

Eiendomsspar

årsrapport

2021





Yrende studentliv på Fabrikken

Høyskolen
Kristiania

Innhold

Adm. direktør	5
2021 – I korte trekk	6
Nøkkeltall	7

Konsernet

Organisasjon 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	22
Donasjoner og offentlige utsmykninger	42

Portefølje/verdivurdering

Eiendommer	44
Pandox	58
Prosjekter	62
Verdivurdering per 31.12.2021	74
Verdiutvikling 2021	76
Verdijustert balanse per 31.12.2021	77
Tema: Fabrikken i Urtegata 9	78

Finansiell informasjon

Styret og adm. direktør	100
Styrets beretning	102
Regnskap og noter	112
Revisjonsberetning	128
Eierstyring og selskapsledelse	130
English summary/financial information	134
Flerårsoversikt/kvartalstall	138
Markedsanalyse	142

Fabrikken & Urtegata 9



Urtekvartalet er en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer, og har en meget sentral beliggenhet i bakkant av Bjørvika. Området er under omfattende utvikling, og består av tre byggetrinn: **Fabrikken**, **Veksthuset** og **Drivhuset**. **Fabrikken** og **Drivhuset** er bygg som rehabiliteres, mens **Veksthuset** blir et nybygg. Arkitektonisk utgjør de tre en visuell og estetisk treenighet på tilsammen 46 000 BTA kvadratmeter.

Kombinasjonen av prosjektets størrelse og beliggenhet gjør Urtekvartalet til et unikt byutviklingsprosjekt som vil få store positive konsekvenser for området. Kvartalet binder sammen Grünerløkkas pulserende og mangfoldige byliv, og forener det med kunnskap og næringsklynge.

Rehabiliteringen av **Fabrikken**, på ca. 17 000 BTA kvadratmeter ble ferdigstilt og overlevert Høyskolen Kristiania i juni 2021. Fra høstsemesteret har kunnskapstørste studenter og engasjerte ansatte sørget for liv og røre i bygget, som det har tatt to år å ferdigstille.

Prosjektet har vært tuftet på miljø og bærekraft, og har oppnådd BREEAM Excellent sertifisering, noe som er sjeldent i forbindelse med rehabilitering.

I temadelen ønsker vi dere velkommen inn på en liten omvisning i Norges mest kreative høyskole, for å bli kjent med bygget, og ikke minst – for å få et innblikk i hverdagen til studentene på studielinjene musikkteater, dansekunst, skuespill, tv & film og Retail Design.



Christian Ringnes
Adm. direktør

A handwritten signature in dark ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'CR'.

Forsiktig optimisme

Koronapandemien har preget verden de siste to årene, men synes nå å gå mot slutten. Til gjengjeld bekymrer man seg nå over krig i Europa, renteoppgang og økte energipriser.

For Eiendomsspar, som både i egen portefølje, og særlig via sitt eierskap i Pandox, har betydelig eksponering mot hotellnæringen, vil pandemiens slutt bære bud om lysere tider, med bedret inntjening og forutsetninger for verdiøkning.

Eiendomsspar kan sies å være både langsiktig og opportunistisk på en gang. Langsiktigheten finnes i en meget trofast og stabil aksjonærmasse, i dyktige ansatte som blir lenge i selskapet, i et ensidig fokus på eiendom og i selskapets finansielle robusthet. Opportunismen finner man i timing av kjøp og salg, samt mangfoldet av eiendomssegmenter Eiendomsspar har satset i.

Eiendomsspar prøver å gjøre gunstige kjøp, oftest ved å vurdere fremtidsutsikter og relativ prising. De siste fire årene har selskapet gjort store kjøp av egne aksjer (totalt 15 % av antall utestående aksjer). Grunnen er åpenbar, så lenge aksjen handles med nær 20 % rabatt i forhold til konservativt vurderte underliggende verdier, er det mye mer økonomisk fornuftig å kjøpe egne aksjer enn å kjøpe fullt priset eiendom i markedet.

Eiendomsspar har siden starten i 1982 gitt en avkastning på 16 % pro anno. En million kroner investert den gang da ville, forutsatt reinvestering av alle utbytter i selskapet, blitt til en kvart milliard kroner i dag.

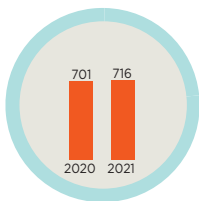
Grunnen til denne betydelige verdiveksten er først og fremst et rentefall på i snitt nær 0,4 %-poeng hvert år i perioden. Snakk om svinehell, griseflaks og å havne midt i smørøyet. I tillegg har Eiendomsspar skapt superavkastning gjennom timing, kjøp av egne aksjer, gunstige eiendomsinvesteringer og eiendomsutvikling.

Det er ingen garanti for at denne verdiveksten vil fortsette, snarere tvert imot, med et rentefall som trolig har sett slutten. Snitt årlig verdivekst for Eiendomsspar viser da også en synkende takt, fra i snitt 18 % over de siste 20 årene til i snitt 13 % de siste fem årene, riktignok med betydelige variasjoner for de enkelte år.

Eiendomsspars ambisjon er uansett å fortsette og skape langsiktige verdier for våre aksjonærer. Selskapets fokus på bærekraft, en prima eiendomsmasse, dyktige ansatte og en sterk finansiell stilling, burde gi gode muligheter for det.

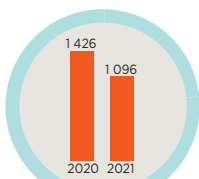
2021 – I korte trekk

Resultat og balanse



716

Leieinntekter (mill. kr)



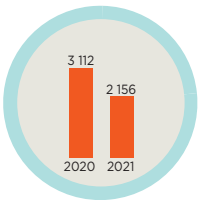
1 096

Ordinært resultat før skatt (mill. kr)



17,5

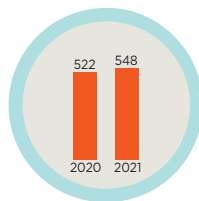
Kontantstrøm før skatt per aksje* (kr)



2 156

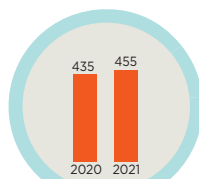
Likviditetsreserve (mill. kr)

Verdi-utvikling



10,1 %

VEK-økning per aksje 2021 (hensyntatt utbytte)



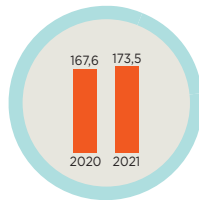
10,7 %

Aksjekursutvikling 2021 (hensyntatt utbytte)



6,75

Ordinært utbytte (kr)



3,5 %

Økning Pandox AB EPRA NRV (SEK)

Drift og marked



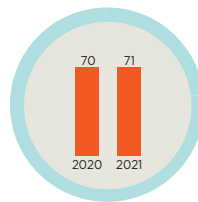
8,2 år

Gjennværende leietid



3,8 %

Ledighet (% av leienivå)



71

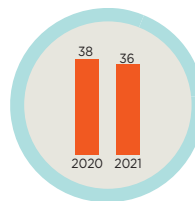
Kundegledeindeks (KGI) «All time high»



2021

Eiendomsmarkedet

Organisasjon



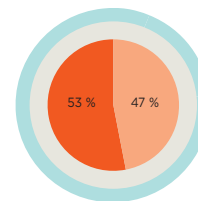
36

Antall ansatte



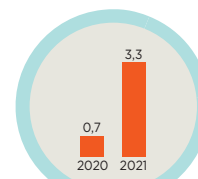
0 %

Personskader påført av våre bygg



53 %/47 %

Andel kvinner/menn i organisasjonen



3,3 %

Sykefravær (%)

Kjøp/salg

I løpet av 2021 har Eiendomsspar ervervet en portefølje med 111 utleieleiligheter fordelt på 15 bygårder, sentralt i Bergen. I tillegg har selskapet ervervet kombinasjonseiendommene Professor Birkelands vei 21 og Stubberudveien 8 på Furuset i Oslo.

I løpet av året har Eiendomsspar solgt kontoreiendommen Karihaugveien 89 inkludert to ubebygde nabotomter, handels- og kontoreiendommen Øvre Slottsgate 11 samt kontoreiendommen Frederik Stangs gate 4. I tillegg har selskapet solgt tre leiligheter i Parkveien 64.



