two hotels in Copenhagen, previously owned but operated under the «First» brand.

At the turn of the year, Pandox owned a portfolio of 156 hotels, 78 of which are situated outside the Nordic region. The hotels have a total capacity of

35,060 rooms. The market value of the hotel portfolio was SEK 59.5 billion as of 31.12.2020, and the company's loan-to-value ratio (LTV) was 48.7 %. Pandox's liquidity reserve, including long-term credit facilities, amounted to SEK 5,221 million as of year-end.

Pandox shares were quoted at SEK 145.2 at year-end, compared to an underlying net asset value (EPRA NAV) of SEK 167.6 per share.

LETTING SITUATION

Due to the Covid-19 pandemic, the tenant activity in the company's properties has been lower in 2020 than in previous years. Daily operations of the property portfolio have, to a large degree, proceeded as before and was satisfactory also in 2020. Eiendomsspar has implemented the necessary measures in its properties to help limit the spread of the Covid-19 virus.

The vacancy rate, as measured by rental value, is 6.2 %, compared with 1.8 % in 2019. During the autumn of 2020, more than 9,000 square metres office space became vacant in the property Hoffsveien 4. This largely explains the increase in the vacancy rate. The average remaining lease period of the company's properties are 7.7 years, as of 31.12.2020.

Eiendomsspar's annual survey of tenants showed an all-time high for customer satisfaction in 2020. Eiendomsspar will continue to focus on improving its service to tenants.

SUSTAINABILITY

Eiendomsspar wants its business to contribute to environmental improvements. Hence, the company works actively to reduce resource consumption in its properties and to be a socially responsible real estate company. The company has its own Environmental Director and has completed several environmental initiatives in its properties throughout 2020. Examples of this are the BREEAM Very Good certification of the properties Hoffsveien 4, Tjuvholmen allé 1-5, and Scandic Høyskolen Hotel, as well as investments in solar panels, green roofs, and bee hotels in different properties.

Eiendomsspar has recently completed a sustainability strategy for 2020-2025 with an action plan

and defined goals and ambitions related to sustainability. By managing, operating, maintaining, and developing properties with the minimum use of resources, the company creates value for the Group, the environment, the society, and its surroundings.

PROJECTS

At the start of 2021 Eiendomsspar is working on the following major projects:

- **Urtegata 9 in Oslo**, one of the largest development properties in the centre of Oslo. The project consists of approximately 46,000 square metres of commercial development, split between three buildings. Construction on the first building, which consists of approximately 17,000 square metres, was initiated in the second quarter of 2019. The building has been leased to Høyskolen Kristiania and Toma and the rental period starts in June 2021. There is ongoing work with final zoning and letting of the last two buildings in the project.
- **Mack-Øst in Tromsø**, a property that previously housed the Mack brewery. A large project where Eiendomsspar is planning to sell off a plot for the new Tromsø Museum and developing a landmark hotel, in addition to the development of offices/retail/housing/hotel and an adventure centre with an estimated additional building volume of 25-35,000 square metres. The project is being developed in co-operation with Ludwig Mack AS.
- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 and 25 in Oslo**, a combination of office and retail areas. Plans are implemented to convert the properties' office and retail areas to a hotel with approximately 200 rooms. The project is in the planning phase and construction is expected to start in 2023. The project is co-owned (50 %) with Mette Borge Gottschalk AS.

Furthermore, the company is working with the development of Bjørnegårdsvingen 11/13 in Bærum (50 % share in co-operation with OBOS, 116 of 123 units sold and the project is completed in 2021), Økernveien 115 in Oslo (50 % share in co-operation with OBOS) and Tvetenveien 11 in Oslo. All properties are residential projects.

FINANCIAL POSITION

Eiendomsspar is in a strong financial position, with a net asset value ratio of 69 %. The company's liquidity, including unused committed credit facilities, amounts to NOK 3,112 million (NOK 1,587 million). The company has a share capital of NOK 223.5 million, consisting of 35,765,241 shares with a par value of NOK 6.25, of which Eiendomsspar owns 1,129,180 of its own shares as of 31.12.2020. The net asset value is estimated at NOK 18.0 billion at year end. Based on the company's share price, the market value of the company is approximately NOK 15.1 billion as of 31.12.2020.

EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

Eiendomsspar has acquired 390,432 of the company's own shares for a total of NOK 175.7 million from Arendals Fossekompani. The company's total holding of own shares is 1,519,612.

Eiendomsspar has made a public volunteer offer to all shareholders, to repurchase up to 6.2 % of the company's issued shares at NOK 450 per share. The offer period runs from 15.03.2021 to 29.03.2021.

MARKET OUTLOOK

The Covid-19 pandemic has led to a sharp downturn in the Norwegian economy and led to serious consequences for Norwegian businesses and households. The signs of positive recovery, seen throughout the autumn of 2020, was reversed in line with increased infection rates and stricter infection prevention measures towards the end of the year and into 2021. Increased economic activity and a reopening of societies are expected in 2021, as an increasing share of the population is vaccinated, and infection prevention measures are eased. How quickly the level of activity picks up, largely depends on how long it takes to roll out the vaccine, whether the vaccine is effective on possible virus mutations and whether the authorities succeed in their measures to limit the economic consequences of the crisis. This leads to greater uncertainty than usual concerning future market outlook.

About 138,000 square metres have been added to the office market in the Oslo region in 2020, which is comparable to the previous year. Over the last five years, the office market has absorbed an average of 160,000 square metres per year. The outbreak of the Covid-19 virus has already reduced the demand for office spaces compared to previous years. Absorption is expected to continue to decline in 2021. In addition, approximately 270,000 square metres are expected to be added to the office market in the Oslo region in 2021. This supply growth was expected to increase office vacancy and dampen rental growth, even before the outbreak of the Covid-19 pandemic.

The hotel market in the Oslo region is expected to see moderate growth in capacity in 2021 (1 %). The capacity growth is expected to stay at a moderate level also in the following years. The high supply growth of 2019 and in part 2020, must be absorbed by a market significantly hit by infection prevention measures and a sharp fall in demand. The hotel market, both in Norway and Europe, will probably remain challenging until a large share of the population is vaccinated and travel activity has picked up. It is expected that it will take several years before hotel demand returns to previous levels.

Shopping preferences among Norwegian consumers have been changing for several years and e-commerce is taking up an ever-increasing share of the retail trade. This trend is expected to continue, but in co-existence with in-store retail. Good city centre locations are still expected to be attractive, and it is expected that businesses within the service-, restaurant- and cultural/entertainment industry will constitute an increasing share of the tenant base in the coming years.

The housing market has seen strong price development in 2020, despite the Covid-19 pandemic. This trend is expected to continue in 2021, in the Oslo region. Low interest rates in combination with low levels of new supply, are expected to be the driving forces behind the continued increase.