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

Nøkkeltall

Millioner kroner	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat/kontantstrøm										
Leieinntekter	716	701	825	770	740	675	704	647	600	583
Driftsresultat	728	1 969	560	478	424	770	445	552	484	441
Resultat før skattekostnad	1 096	1 426	1 261	1 195	1 286	1 376	2 327	975	474	436
Årsresultat	990	1 372	1 008	966	1 103	1 199	2 244	808	309	346
Kontantstrøm før skatt ¹⁾	605	511	1 035	1 018	905	798	778	710	605	575
Verdijustert resultat etter skatt	1 738	1 019	1 948	1 702	2 987	2 201	4 286	1 955	1 003	393
Bokført balanse										
Bokført egenkapital	7 308	7 854	6 698	7 079	6 635	5 512	3 064	2 759	2 727	2 343
Bokført totalkapital	16 316	15 584	15 929	13 921	12 755	11 619	12 128	9 717	8 678	8 306
Bokført egenkapitalandel	45 %	50 %	42 %	51 %	52 %	47 %	25 %	28 %	31 %	28 %
Netto rentebærende gjeld ²⁾	7 528	6 335	8 095	5 553	4 909	4 952	4 595	5 680	4 935	5 031
Verdijustert balanse										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	18 450	18 000	17 570	17 001	15 807	13 081	11 124	8 855	7 800	6 962
Verdijustert totalkapital	27 850	26 104	27 140	24 275	22 347	19 512	20 493	16 182	13 913	13 121
Verdijustert egenkapitalandel	66 %	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %	54 %	55 %	56 %	53 %
Operasjonelle nøkkeltall										
Ledighet (% av leienivå)	3,8 %	6,2 %	1,8 %	3,7 %	3,2 %	3,5 %	4,2 %	3,5 %	4,4 %	6,8 %
Gjenværende leietid (år)	8,2	7,7	8,3	8,8	8,9	7,5	7,5	7,9	7,0	7,0
Nøkkeltall per aksje (kr)										
Verdijustert avkastning per aksje	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %	26 %	15 %	6 %
Bokført egenkapital per aksje	214	224	188	182	167	138	75	67	65	56
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) ³⁾	541	516	489	435	397	327	276	219	188	166
Aksjekurs per 31.12.	455	435	500	379	353	380	287	192	153	152
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(17 %)	(17 %)	2 %	(14 %)	(12 %)	15 %	(12 %)	(14 %)	(20 %)	(11 %)
Kontantstrøm før skatt per aksje ¹⁾	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22	17,43	14,61	13,82
Resultat per aksje	28,87	38,69	28,08	24,54	27,63	29,98	55,85	19,37	6,78	8,41
Avsatt ordinært utbytte per aksje	6,75	6,50	3,25	5,75	4,50	4,25	4,00	3,75	3,50	3,25
Avsatt ekstraordinært utbytte per aksje ⁴⁾	20,00	-	-	-	-	45,00	-	13,50	-	-
Antall utestående aksjer per 31.12.	33 980'	34 636'	35 765'	38 865'	39 539'	39 693'	39 960'	40 114'	41 190'	41 308'
Gjennomsn. ant. utestående aksjer per år	33 770'	35 516'	35 804'	39 118'	39 683'	39 752'	40 037'	40 380'	41 296'	41 321'

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 er kr 6,75 per aksje per årsslutt 2021. Verdijustert egenkapital inkludert avsatt utbytte er kr 548 per aksje.

4) Ekstraordinære utbytter vist for 2021, 2016 og 2014 ble utbetalt i det enkelte år, i motsetning til ordinære utbytter som utdeles påfølgende år.



The background image is a photograph of a recording studio. A technician is standing on an orange scissor lift, working on a wall-mounted piece of equipment. The walls are covered in dark acoustic foam. Several professional studio lights are mounted on a metal grid system. The ceiling has exposed pipes and long fluorescent light fixtures. An orange graphic element, consisting of a vertical bar and a triangle, is overlaid on the left side of the image.

onsernet

Eiendomsspar skal være en samfunns-
ansvarlig og nyttig eier og utvikler av
eiendom. Selskapets nøkkelveidier er
solid, profesjonell og fremtidsrettet.

Organisasjon og ansatte

De ansatte – en viktig del av selskapets kapital

Eiendomsspar er et av Norges ledende eiendomsselskaper, og har nær 40-års erfaring i bransjen. Selskapet består av 36 dedikerte og engasjerte medarbeidere, som til sammen har en kompetanse som dekker alle områder innen forvaltning og utvikling av eiendom.

I Eiendomsspar har hver eiendom et eget eiendomsteam som består av en kommersielt og en teknisk ansvarlig, samt en prosjektansvarlig dersom det er en utbyggingseiendom.

Eiendomsspar søker å ansette de dyktigste menneskene. Vi pleier å si at vi ønsker å ansette folk som stråler mer enn oss selv, da blir vi opplyst. Vi streber etter å gi våre ansatte stor frihet til selv å fatte beslutninger. Dette forutsetter at våre medarbeidere er selvstendige, men evner å trekke på og involvere interne og eksterne ressurser når dette er nyttig. Vi mener saker løses best der de oppstår, med minst mulig behov for byråkrati og overordnet godkjenning. For å få til dette, må de ansatte ha klar forståelse av våre felles mål og egne beslutningsrammer.

To ganger i året har ledelsen en gjennomgang av eiendommene sammen med den tekniske og kommersielle ansvarlige, kalt «Grillen». I grillen gjennomgås hver eiendom 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 utleie-/leietakeroppfølging. Det blir gitt karakterer for hver eiendom basert på måloppnåelse.

Eiendomsspar ønsker å motivere sine ansatte til å arbeide lojalt og dedikert for selskapets beste interesser. Vi har derfor særskilte økonomiske incentivordninger, i tillegg til konkurranse-dyktig lønn. Det betales ut individuelle og fellesbonuser knyttet til leietakertilfredshet. Selskapet har også et rullerende 3-årig

aksjebasert bonusprogram hvor utbetaling avhenger av Eiendomsspar-aksjens kursutvikling. Tidvis tilbys det mulighet for enkelte nøkkelansatte til å kjøpe Eiendomsspar-aksjer med bindingstid til underkurs eller å delta i parallellinvesteringer. De ansatte er få, men viktige, i en kapitaltung bransje som eiendom, og det er derfor både fair og viktig å dele av verdiskapningen med dem.

Eiendomsspar 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 kundertilfredshet.

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, i tillegg til en individuell bonus, gitt fellesbonus til alle ansatte, hvis kundegledeindeksen er forbedret med minst ett poeng fra året før.

God kundeglede tilfredshet 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 eier 28 688 aksjer i Eiendomsspar AS, samt kontrollerer 45,7 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.



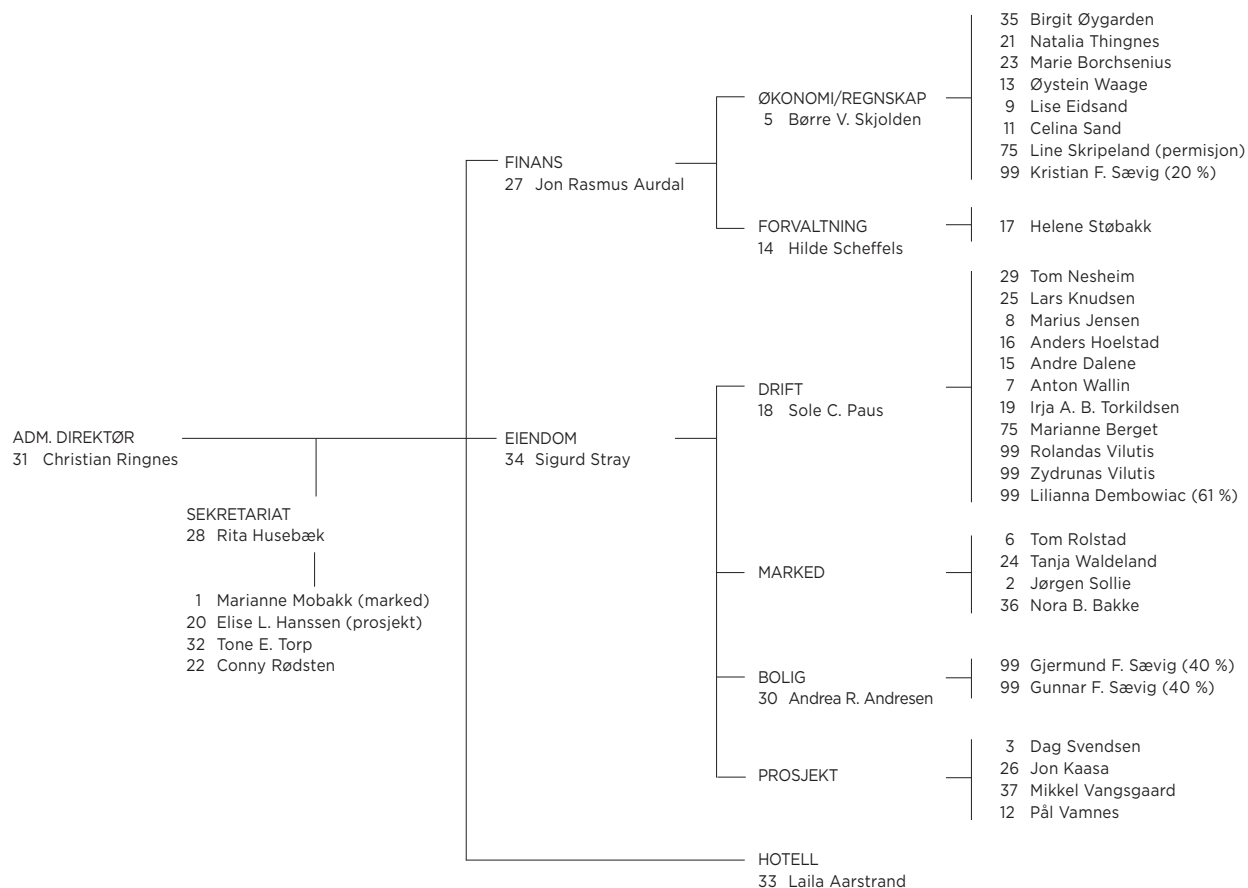
Sigurd Stray / Viseadministrerende direktør

Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og Bachelor of Science i Eiendomsmedling. 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 49 988 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 verddivurdering og transaksjonsrelaterte tjenester, som finanssjef i Høegh Eiendom AS og som finansdirektør i NAF-Gårdene. Aurdal eier 10 047 aksjer i Eiendomsspar AS.



1: Marianne Mobakk, 2: Jørgen Sollie, 3: Dag Svendsen, 4: Torgeir H. Nilsen, 5: Børre V. Skjolden, 6: Tom Rolstad, 7: Anton Wallin, 8: Marius Jensen, 9: Lise Eidsand, 10: Trine Sønsterud (vikar), 11: Celina Sand, 12: Pål Vamnes, 13: Øystein Waage, 14: Hilde Scheffels, 15: André Dalene, 16: Anders Hoelstad, 17: Helene Støbbakk, 18: Sole C. Paus, 19: Irja A. B. Torkildsen, 20: Elise L. Hanssen, 21: Natalia Thingnes, 22: Conny Rødsten, 23: Marie Borchsenius, 24: Tanja Waldeland, 25: Lars Knudsen, 26: Jon Kaasa, 27: Jon Rasmus Aurdal, 28: Rita Husebæk, 29: Tom Nesheim, 30: Andrea R. Andresen, 31: Christian Ringnes, 32: Tone E. Torp, 33: Laila Aarstrand, 34: Sigurd Stray, 35: Birgit Øygarden, 36: Nora B. Bakke, 37: Mikkel Vangsgaard, 75: Line Skripeland og Marianne Berget (ikke tilstede) og 99: Bergen-kontoret (ikke tilstede).

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 35 011 mill. per 31.12.2021. 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 Fossekompagni.

1982

1984

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

1985-1987

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

Salg av halvparten av eiendomsporteføljen i påvente av dårlige tider.

1987-1988

2011

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



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

2010

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

2009



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.



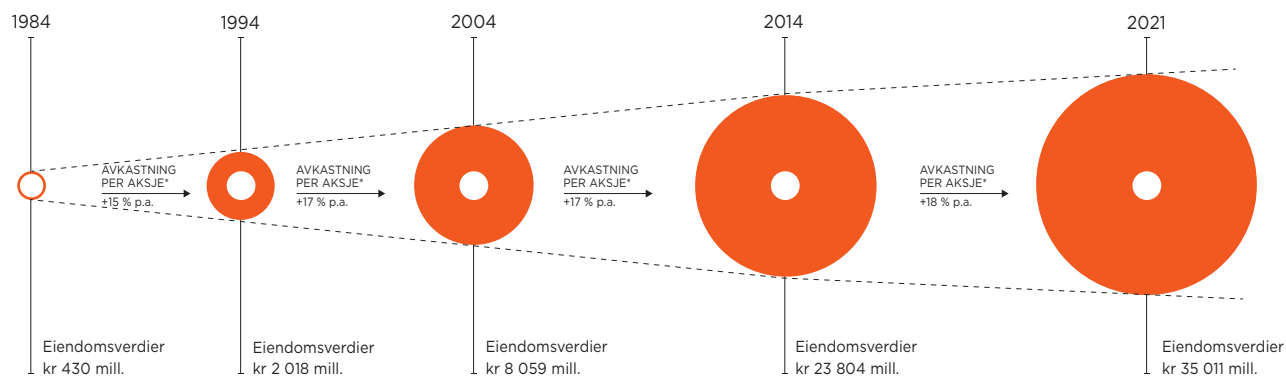
2015-2017

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.



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

2018



* hensyntatt ordinære/ekstraordinære utbytter

1988-1991

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

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

1991

10 % av Eiendomsspars verdier finansieres 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.

1993

1994-1997

Eiendomsspar overtar det børsnoterte Grand Hotel, samt åtte 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.



2004-2007

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



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

2003-2004

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.

2000-2002

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

2019

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.



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.

2021

Eiendomsspar kjøper en utleieportefølje i Bergen på 111 leiligheter, to kombinasjons-eiendommer på Alnabru samt 17 % i den nyetablerte kjøpesentereieren Aurora Eiendom. Eiendomsspar selger sin aksjebeholdning i Amasten AB og to Osloeiendommer. Koronapandemiens følger for eiendomsmarkedet viser seg mindre alvorlige enn fryktet.

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 leietakers 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 bærekraftige løsninger og design. 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 forskjønning av bybildet.



**Selskapet skal være
blant de ledende,
både når det gjelder
bærekraftige løs-
ninger og design.**

Strategi

Eiendomsspar har identifisert følgende nøkkelfaktorer for suksess innen 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 og ta muligheter 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. Leietaker-tilfredshet måles årlig ved en spørreundersøkelse til selskapets leietakere (70–80 svarprosent). Leietaker-tilfredsheten søkes kontinuerlig forbedret gjennom, konkret oppfølging av det leietakerne ikke er fornøyd med, måling av Eiendomsspars responstid på henvendelser fra leietakerne og ved bonus til eiendomsansvarlige direkte knyttet til årets resultat for den enkelte eiendom.

Bærekraft

Eiendomsspar har fokus på bærekraft i drift og ved utvikling av egne eiendommer. I prosjekter søkes miljøvennlige løsninger og ved nybygg oppføres "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».

Eiendomsspar har som målsetting å bidra til at Oslo blir en vakrere og hyggeligere by, og har donert en rekke offentlige utsmykninger til byen. Eiendomsspar støtter også flere velledige formål gjennom årlige pengegaver.

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, alltid å 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 10 år har Eiendomsspar hatt en gjennomsnittlig årlig vekst i verdijustert egenkapital per aksje på 17 % (hensyntatt utbytte). Ordinære utbytter per aksje har vokst med i snitt 8 % årlig i samme periode. Kontantstrøm før skatt per aksje økte med 10 % pro anno i perioden 2012–2019, men ble halvert i 2020, hovedsakelig som følge av sterkt reduserte hotellinntekter, hvilket også var tilfelle i 2021. Tallene for de siste ti årene har vært som vist i tabellen nedenfor.

Nøkkeltall	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Kontantstrøm før skatt per aksje	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22	17,43	14,61	13,82
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) *	541	516	489	435	397	327	276	219	188	166
Verdijustert avkastning per aksje, hensyntatt utbytte	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %	26 %	15 %	6 %
Avsatt ordinært utbytte per aksje	6,75	6,50	3,25	5,75	4,50	4,25	4,00	3,75	3,50	3,25
Utbetalt ekstraordinært utbytte per aksje	20,00	-	-	-	-	45,00	-	13,50	-	-

* I tillegg kommer avsatt ordinært utbytte, det vil si at verdijustert egenkapital per aksje er kr 548 per 31.12.2021 (utbytte kr 6,75).

Finansielle retningslinjer

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 overordnet 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 31.12.2021. Sentrale finansielle nøkkeltall for de siste seks årene er vist i tabellen nedenfor.

Nøkkelinformasjon	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Finansielle covenants	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Antall leverandører av finansiering i konsernet *	5	4	4	4	4	4
Andel gjeld/rammer som forfaller neste 12 mnd.	17 %	29 %	22 %	15 %	25 %	3 %
Likviditetsreserve **	2 156	3 112	1 587	2 429	1 815	1 718
Belåningsgrad eiendom	42 %	39 %	47 %	36 %	33 %	38 %
Sikringsgrad (andel fastrentebinding)	59 %	59 %	45 %	48 %	55 %	55 %
VEK andel (bruttokonsolidering Pandox og FKV)	50 %	50 %	49 %	52 %	51 %	52 %

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

** Inkludert ubenyttede trekkfasiliteter.

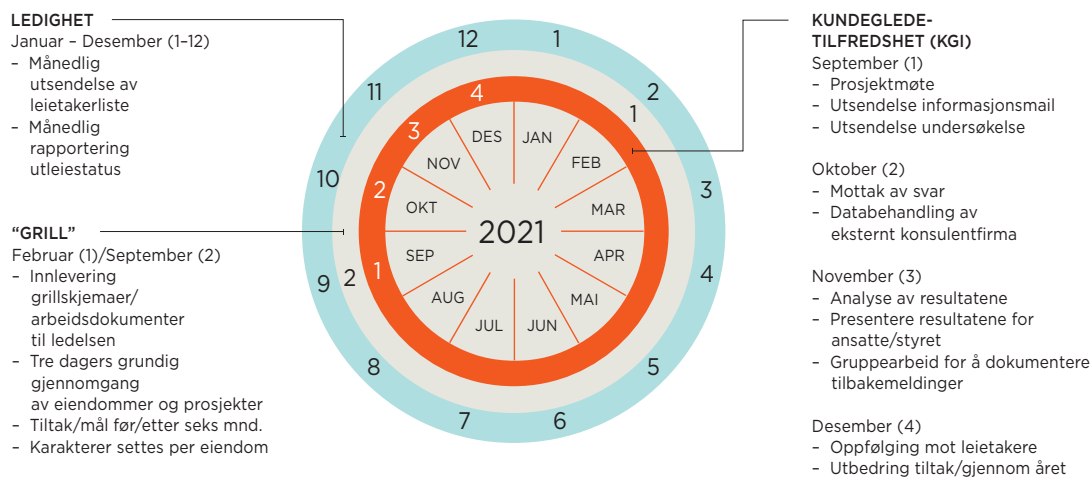


«Urtegata 9 har rett og slett blitt et high-end bygg for utdanning og forskning innen scenekunst, film og medier, i tillegg til de mer tradisjonelle akademiske fagene. Løsninger, materialer, fasiliteter og utførelse er i tråd med de kravene og forventningene fagmiljøet hadde da bygget ble planlagt, og både ansatte og studenter er svært tilfredse med å holde til i Urtegata 9. De funksjonelle og velegnede lokalene fører til høy bruk og god utnyttelsesgrad, noe som er svært viktig i et bærekraftsperspektiv.»

Jørn Mortensen, Dekan for School of Arts, Design and Media

OPERASJONELLE MÅL

ÅRSJUL FOR OPERASJONELLE MÅL



Ledighet

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

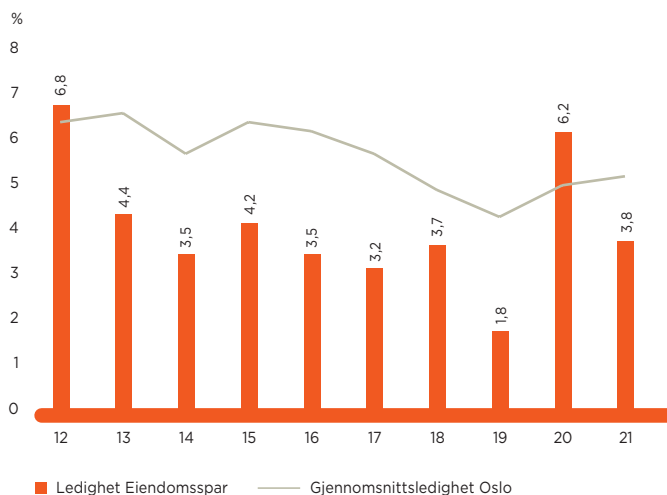
Mål: Eiendomsspars arealledighet skal maksimum være 80 % av markedsledigheten for kontorer i Oslo-området.

Resultat 2021

Ledigheten i utleieporteføljen er 72 % av generell markedsledighet i Oslo-området per 31.12.2021 (3,8 % ledighet i Eiendomsspar som andel av markedsledigheten på 5,3 %).

Utleiemarkedet var sterkt gjennom høsten 2021 og Eiendomsspar fikk blant annet leiet ut flere arealer i Hoffveien 4, noe som er hovedforklaringen til reduksjonen i Eiendomsspar sin ledighet i 2021.

LEDIGHET I % 2012-2021



Halvårslige «grill-gjennomganger» av samtlige eiendommer

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

Det gis karakterer i forhold til måloppnåelse etter skalaen "Særlig tilfredsstillende" (S), "Godt" (G) og "Mindre godt" (MIG).

For å oppnå karakteren S, må en eiendom ha gjennomgått en tydelig positiv utvikling, enten innenfor bærekraft, økonomi eller utleiestatus. En eiendom hvor intet av betydning har skjedd får normalt karakteren G. I halvårsmålingene vil derfor antallet mulige S-kandidater variere med eiendommens status ved inngangen til perioden, idet en S alltid innebærer en konkret forbedring i forhold til status quo. Karakteren MIG gis når en eiendom åpenbart ikke er godt håndtert av den eiendomsansvarlige, og bør normalt ikke forekomme,

Mål: minimum 25 % S / maksimum 5 % MIG

Resultat 2021

Februar: 66 % S / 0 % MIG

September: 52 % S / 0 % MIG

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 konsulent-selskap. Vi går nøye gjennom hver enkelt besvarelse og eiendom for å finne forbedringsmuligheter. Hver leietaker, som har svart litt utilfreds/meget utilfreds på ett eller flere spørsmål, følges opp. Tiltak utføres fortløpende.

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

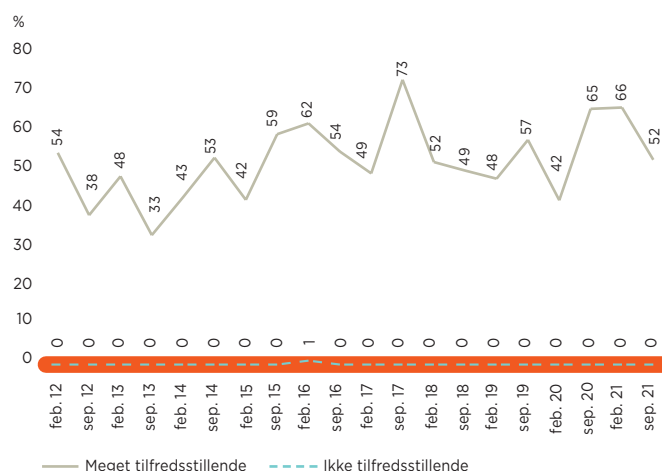
Resultat 2021

71 KGI-poeng - «all time high» av de 27 årlige målingene som er foretatt siden 1996. Eiendomsspars leietakere sin totale tilfredshet i 2021 var på 77 KGI-poeng, som også er ny rekord.

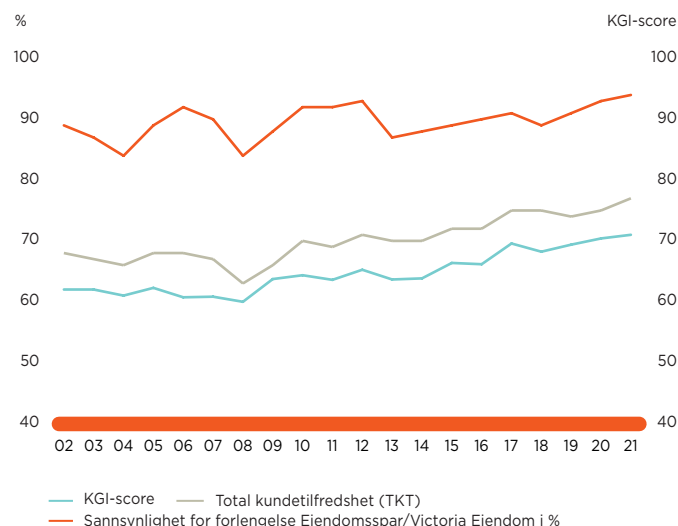
Etter KGI 2021 ble det etablert arbeidsgrupper som jobbet med konkrete tiltak knyttet til de temaene som leietakere var litt og meget utilfreds med.

Den positive utviklingen i leietakertilfredshet gjennom flere år, tyder på at oppfølgingen av og fokuset på resultatene fra undersøkelsen, gir resultater.

«GRILL»-RESULTATER 2012-2021



UTVIKLING SENTRALE KUNDEGLEDEPARAMETRE 2002-2021



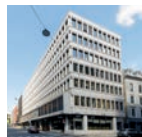
KGI-score: gjennomsnittscoren på alle tilfredshetspåstandene i spørreskjemaet (1-25).