Financial information

Income statement

(NOK million)	2020	2019	2018
Rental income from properties	701.4	824.9	769.5
Other income	2.5	9.4	12.0
Operating expenses on properties and projects	(78.7)	(91.3)	(70.9)
Gross operating profit	625.2	743.0	710.6
Profit from sales of properties etc.	1,651.1	148.8	7.9
Refurbishment costs	(110.5)	(142.8)	(73.6)
Depreciation	(96.8)	(94.6)	(81.7)
Payroll and other operating costs	(100.3)	(94.5)	(84.8)
Operating profit	1,968.7	559.9	478.4
Share of profit in JV's	98.4	49.2	4.0
Share of profit from Pandox (associated company)	(404.7)	886.1	895.0
Net financial expenses	(236.4)	(234.6)	(182.9)
Profit before taxes	1,426.0	1,260.6	1,194.5
Taxes	(54.1)	(252.4)	(228.5)
Profit for the year	1,371.9	1,008.2	966.0

Balance sheet as of 31 December

(NOK million)	2020	2019	2018
Assets			
Property and equipment	7,551.0	8,169.1	7,470.4
Financial assets	7,808.7	7,567.0	6,204.1
Total non-current assets	15,359.7	15,736.1	13,674.5
Trade and other receivables	81.8	80.5	46.8
Cash and cash equivalents	142.5	112.4	199.3
Total current assets	224.3	192.9	246.1
Total assets	15,584.0	15,929.0	13,920.6
Equity and liabilities			
Equity	7,854.0	6,697.9	7,079.4
Deferred taxes	590.1	641.9	611.2
Non-current liabilities	6,002.3	7,656.9	5,205.8
Current liabilities	1,137.6	932.3	1,024.2
Total liabilities	7,730.0	9,231.1	6,841.2
Total equity and liabilities	15,584.0	15,929.0	13,920.6

Flerårsoversikt

Resultatregnskap

Millioner kroner	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Leieinntekt	701,4	824,9	769,5	739,9	675,4	703,8	646,6	599,6
Annen driftsinntekt	2,5	9,4	12,0	8,6	5,4	3,7	2,3	4,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(78,7)	(91,3)	(70,9)	(64,8)	(48,0)	(51,1)	(44,9)	(40,7)
Brutto driftsresultat	625,2	743,0	710,6	683,7	632,8	656,4	604,0	562,9
Salgsgevinst/(tap)	1 651,1	148,8	7,9	32,6	390,7	33,8	196,1	145,1
Rehabiliteringskostnad	(110,5)	(142,8)	(73,6)	(106,4)	(97,5)	(90,1)	(100,2)	(85,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(96,8)	(94,6)	(81,7)	(73,0)	(71,7)	(72,9)	(66,7)	(62,2)
Lønn og annen driftskostnad	(100,3)	(94,5)	(84,8)	(112,5)	(84,0)	(82,3)	(81,5)	(77,0)
Driftsresultat	1 968,7	559,9	478,4	424,4	770,3	444,9	551,7	483,5
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	98,4	49,2	4,0	26,1	24,0	16,4	17,5	27,1
Resultat fra tilknyttet selskap (Padox)	(404,7)	886,1	895,0	1 010,6	763,2	2 123,3	628,3	199,2
Annen finansinntekt/-kostnad	(236,4)	(234,6)	(182,9)	(175,5)	(181,7)	(257,5)	(222,6)	(235,6)
Ordinært resultat før skattekostnad	1 426,0	1 260,6	1 194,5	1 285,6	1 375,8	2 327,1	974,9	474,2
Skattekostnad på ordinært resultat	(54,1)	(252,4)	(228,5)	(183,1)	(176,9)	(83,4)	(167,3)	(164,8)
Årsresultat	1 371,9	1 008,2	966,0	1 102,5	1 198,9	2 243,7	807,6	309,4

Balanse

Millioner kroner	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	7 551,0	8 169,1	7 470,4	6 873,0	6 819,7	6 944,4	6 718,9	5 893,9
Sum finansielle anleggsmidler	7 808,7	7 567,0	6 204,1	5 703,5	4 663,0	2 562,6	2 760,6	2 615,5
Sum anleggsmidler	15 359,7	15 736,1	13 674,5	12 576,5	11 482,7	9 507,0	9 479,5	8 509,4
Andre fordringer	81,8	80,5	46,8	43,4	43,6	950,6	48,6	48,1
Bankinnskudd, kontanter og lignende	142,5	112,4	199,3	135,2	92,7	1 670,5	189,1	120,3
Sum omløpsmidler	224,3	192,9	246,1	178,6	136,3	2 621,1	237,7	168,4
Sum eiendeler	15 584,0	15 929,0	13 920,6	12 755,1	11 619,0	12 128,1	9 717,2	8 677,8

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital	7 854,0	6 697,9	7 079,4	6 635,2	5 512,3	3 063,7	2 758,9	2 727,2
Utsatt skatt	590,1	641,9	611,2	594,5	623,8	616,1	631,0	518,4
Sum annen langsiktig gjeld	6 002,3	7 656,9	5 205,8	4 890,4	4 991,1	6 087,2	5 474,1	4 653,6
Sum kortsiktig gjeld	1 137,6	932,3	1 024,2	635,0	491,8	2 361,1	853,2	778,6
Sum gjeld	7 730,0	9 231,1	6 841,2	6 119,9	6 106,7	9 064,4	6 958,3	5 950,6
Sum egenkapital og gjeld	15 584,0	15 929,0	13 920,6	12 755,1	11 619,0	12 128,1	9 717,2	8 677,8

Nøkkeltall

Millioner kroner	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	18 000	17 570	17 001	15 807	13 081	11 124	8 855	7 800
Verdijustert totalkapital	26 104	27 140	24 275	22 347	19 512	20 493	16 182	13 913
Verdijustert egenkapitalandel	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %	54 %	55 %	56 %
Belåningsgrad eiendommer, %	39 %	47 %	36 %	33 %	38 %	38 %	51 %	50 %
Ledighet (% av leienivå)	6,2 %	1,8 %	3,7 %	3,2 %	3,5 %	4,2 %	3,5 %	4,4 %
Gjenværende leietid (år)	7,7	8,3	8,8	8,9	7,5	7,5	7,9	7,0

Nøkkeltall per aksje

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Verdijustert avkastning per aksje	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %	26 %	15 %
Bokført egenkapital per aksje (kr)	224	188	182	167	138	75	67	65
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	516	489	435	397	327	276	219	188
Aksjekurs per 31.12. (kr)	435	500	379	353	380	287	192	153
Substansverdipremie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(17 %)	2 %	(14 %)	(12 %)	15 %	(12 %)	(14 %)	(20 %)
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22	17,43	14,61
Resultat per aksje (kr)	38,69	28,08	24,54	27,63	29,98	55,85	19,37	6,78

Kvartalstall

Resultatregnskap

Millioner kroner	4. kv. 2020	3. kv. 2020	2. kv. 2020	1. kv. 2020	4. kv. 2019	3. kv. 2019	2. kv. 2019	1. kv. 2019
Leieinntekt	161,8	182,5	163,6	193,5	221,1	209,5	200,6	193,7
Annen driftsinntekt	0,8	0,2	(0,9)	2,4	5,2	0,9	0,3	3,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(23,4)	(16,6)	(16,3)	(22,4)	(26,6)	(21,6)	(22,2)	(20,9)
Brutto driftsresultat	139,2	166,1	146,4	173,5	199,7	188,8	178,7	175,8
Salgsgevinst/(tap)	1 106,2	0,1	142,5	402,3	17,9	130,9	-	-
Rehabiliteringskostnad	(15,5)	(30,5)	(31,5)	(33,0)	(42,7)	(20,6)	(36,1)	(43,4)
Avskrivning på varige driftsmidler	(25,3)	(23,7)	(23,7)	(24,1)	(26,0)	(23,7)	(22,4)	(22,5)
Lønn og annen driftskostnad	(28,1)	(24,4)	(20,6)	(27,2)	(25,9)	(24,1)	(20,3)	(24,2)
Driftsresultat	1 176,5	87,6	213,1	491,5	123,0	251,3	99,9	85,7
Resultat før felleskontrollert virksomhet	(144,4)	9,4	8,7	224,7	10,9	7,0	27,8	3,5
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)	(96,8)	(33,0)	(87,8)	(187,1)	332,0	214,2	248,0	91,9
Annen finansinntekt/-kostnad	(15,7)	(57,0)	(64,7)	(99,0)	(68,0)	(64,5)	(63,4)	(38,7)
Ordinært resultat før skattekostnad	919,6	7,0	69,3	430,1	397,9	408,0	312,3	142,4
Skattekostnad på ordinært resultat	0,5	(3,2)	(6,4)	(45,0)	(22,7)	(167,1)	(65,5)	2,9
Årsresultat	920,1	3,8	62,9	385,1	375,2	240,9	246,8	145,3