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

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.

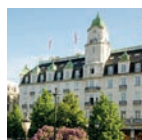
👍👍👍 = Stor kompetanse 👍👍 = Middels kompetanse 👍 = Noe kompetanse



Kontor:

Kontor Oslo: 👍👍👍
Kontor Norge: 👍👍
Kontor Utland: 👍

Eiendomsspar har en fullt integrert, operativ organisasjon for utvikling, utleie og drift av kontorbygg. Eiendomsspar har eiet og utviklet kontoreiendommer 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.



Hotell:

Hotell Oslo: 👍👍👍
Hotell Norge: 👍👍
Hotell Utland: 👍

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 157 eide hoteller i Nord-Europa, hvor 84 % leies ut, og 16 % drives i egen regi.



Butikk:

Butikk Oslo: 👍👍👍
Butikk Norge: 👍👍
Butikk Utland: 👍

Eiendomsspar har bred erfaring med utvikling og utleie av butikkeiendom, primært i attraktive bysentrum og i særdeleshet i Oslo. Selskapet er dessuten største investor i Aurora Eiendom AS (17,0 % eierandel), et selskap satt opp for å eie og forvalte kjøpesentre i Norge.



Lager:

Lager Oslo: 👍👍👍
Lager Norge: 👍👍
Lager Utland: 👍

Eiendomsspar har en større lager-/kombibyggeportefølje i Oslo (Økern/Alnabru/Furuset). Selskapet har en egen organisasjon lokalisert på Alnabru, som innehar dyp erfaring og kompetanse innenfor eierskap, utleie og drift av slike bygg. Eiendomsspar legger til grunn at det på lengre sikt vil kunne være verdiskapende å konvertere disse byggene til mer urbane formål, som for eksempel bolig. Eiendomsspar har så langt ikke vært aktiv utvikler av spesialiserte lagerbygg.

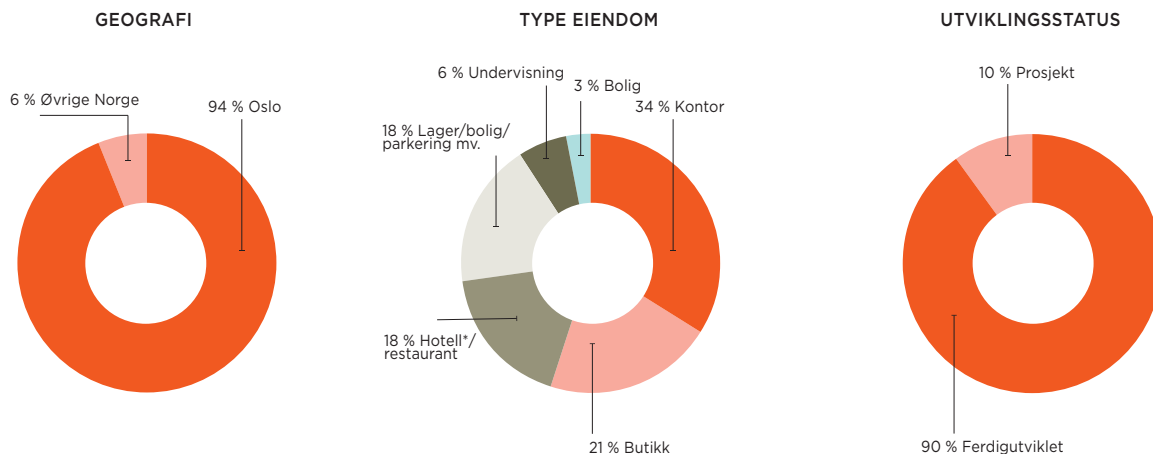


Bolig:

Bolig Oslo: 👍👍
Bolig Norge: 👍👍
Bolig Utland: 👍

Eiendomsspar har både selv og sammen med OBOS gjennomført en rekke lønnsomme boligprosjekter i Oslo og Bærum, og eier også nær 300 boligenheter i Oslo og Bergen som leies ut via egen organisasjon. Selskapet investerer tidsvis finansielt i selskaper med bolig som hovedvirksomhet.

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



* Ved bruttokonsolidering med det tilknyttede hotelleiende selskapet Pandox utgjør eksponeringen mot hotell/restaurant 53 %.

Aksjonæroversikt og kursutvikling

Eiendomsspar AS - aksjonæroversikt per 15.03.2022

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Victoria Eiendom AS	18 728 268	55,3
2 AS Straen	1 735 700	5,1
3 Mustad Industrier Kapital AS	966 740	2,9
4 Piwjk AS	832 563	2,5
5 Helene Sundt AS	788 000	2,3
5 CGS Holding AS	788 000	2,3
7 Dobloug, Anette	764 636	2,3
8 Eiendomsspar AS	711 508	2,1
9 Grundt, Asbjørn	532 000	1,6
10 Nore-Invest AS	368 996	1,1
11 Elisabeth Krohn Holding AS	288 991	0,9
12 Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,9
12 Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,9
14 Tyn AS	279 945	0,8
15 MP Pensjon PK	275 000	0,8
16 Celon Invest AS	245 708	0,7
17 Lærdal Finans AS	204 785	0,6
18 Nordic Energy Company AS	160 621	0,5
19 Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4
20 Hurum AS	119 620	0,4
Øvrige aksjonærer (662)	5 391 736	15,9
Totalt antall aksjer	33 880 361	100,0
Egne aksjer	(711 508)	(2,1)
Totalt antall utestående aksjer	33 168 853	97,9

Fordeling av aksjer per 15.03.2022

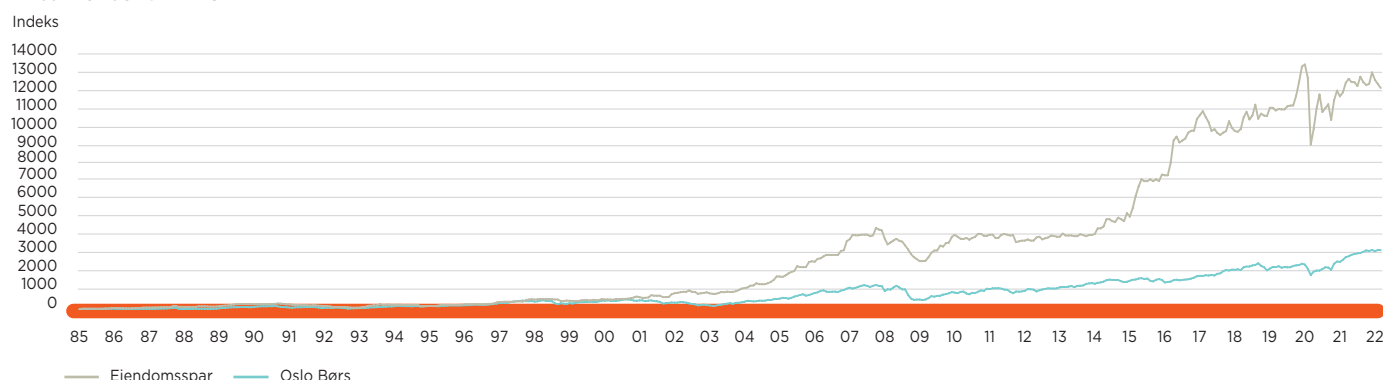
Antall aksjer per aksjonær	Antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1 - 100	132	-
101 - 1 000	153	0,2
1 001 - 10 000	249	3,1
10 001 - 100 000	126	11,9
100 001 - 1 000 000	20	24,3
1 000 001 - 5 000 000	1	5,1
over 5 000 000	1	55,3
Totalt	682	100,0

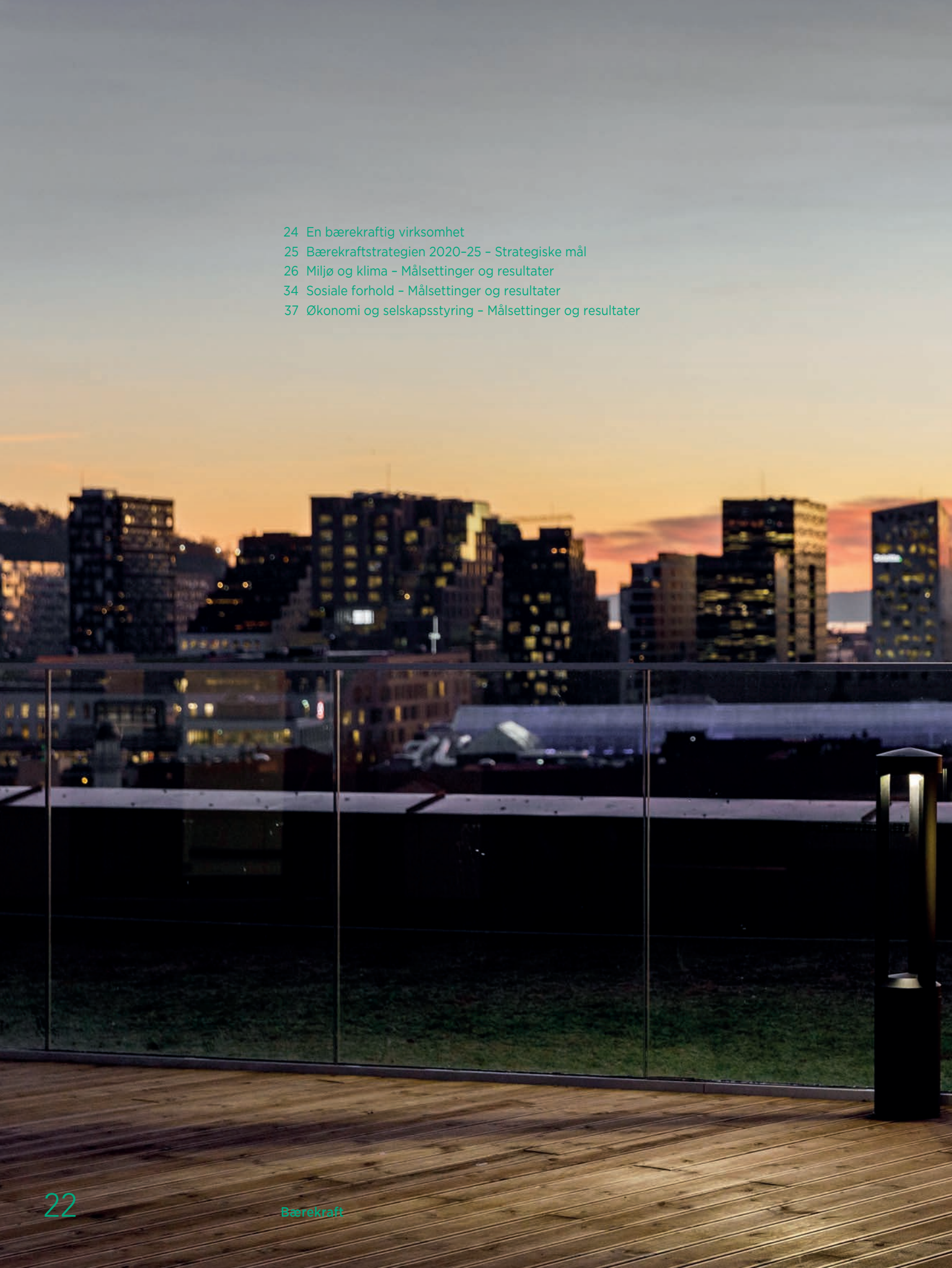
Eiendomsspar-aksjens kursutvikling

Kursindeks for Eiendomsspar-aksjen (inkl. akk. utbytte til nominell verdi*) sammenlignet med Oslo Børs totalindeks/hovedindeks fra 01.01.1985 til 11.03.2022. Indeks 01.01.1985 = 100.

*) Uten effekt av reinvestert utbytte.

AKSJEKURSUTVIKLING





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

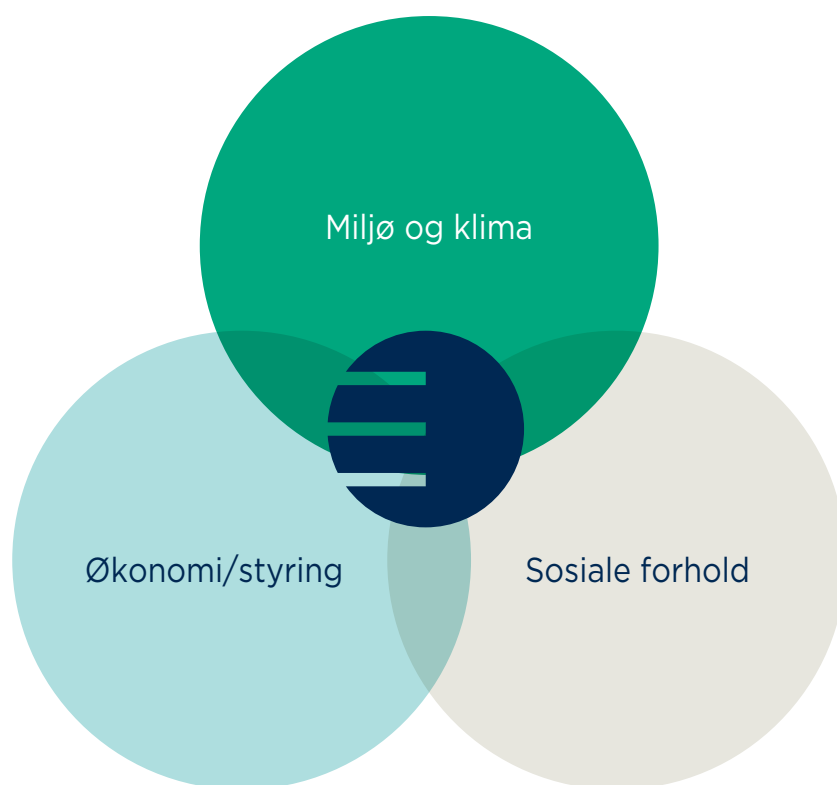
ærekraft

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. Vår virksomhet jobber systematisk med de tre dimensjonene FNs bærekraftsmål er tuftet på – miljø og klima, økonomi/styring og sosiale forhold.



I Bærekraftstrategien til Eiendomsspar ¹⁾ for perioden 2020–2025 tar selskapet utgangspunkt i de av FNs bærekraftsmål selskapet mener er mest relevante for sin virksomhet. Prinsippene som Eiendomsspar jobber etter skal bidra til helhetlig, langsiktig og systematisk arbeid med bærekraft. Videre skal strategien gjøre det synlig og tydelig overfor våre interne og eksterne interessenter hvordan selskapet har fokus på og arbeider med miljø og bærekraft.

Visjonen er å utvikle Eiendomsspar sine eiendommer slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakerne. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder bærekraftige løsninger, design og layout. Dagens bærekraftstrategi ble vedtatt i 2020 og i 2021 har fokuset vært på å implementere bærekraftstrategien i virksomhetens forretningsområder og i forvaltningsporteføljen.

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

Bærekraftstrategien 2020-2025 - Strategiske mål

Interessenter

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 premiss-givere for bærekraftig by- og eiendomsutvikling.

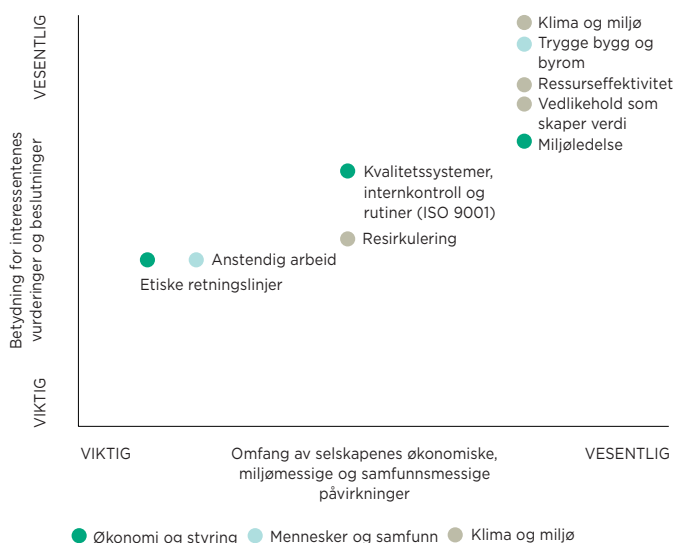
Denne dialogen er viktig for å sikre at arbeidet med bærekraft prioriteres og er relevant for interessentene våre. Dette bidrar til at det er de tiltakene som har mest effekt og skaper mest verdi - både for Eiendomsspar, for miljøet og for interessentene, som gjennomføres.

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

- Målsettinger og resultater

Tabell 1: Målsettinger og resultater/aktiviteter i 2021 innen fokusområdene: Klima, miljø og ressursbruk.