Balanse

Millioner kroner	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20	31.12.19	30.09.19	30.06.19	31.03.19
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	7 551,0	8 091,2	8 005,1	7 945,2	8 169,1	8 016,6	7 717,8	7 556,9
Sum finansielle anleggsmidler	7 808,7	8 032,9	7 890,3	8 412,9	7 567,0	6 594,4	6 344,2	6 366,5
Sum anleggsmidler	15 359,7	16 124,1	15 895,4	16 358,1	15 736,1	14 611,0	14 062,0	13 923,4
Andre fordringer	81,8	71,5	53,9	54,6	80,5	82,6	63,3	51,3
Bankinnskudd, kontanter og lignende	142,5	667,8	832,1	585,6	112,4	186,8	404,4	203,2
Sum omløpsmidler	224,3	739,3	886,0	640,2	192,9	269,4	467,7	254,5
Sum eiendeler	15 584,0	16 863,4	16 781,4	16 998,3	15 929,0	14 880,4	14 529,7	14 177,9

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital	7 854,0	7 712,3	7 646,7	7 890,3	6 697,9	6 245,0	6 019,8	5 830,9
Utsatt skatt	590,1	621,8	622,6	623,2	641,9	630,7	617,3	611,5
Sum annen langsiktig gjeld	6 002,3	7 705,8	7 716,2	7 535,9	7 656,9	7 195,7	7 117,5	6 708,6
Sum kortsiktig gjeld	1 137,6	823,5	795,9	948,9	932,3	809,0	775,1	1 026,9
Sum gjeld	7 730,0	9 151,1	9 134,7	9 108,0	9 231,1	8 635,4	8 509,9	8 347,0
Sum egenkapital og gjeld	15 584,0	16 863,4	16 781,4	16 998,3	15 929,0	14 880,4	14 529,7	14 177,9

Nøkkeltall

Millioner kroner	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20	31.12.19	30.09.19	30.06.19	31.03.19
Belåningsgrad eiendommer, %	39 %	45 %	44 %	45 %	47 %	46 %	45 %	44 %
Ledighet (% av leienivå)	6,2 %	6,5 %	3,5 %	2,0 %	1,8 %	2,2 %	2,2 %	4,1 %
Gjenværende leietid (år)	7,7	8,2	8,1	8,2	8,3	8,8	9,2	9,1

Nøkkeltall per aksje

	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20	31.12.19	30.09.19	30.06.19	31.03.19
Bokført egenkapital per aksje (kr)	224	217	215	222	188	175	169	163
Aksjekurs (kr)	435	400	425	300	500	400	390	393
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)	14,31	11,04	6,86	4,27	28,78	21,27	13,69	6,13
Resultat per aksje (kr)	38,69	12,70	12,57	10,78	28,08	17,60	10,89	4,02

Markedsanalyse

Eiendomsspar utfører hvert år en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden for kontorbygg i Oslo/Asker/Bærum, også kalt «OsloStudiet».

2020 : KRAFTIG REDUSERT AREALABSORBSJON OG ØKNING I AREALLEDIGHETEN

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo/Asker/Bærum viser at 486 000 kvm står ledig, hvilket er en økning på 62 000 kvm fra ifjor (+15 %). Arealledigheten utgjør ved dette 5,1 % av den totale massen av kontorbygg.

- Absorpsjonen av arealer ble redusert i 2020 og utgjorde kun 76 000 kvm mot 208 000 kvm i 2019.
- Arealledigheten i Oslo Sentrum er kun 3 %, hvilket innebærer tilnærmet balanse mellom arealer og etterspørsel.
- Prosjektene som ferdigstilles i 2021 utgjør hele 272 000 kvm. For 2022 er det ventet nedgang i ferdigstillelse til 144 000 kvm (hvorav 92 000 kvm allerede er igangsatt). For 2023 anslås ferdigstillelsen å ligge på 147 000 kvm.

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2021 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden av kontorbygg i Oslo/Asker/Bærum.

Tilsvarende studier er gjort siden 1991. Hovedfokuset i studien har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av fysisk ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering, i forhold til eksisterende eiendomsmasse for de enkelte geografiske delområder. Både fremleiearealer og øvrige ledige arealer er inkludert i ledighetstallene.

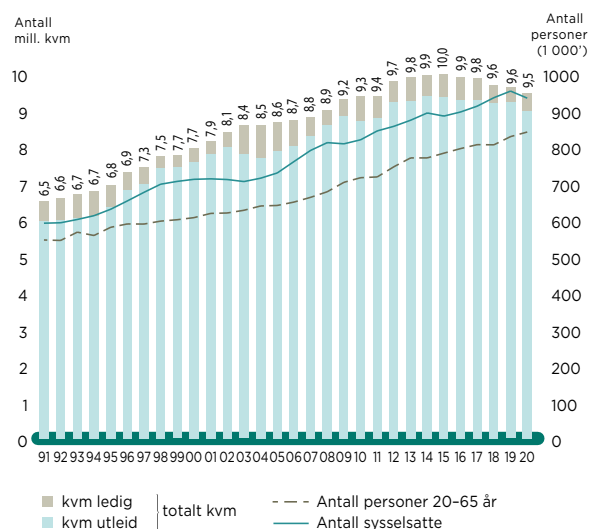
Kartleggingen er hovedsakelig basert på tre informasjonskilder:

- 1) Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.
- 2) Visuell inspeksjon, basert på ved gatevandring og bilkjøring, med kartlegging av mørke/skitne vinduer og «til leie»-skilt.
- 3) Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2020 til februar 2021.

MINKENDE AREALBRUK PER SYSSELSATT OVER DE SISTE 15 ÅR

Figuren under viser at eiendomsmassen vokste betydelig mer enn antall sysselsatte i perioden 1991–2003, at det i perioden 2003–2015 stort sett var samsvar mellom arealvekst og sysselsettingsvekst, og at det i perioden fra 2016 har vært høyere sysselsettingsvekst enn arealvekst.

Utvikling kontor/forretningsbygg kvm vs. antall sysselsatte, Oslo/Asker/Bærum



Denne utviklingen skyldes i hovedsak at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 28 årene, spesielt i den første halvdel av perioden. De siste fire årene har sysselsettingen derimot vokst raskere enn kontoreiendomsmassen, hvilket i hovedsak skyldes høyere arealeffektivitet per sysselsatt. Konvertering av ineffektive kontorer til bolig har også bidratt i denne prosessen.

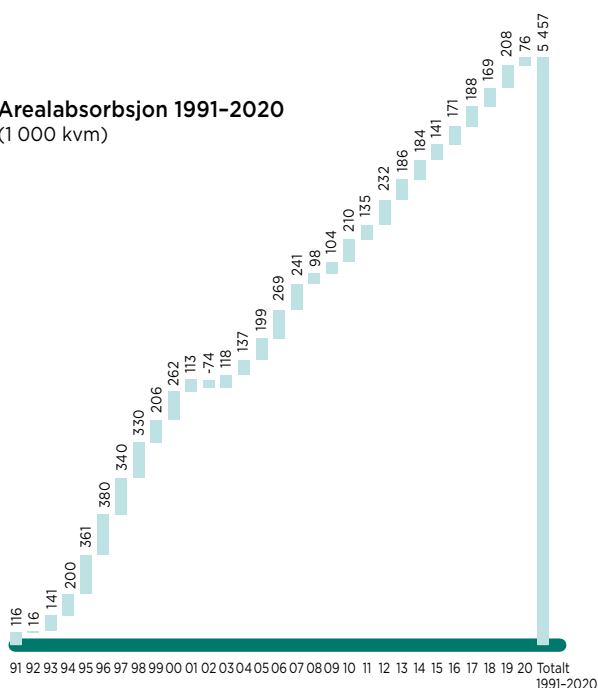
Det er verdt å merke seg at den totale kontormassen, som vokste jevnt og trutt fra 1991 til 2015, de siste fem årene har minket med ca. 100 000 kvm eller 1 % per år. Dette skyldes relativt sett større andel riving og boligkonvertering i denne perioden.

KRAFTIG REDUSERT AREALABSORBSJON I 2020

Arealabsorpsjonen i 2020 utgjorde 76 000 kvm mot 208 000 kvm året før, en nedgang på 64 %. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig anslagsvis 33 000 kvm (ned fra 74 000 kvm i 2019), og ordinær kontorabsorpsjon 43 000 kvm (134 000 kvm i 2019).

Årene 1991-1993 (bankkrisen), 2001-2004 (dotcom-krisen) og 2008-2011 (finanskrise/gjeldskrise) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og

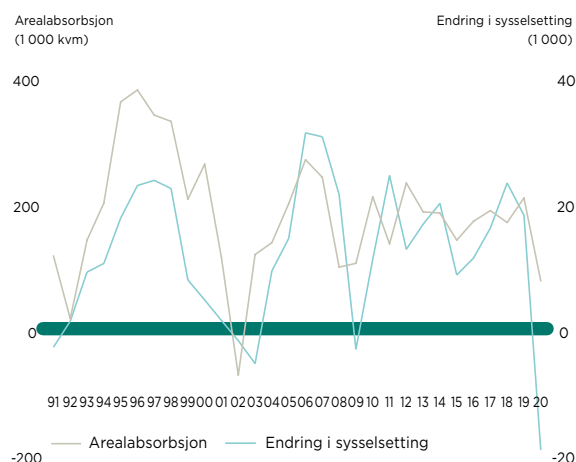
Arealabsorpsjon 1991-2020
(1 000 kvm)



areal-absorpsjon. Denne trenden gjelder også for koronakrisen (2020-?). Disse lavkonjunktur-periodene er historisk sett blitt møtt med rentenedssettinger og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorpsjon. I lavkonjunktur går arealabsorpsjonen ned mot eller under null, mens den i høykonjunktur har kunnet stige til 300 000 kvm og over. Snittarealabsorpsjonen i perioden 1991-2020 har vært 182 000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 15 årene var 190 000 kvm per år, mens den i de siste 15 årene har vært 175 000 kvm per år.

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen per år i perioden 1991-2020.

Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Asker/Bærum 1991-2020



Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte, betydelig større i perioden 1991-2002 enn i perioden 2003-2020. Sysselsettingsveksten i den første tolv-års perioden utgjorde i snitt 6 200 personer/år, mens den økte til 9 950 personer/år i den siste 18-års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 199 000 kvm per år i årene 1991-2002 til i snitt 170 000 kvm per år i perioden 2003-2020. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny sysselsatt er gått kraftig ned over 30-års perioden. Det må antas at dette i hovedsak skyldes at det i den første perioden var en større andel arbeidsplasser som ble konvertert til kontorarbeidsplasser enn i den andre

perioden. I tillegg har det vært en viss reduksjon i arealbruk per kontorarbeidsplass. I sum betyr dette at en ny sysselsatt i dag, i snitt absorberer ca. halvparten av kontorarealet de absorberte for 20 år siden (17 kvm mot 32 kvm).

Figuren på foregående side indikerer også, at endring i antall sysselsatte i dag, forplanter seg raskere i arealabsorpsjon enn for 20 år siden. Mens det tidligere var en tidsforskyvning på 1–2 år mellom sysselsettingsendring og endring i arealabsorpsjon, ser vi i dag en nesten umiddelbar, eller sågar forskuttet, sammenheng. Dette skyldes trolig en generelt raskere omstillingsevne, særlig i det private næringsliv.

Vi ser videre at absorpsjonen økte i 2016, til tross for at sysselsettingsveksten falt fra +13 000 til +5 000 i Oslo/Asker/Bærum. Dette skyldtes at boligkonverteringsabsorpsjonen økte kraftig dette året og nådde 70 % av totalabsorpsjonen. I 2017 økte sysselsettingen i Oslo/Asker/Bærum fra 5 000 til 8 000, hvilket førte til økt absorpsjon, selv om boligkonverteringene minket i forhold til året før.

Gjennom 2018 økte sysselsettingen i Oslo/Asker/Bærum kraftig med 17 000. Den rene kontorabsorpsjonen økte fra 111 000 kvm til 117 000 kvm, mens boligkonverteringen sank fra 77 000 kvm til 52 000 kvm.

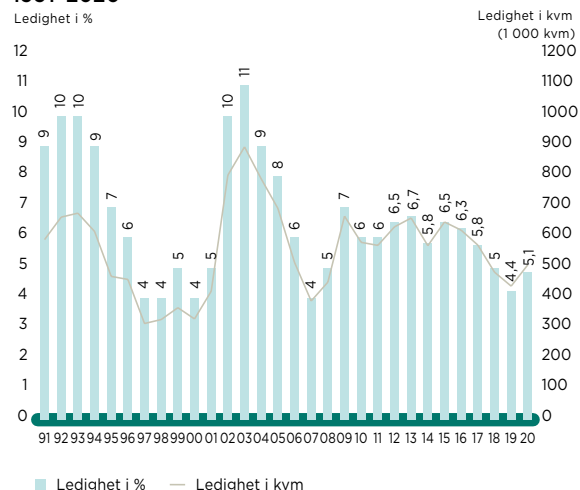
I løpet av 2019 økte sysselsettingen med 20 000 personer i Oslo/Asker/Bærum, mens boligkonverteringen økte fra 52 000 kvm til 74 000 kvm. Dette medførte at den totale absorpsjonen økte fra 169 000 kvm til 208 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde ca. 36 %.

I 2020 sank sysselsettingen, som en følge av koronakrisen, med anslagsvis 3 %. Mesteparten av nedgangen som i næringer med mindre andel kontorarbeidsplasser, særlig innenfor hotell, restaurant og andre reiselivsrelaterte virksomheter. Den faktiske bruken av kontorarealer ble i 2020 likefullt kraftig redusert, som følge av nedstenginger og hjemmekontorpåbud, men foreløpig har dette ikke hatt vesentlig betydning for kontoretterspørselen. En langsiktig konsekvens av økt bruk av hjemmekontor, kan være redusert etterspørsel etter kontorarealer, som helt eller delvis vil kunne oppveies av ønske om økt sosial distansering (høyere arealbruk per ansatt).

ØKNING I AREALLEDIGHETEN

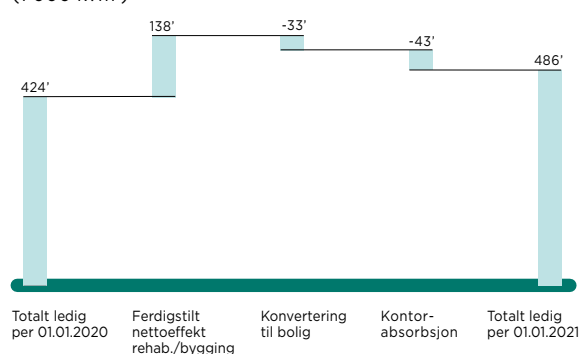
Nedenfor vises en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1991 til ultimo 2020, i absolutte tall og prosent. Som man ser er det en ledighet på 5,1 % ultimo 2020.

Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent 1991-2020



Utviklingen fra 01.01.2020 til 01.01.2021 er vist i figuren nedenfor.

Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2020 (1 000 kvm)



I 2020 ble 138 000 kvm, i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 76 000 kvm. Historisk absorpsjon har i hovedsak vært drevet av økt behov for kontorlokaler. I de senere år har imidlertid riving og

konvertering av kontorbygninger til bolig også utgjort en vesentlig del; henholdsvis 74 000 kvm og 33 000 kvm i 2019 og 2020. Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde i 2020 43 % av den totale absorpsjonen (35 % i 2019). Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 43 000 kvm i 2020, noe som er en nedgang på 68 % fra året før.

Arealledigheten økte med 62 000 kvm gjennom 2020, og primo 2021 utgjør den 486 000 kvm.

Dette tilsvarer 5,1 % av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo/Asker/Bærum, dog ikke like grundig som kontorlokaler. Omtrent 49 000 kvm lager-/produksjonslokaler står nå ledig, hvilket er en økning på 6,5 % fra i fjor. Totalt står i størrelsesorden 535 000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

ØKT AREALLEDIGHET I ALLE SONER

Eiendomsspar har delt Oslo/Asker/Bærum i åtte lokalområder, som illustrert på nedenstående kart.

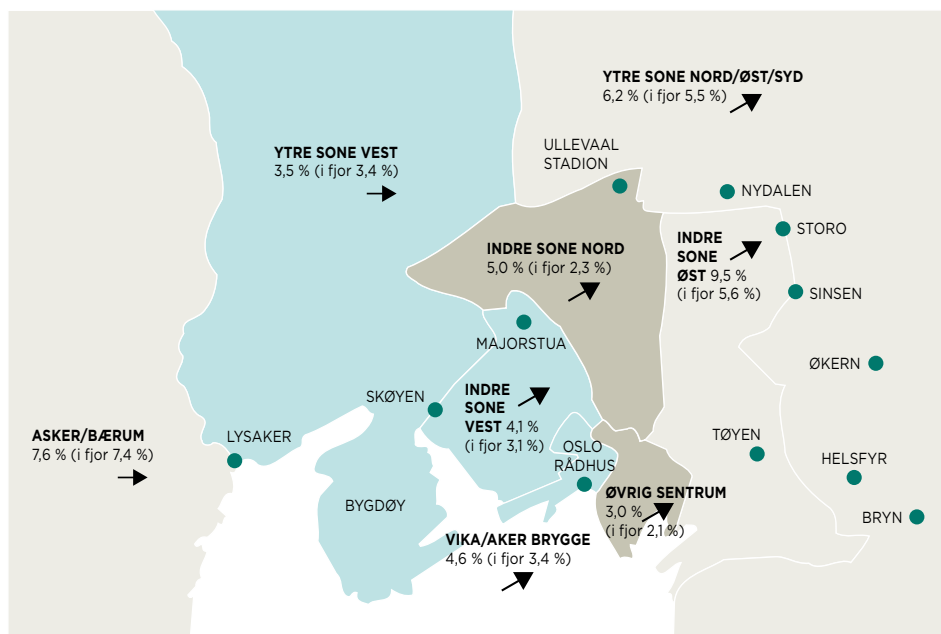
Alle soner økte arealledigheten i 2020, riktignok i forskjellig grad.

Sentrum, Indre Øst og Ytre Nord/Øst/Syd var de sonene som i løpet av 2020 hadde størst økning i arealledigheten. Sonen Nord/Øst/Syd har de siste fire årene fått redusert arealledighet, men i løpet av 2020 har arealledigheten igjen økt. I denne sonen ble det forøvrig ferdigstilt hele 79 000 kvm i 2020.

Sonen Asker/Bærum, som har hatt en økning i arealledigheten gjennom flere år, hadde i 2019 en markant nedgang i arealledigheten. Gjennom 2020 har denne sonen, på lik linje med Ytre Vest, kun en ubetydelig økning i arealledigheten. Dette forklares blant annet av at det ikke ble ferdigstilt noen arealer i Asker/Bærum 2020.

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2020

(% ledighet av sonens totale masse, kontor- og forretningslokaler)

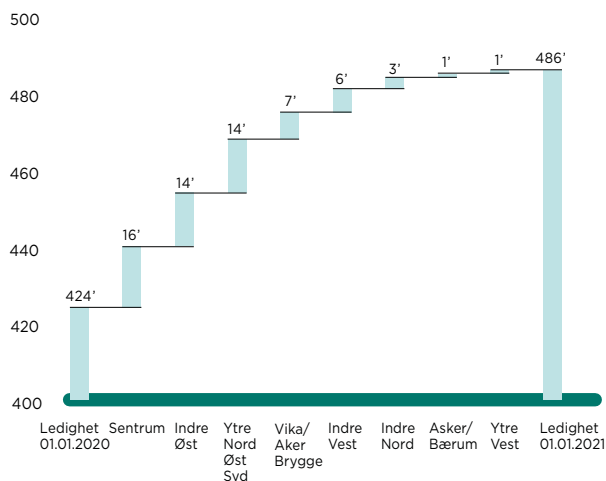


% Ledighet = Total ledighet / Totalt eksisterende arealer

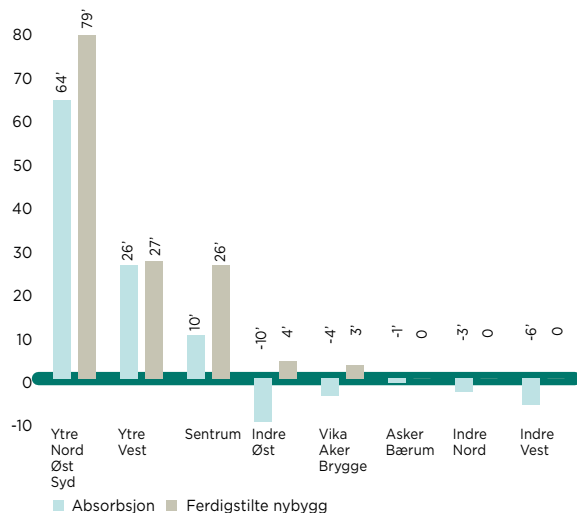
- 3-4 % ledighet
- 4-6 % ledighet
- over 6 % ledighet
- ↘ Nedgang i forhold til i fjor
- Stabilt i forhold til i fjor
- ↗ Økning i forhold til i fjor

Som det fremgår i figurene nedenfor fant den største ledighetsøkningen sted i Sentrum (+16 000 kvm) og Indre Øst (+14 000 kvm), mens den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Nord/Øst/Syd (64 000 kvm) og Ytre Vest (26 000 kvm).

Utvikling i arealledighet per geografisk sone 2020
(1 000 kvm)



Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte soner i 2020 (1 000 kvm)

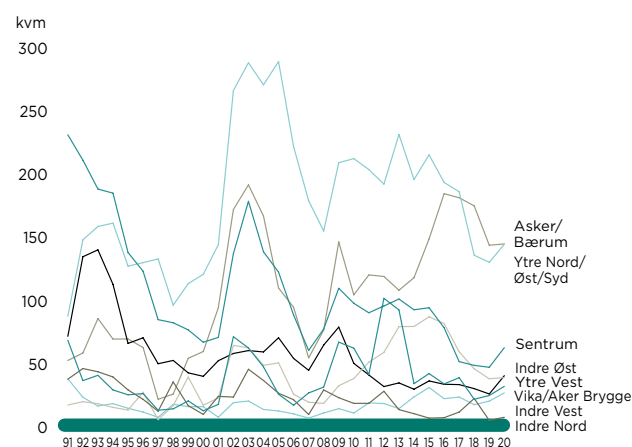


Figuren under viser utviklingen i total ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991-2020 i de forskjellige sonene.