FNs bærekraftsmål	Målsetting 2020-2025	Resultater/aktiviteter 2021
   	Bærekraftstrategi Implementering i virksomhetens forretningsområder og forvaltningsportefølje.	Pågående og kontinuerlig prosess.
	Miljøsertifisering av Eiendomsspar Mål i 2022: ISO 14001 - Miljøledelse.	Igangsatt prosess i 2021, ferdigstilles 2022.
	Energioppfølgingssystem (EOS) av forvaltningsporteføljen - energi, vann og avfall Energi - fellesanlegg/fellesmålere i EOS. Energi - leietakermålere i EOS. Vann - mål i 2022: Fullføre etableringen av forvaltningsporteføljen i EOS. Avfall - mål i 2022: Fullføre etableringen av forvaltningsporteføljen i EOS.	100 % fullført. Igangsatt prosess, fullføres i 2022, se omtale side 31. Påbegynt manuell registrering, gjenstående arbeid for å inkludere hele porteføljen. Automatisk import fra avfallsselskapene til EOS, noe gjenstående arbeid for fullstendig oversikt over alle eiendommer som Eiendomsspar har avfallshåndtering på.
	Aktiv energioppfølging - jobbe med kontinuerlige forbedringer. Energibesparelse* • 10 % (delmål 2022) • 20 % (mål innen 2025)	Oppnådd 6,7 % besparelse (tilsvarer 2,2 GWh/ca. 2,7 MNOK, eks. mva, se kommentarer side 28). Totalt energiforbruk: 30,4 GWh (2021) - 32,6 GWh (2019, referanseåret), hvorav fjernvarmeforbruket er 13,8 GWh (2021) - 14,8 GWh (2019, referanseåret).
	Vannbårne oppvarmingssystemer Mål om innfasing av fornybar energi i alle bygg med vannbårne oppvarmingssystemer.	34 av 42 eiendommer med vannbårne varmeanlegg har fornybar energikilde i form av fjernvarme, varmepumpe eller bio-olje. De øvrige åtte eiendommene med vannbårne anlegg har kun elektrokjel som varmekilde. All fossil olje er utfaset.
	Fornybar energi - el-produksjon på eiendommene Mål om å etablere solcelleanlegg i ca. 5 % av porteføljen innen 2025 (tilsvarende ett stk. anlegg per år, akkumulert i perioden fem stk).	Akkumulert antall solcelleanlegg: to stk. Hoffsveien 10, Oslo: Solcelleanlegg ferdigstilt i november 2021, se omtale side 31. Strømsveien 258, Oslo: Produksjon 38 527 kWh (2021) - 40 427 kWh (normalår)
	Klimagassregnskap Etablere klimagassregnskap for virksomheten. Presentere CO ₂ -utslipp** fra energibruk for felles-/gårdsanlegg i bygg under drift. Mål i 2022: Definere og forankre målsetting for reduksjon av klimagassutslipp for virksomheten i perioden 2023-2025.	CO ₂ -utslipp fra energibruk i bygg: 2 417 tonn CO ₂ (2021) - 2 591 tonn CO ₂ (2019, referanseåret) Redusert CO ₂ -utslipp med 6,7 %. Fornybar energiproduksjon til solcelleanlegg Redusert CO ₂ -utslipp: • 5 tonn CO ₂ (2021)

* Energibruk, resultater og målsetting for energibesparelse er i forhold til referanseår 2019, året før ny bærekraftstrategi ble gjeldende (2020). Energibruken og målsettingene er basert på graddags-/temperaturkorrigert forbruk. Underlaget er Eiendomsspar sin forvaltningsportefølje av egne energimålere som gjelder gårds-/fellesanlegg osv. i eiendommene.

FNs bærekraftsmål	Målsetting 2020-2025	Resultater/aktiviteter 2021
   	Avfall Presentere kildesorteringsgrad i forvaltningsporteføljen. <u>Delmål innen 2023:</u> Økning av kildesorteringsgrad på 10 %. <u>Delmål innen 2024:</u> Ytterligere økning av kildesorteringsgrad på 10 %. <u>Mål innen 2025:</u> Kildesorteringsgrad: 55 %	<u>Avfallsmengder – innrapportert i EOS:</u> 760 tonn (2021) – 876 tonn (2019, referanseåret) <u>Kildesorteringsgrad – innrapportert i EOS:</u> 33 % (2021) – 31 % (2019, referanseåret) Se kommentar og figur på side 28. Målsetning om økning på 10 % i forhold til referanseåret 2019 har ikke blitt nådd i 2021.
	Restavfall Presentere restavfall per kvm byggareal. Redusere restavfallsmengden i perioden 2022-2025 til 1,2 kg/kvm.	<u>Restavfall – innrapportert i EOS:</u> 1,8 kg/kvm (2021) – 2,1 kg/kvm (2019, referanseåret)
	Vannforbruk Fullføre manuell registrering i EOS for hele porteføljen og følge opp forbruket kontinuerlig. Vurdere mer automatisk registrering i EOS.	Pågående prosess for registrering av vannforbruk i EOS. Per utgangen av 2021 er byggareal tilsvarende 235 438 kvm av 578 000 kvm (41 %) av forvaltningsporteføljen innrapportert i EOS. <u>Vannforbruk – innrapportert i EOS:</u> 69 487 m ³ (Byggareal: 235 438 kvm). Tilsvarende 295 liter per år per kvm.
	Miljøsertifisering av nybygg/totalrehabilitering – BREEAM NOR BREEAM NOR i alle byggeprosjekter: – Nybygg: Excellent – Totalrehabilitering: Very Good	<u>Slutført:</u> Urtegata 9, Oslo; Fabrikken Totalrehabilitering – Excellent
	Miljøsertifisering av eksisterende bygg – BREEAM In-Use <u>Mål innen 2025:</u> 5 % av porteføljen per år (tilsvarende 3-5 sertifiseringer per år fra 2020-2025) på min. Very Good-nivå.	<u>Slutført:</u> Hoffsveien 4, Oslo <u>Preanalyse (se omtale side 31):</u> Klingenberggata 4, Oslo Scandic Holmenkollen Park Hotel, Oslo Mack Kvartalet, Tromsø Karl Johans gate 27, Oslo Thorvald Meyers gate 2, Oslo
	Innovasjon/ny teknologi Innovasjon/pilotprosjekter, strategiske satsninger for bruk av ny teknologi innen miljø og bærekraft. <u>Mål innen 2025:</u> 20 pilotprosjekter/aktiviteter	Åtte pilotprosjekter/aktiviteter ble gjennomført i 2021. Se omtale på side 32-33. Totalt 11 pilotprosjekter/aktiviteter gjennomført så langt (2020-2021)

** 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 Varme AS og 18,3 g CO₂/kWh oppgitt av Kvitebjørn Varme AS.

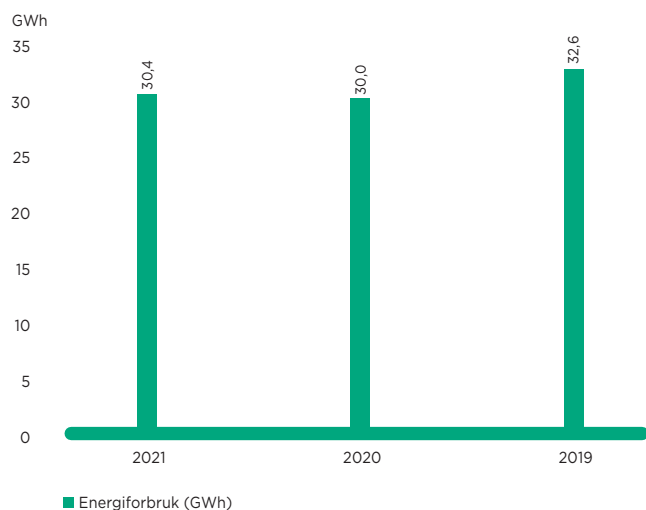
ENERGIFORBRUK

Figuren under viser utviklingen av graddagskorrigert energiforbruk fra 2019–2021 fra fellesmålere/fellessanlegg i bygg under normal drift, men eksklusiv bygg i prosjekt. Det overvåkede arealet utgjør 331 205 kvm av totalt ca. 578 000 kvm for hele forvaltningsporteføljen.

Det gjenstående byggarealet fra 331 205 kvm til 578 000 kvm består av leietakernes egne abonnementsmålere på strøm i forvaltningsporteføljen, som foreløpig ikke er etablert i EOS, samt énbrugerbygg hvor leietaker eier alle energimålere selv (eksempelvis hotell, enkelte forretninger/lager og enkelte restauranter).

Det er oppnådd 6,7 % energibesparelse per 2021, i forhold til referanseåret 2019 (tilsvarer 2 200 000 kWh/ca 2,7 MNOK eks. mva). Delmål innen utløp av 2022 er 10 % og målsetting innen 2025 er 20 % besparelse. Akkumulert energibesparelse siden referanseåret 2019 er på 4,7 GWh.