De Ytre Sonene har generelt hatt høyest ledighet de siste årene. Sentrum fikk en betydelig ledighetsøkning i 2002 og 2003, primært som følge av utflytting av større bedrifter til vestlige soner. Denne økningen ble imidlertid kraftig redusert i de påfølgende år.

Det er spesielt Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd som i dag har betydelig absolutt ledighet.

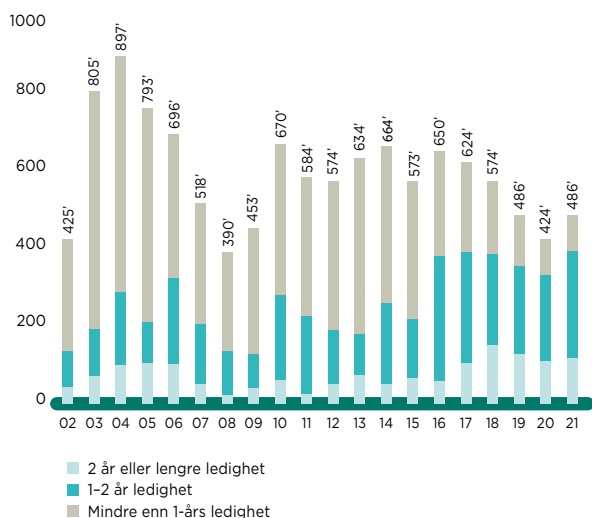
Utviklingen i total ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991-2020 i ulike soner
(1 000 kvm)



ØKT LANGTIDSLEDIGHET

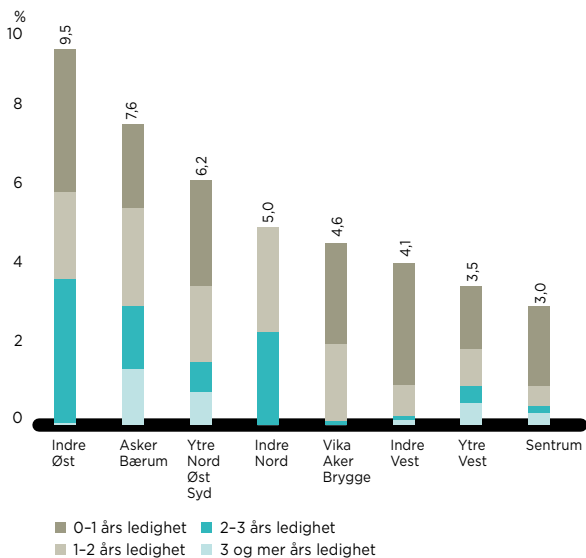
393 000 kvm har stått ledige i mer enn ett år, hvilket er en økning på 19 % fra i fjor og utgjør hele 80 % av det totale ledige arealet. Det er verdt å merke seg at riving og konvertering til bolig eller annen bruk, som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt 486 000 kvm.

Ledige og langtidsledige arealer 2002–2021
(1 000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i prosent per sone. Det fremgår at Indre Øst og de Ytre Soner har større prosentuell arealledighet og langtidsledighet enn sentrumsnære soner.

Total ledighet og langtidsledighet i geografiske soner
(% ledighet av sonens totale masse)



BETYDELIG ØKNING I FERDIGSTILLELSE AV PROSJEKTER

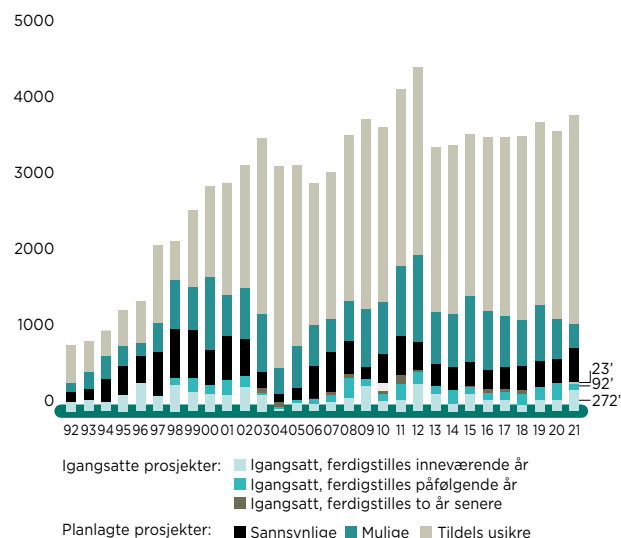
Eiendomsspar har hvert av de siste fem år kartlagt forestående nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire hovedkategorier:

- **Igangsatt nybygg:**
Igangsatt og ferdigstilt innenfor 1–3 år
- **Sannsynlige prosjekter:**
Blir sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år
- **Mulige prosjekter:**
Har 50 % sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år
- **Tildels usikre prosjekter:**
Har 25 % sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de ulike kategoriene er vist i figuren nedenfor. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,5 mill. kvm.

Mulig prosjektpotensiale

(1 000 kvm per 01.01.)



Igangsatt prosjekter for ferdigstillelse i 2021 utgjør hele 272 000 kvm. Dette er en kraftig økning i ferdigstillelsen fra 2020 hvor det ble ferdigstilt 138 000 kvm.

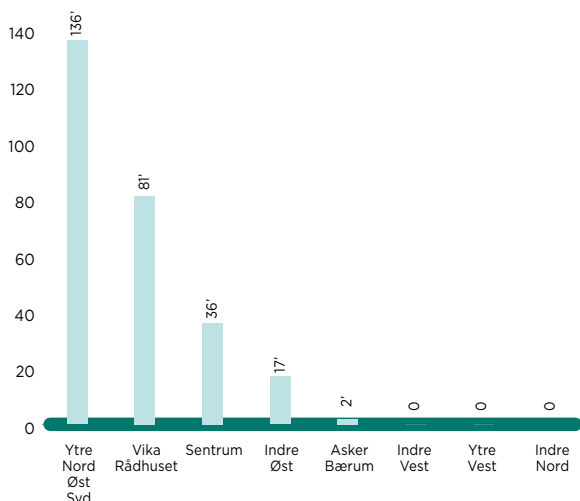
Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2022 utgjør i dag 92 000 kvm. For 2023 er det igangsatt et nybygg og en rehabilitering på tilsammen 23 000 kvm.

Estimat for total ferdigstillelse i 2022 utgjør 144 000 kvm, mens det for 2023 utgjør 147 000 kvm.

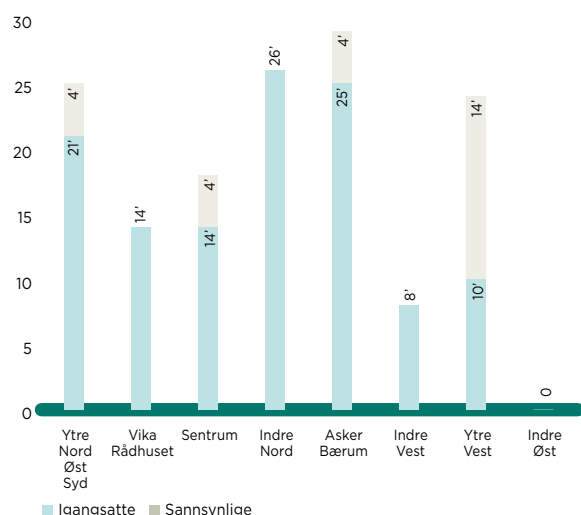
YTRE NORD/ØST/SYD FÅR DET VESENTLIGE AV NYBYGGINGEN

På de to neste figurene vises hvorledes tilførselen av arealer i 2021 og 2022 fordeler seg per geografisk sone. Av de arealene som ferdigstilles i 2021 utgjør rehabilitering av eiendommer ca. 71 000 kvm (nær 1/4 av totalen).

Ferdigstilte arealer per sone 2021
(1 000 kvm)



Ferdigstilte arealer per sone 2022
(1 000 kvm)

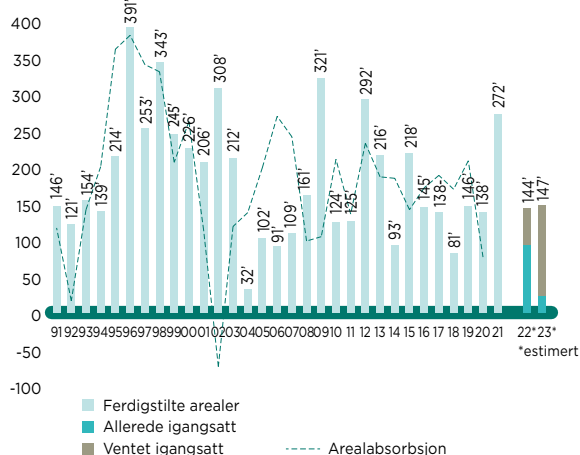


Av totalt 144 000 kvm igangsatte og sannsynlige nybygg med antatt levering i 2022, kommer det meste i Asker/Bærum, Indre Nord og Ytre Nord/Øst/Syd.

Av de 144 000 kvm som ferdigstilles i 2022 utgjør ca. 89 000 kvm rehabilitering av eiendommer. De viktigste sannsynlige prosjekter for ferdigstillelse i 2022 som enda ikke er igangsatt er Karenslyst allé 12-14 og Hausmanns gate 21.

FERDIGSTILTE AREALER ØKER KRAFTIG I 2021, OG REDUSERES TIL HISTORISK SNITT I 2022 OG 2023

Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1991-2023)
(1 000 kvm)



Stolpene i figuren over viser ferdigstilte arealer (inkludert større rehabilitering) fra 1991 til og med 2021 og estimat for 2022 og 2023. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2020.

Som det fremgår av figuren, er eiendomsmarkedet av natur syklisk. År med meget lav absorpsjon (1992, 2002, 2008, 2009 og 2015), følges av nedgang i byggevolumer og dermed bedring i arealbalansen etter hvert som absorpsjonen øker. Dette fører i sin tur til økte leiepriser og optimisme, med betydelig økning i igangsettelse av nybygg.

Markedet har i perioden 2016-2019 vist jevn bedring i balansen, med en absorpsjon på i snitt vel 184 000 kvm per år og en ferdigstillelse på i snitt vel 128 000 kvm per år.

For 2020 ble det ferdigstilt prosjekter på totalt 138 000 kvm, på samme nivå som 2019, men absorpsjonen falt kraftig til kun 76 000 kvm og førte til økt arealledighet.

For 2021 er det allerede igangsatt 272 000 kvm for ferdigstillelse. Dette er nær dobbelt av hva som ble ferdigstilt i 2020, hvilket med sikkerhet vil føre til ytterligere økt arealledighet.

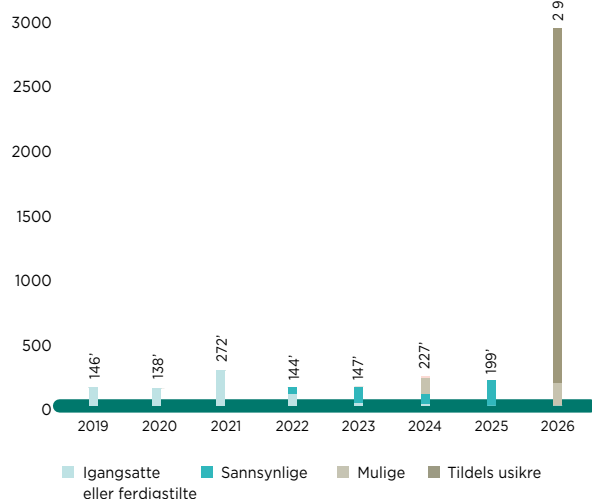
For 2022 og 2023 kan det synes som om ferdigstillelsen vil falle betydelig i forhold til 2021. Foreløpige anslag er på henholdsvis 144 000 kvm og 147 000 kvm. Dette er dog høyere enn snittvolumet for 5-års perioden 2016–2020.

I figuren under er det vist estimert tidsprofil for ferdigstilte og mulige fremtidige prosjekter. Igangsettelse av fremtidige prosjekter er til enhver tid avhengig av balansen i kontormarkedet, offentlig behandlingstid og de økonomiske utsikter. Estimatenes er således beheftet med usikkerhet.

Prosjekter som er igangsatt og blir ferdigstilt i 2021 utgjør 272 000 kvm. Dette er på samme nivå som vi forventet ville bli ferdigstilt for 2021, på samme tid i fjor.

Igangsatt og sannsynlige prosjekter for ferdigstillelse i 2022–2023 er på tilsammen 291 000 kvm, hvilket er en økning fra fjorårets estimer.

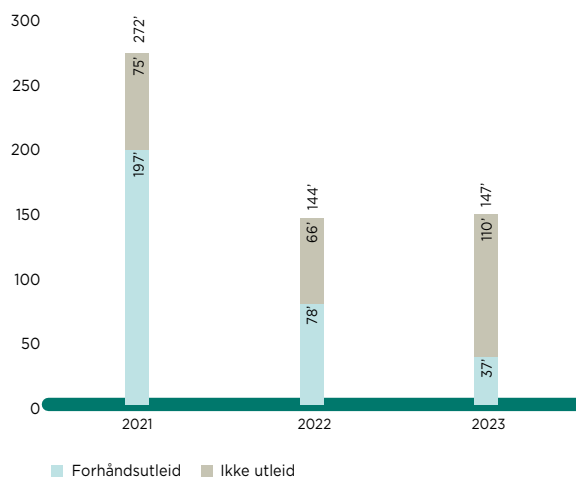
Tidsprofil for ferdigstilte, forventet ferdigstilte og mulige prosjekter 2019–2026 (1 000 kvm)



STOR ANDEL FORHÅNDSUTLEIE

Forhåndsutleiegraden for ferdigstilte og forventet ferdigstilte arealer 2021–2023 finnes i figuren nedenfor.

Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2021–2023 (1 000 kvm)



Forhåndsutleiegraden er relativt høy og utgjør 72 % i 2021 og 54 % i 2022. Dette gjør at effekten av nybygg i stor grad vil komme fra ledighet i fraflyttede eldre bygg, som det normalt vil ta 6–18 måneder å reutleie. Det innebærer at den reelle markedseffekten av økt nybygging i 2021–2022, vil merkes sterkest fra andre halvår 2022.

For ferdigstillelse i 2023 er det fire prosjekter (nybygg og rehabilitering) som er helt eller delvis forhåndsutleid.

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2021/2022/2023 – OSLO/ASKER/BÆRUM:

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2021:

Lørenfare 1 A/B & Lørenfare 3 «Økern Portal»	48 000
Ruseløkkveien 26 «Via»	42 000
Freserveien 1 «Oslo K»	29 000
Universitetsgaten 2 «Rebel»	20 000
Innspurten 11-13 «Valle View»	20 000
Universitetsgata 7-9 «Tullinkvartalet»	19 300
Dr. Eufemias gate 8 «PWC-bygget»	18 500
Urtegata 9 «Fabrikken»	14 495
Brynsalléen 2	12 000
Kristian Augusts gate 23	8 736
Brynsveien 16 A-C «Bovin Park»	6 800
Karvesvingen 7 «K7&You»	6 500
Holmlia Senter vei 3	6 300
Per Krohgs vei 1	3 300
Pilestredet 12	3 000
Øvrige prosjekter	14 069
Totalt 2021:	272 000

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2022:

Arnold Haukelands plass 2-14	25 200
Gullhaug Torg 5	14 000
St. Olavs plass 5	12 500
Tordenskiolds gate 12	11 250
Drammensveien 126 «Thune Eureka»	10 000
Henrik Ibsens gate 48	8 000
Øvrige prosjekter	11 050
Totalt	92 000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2022:

Karenslyst Alle 12-14	14 000
Hausmanns gate 2	9 700
Christian Kroghs gate 35	6 200
Christian Kroghs gate 10	5 000
Urtegata 9 «Drivhuset»	5 000
Akershusstranda 19	4 000
Øvrige prosjekter	8 100
Totalt	52 000

Totalt 2022: 144 000

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2023:

Stortorvet 7	18 000
Alf Bjerckes vei 22 A/B	5 000
Totalt	23 000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2023:

Schweigaards gate 15 «Tollgaarden»	22 800
Rådmann Halmrasts vei «Helgerudkvartalet»	20 000
Fridtjof Nansens vei 12	17 000
Stenersgaten 1	15 000
Fredrik Selmers vei 4	15 000
Øvrige prosjekter	34 200
Totalt:	124 000

Totalt 2023: 147 000

Betydelig prosjektpotensiale fra 2023 og utover

Realistisk prosjektpotensialet fra og med 2020 utgjør nå vel 3,5 mill. kvm som er en økning på 6 % fra i fjor. Prosjekter som antas ferdigstilt i årene 2021-2023 utgjør i sum ca. 563 000 kvm, prosjekter med lengre tidshorisont er angitt nedenfor.

(Prosjekter som ikke får innvirkning på kontor-markedet i perioden, for eksempel rendyrkede kjøpesentre/varehus, messehall, statsbygde skoler etc., er ikke medtatt).

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt i perioden 2023-2026:

Persvn/Ulvenvn «Construction City»	85 000
Bøkkerveien 1-3 «Frontier»	34 000
Regjeringskvartalet, D-blokken	29 500
Vestbanetomten «Trekanttomten»	28 000
Øvrige prosjekter	95 500
Totalt	272 000

Mulige prosjekter i perioden 2023-2026:

Sonja Henies plass 2	22 000
Vollsveien 9-11	22 000
Skippergata «Fiskebrygga»	21 000
Schweigaards gate 34 «Landbrukskvartalet»	20 000
Schweigaards gate 35-51	20 000
Fredrik Selmers vei 5	20 000
Innspurten 11-13 «Valle Vision»	20 000
Lensmannslia 22 «Asker Green Hub»	20 000
Øvrige prosjekter	139 000
Totalt	304 000

Tildels usikre prosjekter i perioden 2023-2026:

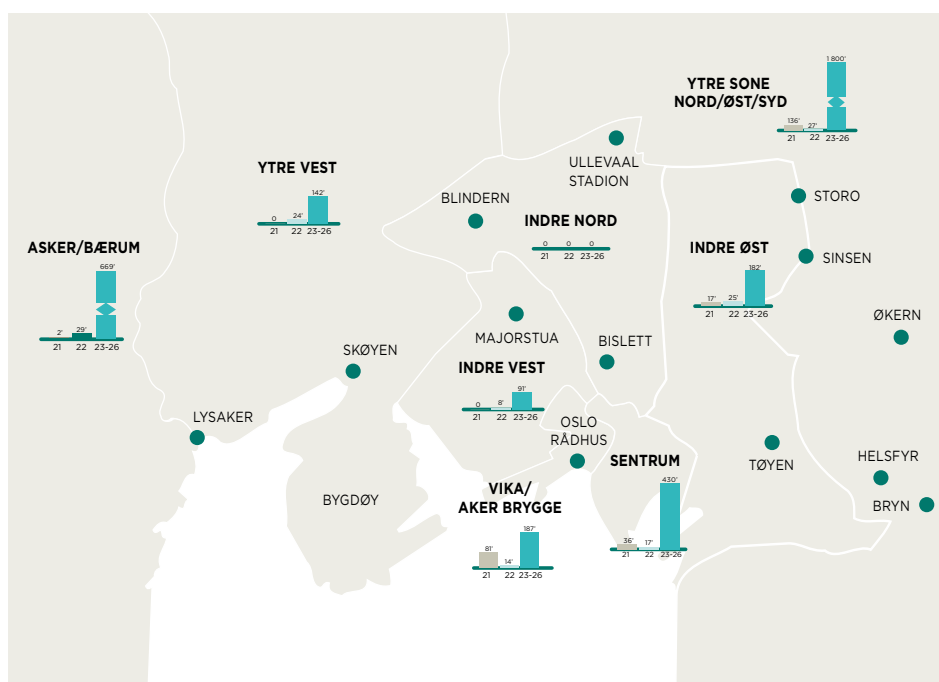
Lilleakerveien/Vollsveien	205 000
Ulven senterområde	104 000
Filipstad «Hans Jæger Kvartal»	100 000
Ulvenveien 84 «Økern S»	100 000
Fornebu «Technoport»	80 000
Ulvenveien 75B	75 000
Majorstuen stasjon	70 000
Øvrige prosjekter	2 029 000
Totalt	2 763 000

Grand total prosjekter etter 2023 3 339 000

Illustrasjonen nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede arealtilveksten i 2021 og 2022, samt teoretisk mulig tilvekst i perioden 2023–2026.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2023–2026 forventes å finne sted i sonene Ytre Nord/Øst/Syd (1 800 000 kvm), Asker/Bærum (669 000 kvm) og Sentrum (430 000 kvm). Reel tilvekst vil være mye lavere.

Teoretisk mulige prosjekter for ferdigstillelse perioden 2021–2026



KONKLUSJONER

- Arealabsorpsjonen i 2020 ble redusert med hele 64 %, fra 208 000 kvm i 2019 til 76 000 kvm. Den rene kontorarealabsorpsjonen var 137 000 kvm i 2019 og 43 000 kvm i 2020.
- Arealledigheten økte gjennom 2020 med 15 % til 486 000 kvm, som utgjør 5,1 % av eiendoms-massen.
- Arealledigheten økte mest i sonene Sentrum (16 000 kvm), Indre Øst (14 000 kvm) og Ytre Nord/Øst/Syd (14 000 kvm).
- Arealledigheten varierer fra tilnærmet balanse i Oslo Sentrum (3 %) til kapasitetsoverskudd i Ytre Soner (6–9,5 %).
- Det ble ferdigstilt 138 000 kvm i 2020, mens det for 2021 forventes nær en dobling av ferdigstilte arealer (272 000 kvm).
- I 2022 og 2023 forventes igjen en reduksjon av ferdigstilte arealer, til henholdsvis 144 000 kvm og 147 000 kvm. Dette er over snittet for perioden 2016–2020.



Design og illustrasjoner: Dugg Design, Hege Sjursen

Produksjon: Eiendomsspar, Rita Husebæk

Tekst temadel: Hilde Bringsli

Foto: Ole Walter Jacobsen

Trykk: Rolf Ottesen AS



EIENDOMSSPAR AS

Olav Vs gate 6, inngang Rådhuspassasjen

Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo

Telefon: +47 22 33 05 50 / Epost: post@eiendomsspar.no

www.eiendomsspar.no