TOTALT, GRADDAGSKORRIGERT ENERGIFORBRUK



AVFALL

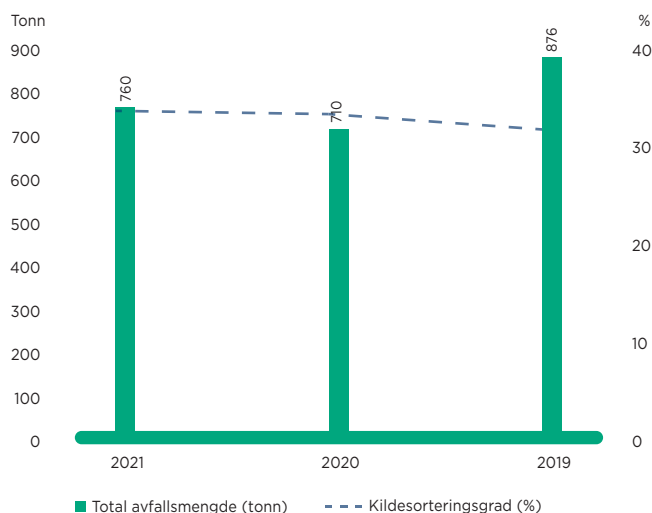
Det er oppnådd 33 % gjennomsnittlig kildesorteringsgrad av rapporterte avfallsmengder i EOS i 2021. Denne andelen har vært relativt stabil de siste tre årene. I løpet av 2021 har det vært gjort en kartleggingsjobb for å identifisere tiltak for å øke kildesorteringsgraden. Målsettingen er å øke kildesorteringsgraden til 55 % i 2025.

Total avfallsmengde rapportert i EOS i 2021 var 760 tonn, en nedgang på 117 tonn fra referanseåret 2019. Avfallsmengder reflekterer i stor grad aktiviteten på eiendommene, nedgangen skyldes i all hovedsak redusert aktivitet på grunn av koronapandemien og tilhørende nedstengning av samfunnet i perioden.

Det er utført kartleggingsjobb, med bistand fra avfallsselskapene, for å identifisere tiltak for å øke kildesorteringsgraden og redusere restavfallsmengder. En identifisert utfordring er relativt små avfallsrom i noen av sentrumsbygårdene i Oslo. Dette gir plassmangel i forhold til behovet for flere avfallsdunker for å kunne sortere flere avfallsfraksjoner. Typiske tiltak det fremover vil settes fokus på:

- øke antall sorteringsfraksjoner i avfallsrommene
- vurdere å installere komprimeringsutstyr på enkelte eiendommer
- bedre merking i avfallsrommene
- bevisstgjøring og informasjon til leietakere om å sortere fraksjonene i riktig avfallsdunk
- forbedre rutinene på rapportering og dokumentasjon

AVFALL I FORVALTNINGSPORTEFØLJEN



OMTALE AV AKTIVITETER I 2021

Energi- og miljøtiltak i eiendommene

Implementering av energitiltak har hatt et særlig fokus i Eiendomsspar sin driftsavdeling gjennom 2021. Dette reflekteres i oppnådd energibesparelse for 2021, samt at fokuset også bidrar til bedre inneklima for leietakerne. Av konkrete tiltak nevnes følgende:

- EOS (Energioppfølgingssystem) – kontinuerlig jobb med kvalitetssikring av målerdata, oppfølging og rapportering.
- Aktiv energioppfølging og driftsoptimalisering:
 - Et samarbeid mellom rådgivere, serviceentreprenører og vaktmestere. Det jobbes systematisk og kontinuerlig for å redusere unødvendig energiforbruk. Det er særlig fokus på å avdekke overforbruk og feil/mangler på tekniske komponenter og VVS-tekniske anlegg.
 - Tiltaket er et viktig bidrag for å oppnå målsettingene om energibesparelse. Ved å følge med på energibruken og optimalisere/tilpasse anleggene, avdekker man de «lavthengende fruktene» som gir gode resultater uten for store investeringer.
 - Driftsoptimalisering handler om å optimalisere/tilpasse driften av anleggene og avdekke feil/mangler. Typiske forbedringer som oppdages er:
 - unødvendig drift av ventilasjonsanlegg. Tilpasse driftstider til bruken av bygg
 - for høye innblåsningstemperaturer på ventilasjon – justere ned til typisk 2 °C under innetemperatur i lokaler med vinterdrift
 - feil/mangler etter feilsøking, utbedre avvikene. Spesielt gjelder dette feltutstyr i bygningsautomatikken, og komponenter i varme-, kjøle- og ventilasjonssystemer og -anlegg
 - sikre at varme og kjøling ikke jobber mot hverandre
 - redusere effekttopper
- Gjennomført «Fang Energytv»-kampanje i regi av Grønn Byggallianse. I kampanjen jakter vi på energytver i byggene ved å gjennomføre befaringer på kveldstid. Befaringene ble utført 13. oktober 2021 på mange av eiendommene. Dette har eksempelvis avdekket:
 - Ventilasjon-, varme-, kjøle- og lysanlegg i bygg og parkeringsarealer som står unødvendig på – feil og mangler på enkelte anlegg.



Vaktmester Erik fanger her energitrykningen på en av de 25 byggene som ble befart i løpet av kvelden/natten.

Månedens og Årets Energisparer i Driftsavdelingen i Eiendomsspar

Eiendomsspar har innført kåring av «Månedens og Årets Energisparer i Eiendomsspar». Hver måned blir en ny vinner kåret, som får en premie, vandrepokal og i tillegg blir titulert som «Månedens Energisparer i Eiendomsspar»! Kåringen gjøres på bakgrunn av hva vedkommende har utført av tiltak og de resultater dette gir i form av energibesparelse.

Eksempler på tiltak som har vunnet gjennom året:

- redusert driftstider på ventilasjon/kjøling gjennom bedre tilpasning til forbruk
- skru av kjølemaskiner når det ikke er behov for kjøling
- installert SD-anlegg
- aktiv oppfølging av energibruken
- tilpasset innstillinger til byggets bruk av ventilasjon, varme og kjøling



Det er stort engasjement blant de ansatte i denne konkurransen. Her mottar driftsansvarlig Marius Jensen vandrepokalen for Årets Energisparer!

Andre konkrete gjennomførte energi-/inneklima- og miljøtiltak:

- **Nedre Slottsgate 21, Oslo** – Nye ventilasjonsanlegg og nytt SD-anlegg med oppgradert funksjonalitet som bidrar til mer energieffektiv drift. Dette har gitt bedre innelima for leietakerne og bidrar til å redusere energiforbruket. Oppnådd energibesparelse i 2021 ca. 22 %.
- **Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4, Oslo** – Nytt SD-anlegg og oppgradert funksjonalitet som bidrar til mer energieffektiv drift. I tillegg er det utført andre energieffektiviserende tiltak som etterisolering av rør/pumper og vannbehandling. Arbeidene ferdigstilles i 2022. Gjennom disse tiltakene får man mer energieffektiv drift og en helhetlig overvåking av anleggene i eiendommen.

Det gjennomføres også et pilotprosjekt som kalles Ecopilot i tilknytning til SD-anlegget i eiendommen – Ny teknologi med smart-bygg funksjonalitet.

De nevnte tiltakene skal redusere energiforbruket på fellesanleggene med ca. 20 % (varme, kjøling og ventilasjon) og har en tilbakebetalingstid på ca. 7 år.

- Eiendomsspar har i en årrekke hatt fokus på gjenbruk/ombruk av møbler og kunst mellom eiendommene i porteføljen eller selge/gi bort inventar (kjøkken) og materialer i forbindelse med oppussing for nye leietakere. Gjenbruk bidrar til å redusere klimafotavtrykket i samfunnet ved at man reduserer behovet for å kjøpe nytt. Eiendomsspar har

blant annet et lager, hvor møbler og kunst mellomlagres i påvente av fremtidig bruk. Av utførte aktiviteter i 2021 kan det nevnes:

- **Kongeveien 26 – Scandic Holmenkollen Park Hotel;** gjennomgår for tiden en totalrehabilitering med fokus på gjenbruk:
 - Over 150 stoler som er designet for hotellet istandsettes og gjenbrukes.
 - Noe møblering fra 90-tallet gjenbrukes. Møbler som ikke benyttes i prosjektet blir gitt bort til gode formål eller videresendes til andre hoteller for gjenbruk.
 - Steinbelegning og brostein i hageanlegget skal omplasseres og gjenbrukes 100 %.
 - Kjøkkenet bygges om, men brukbart utstyr/aggregater brukes enten igjen, eller sendes til andre hoteller for gjenbruk.
- **Tordenskiolds gate 8/10;** Eiendomsspar annonserte inventar på Finn.no og har solgt storkjøkken fra kantine; kjøledisker, serveringsøy/-disk, kjøle-/fryseskaper, oppvaskmaskin, høyskap, diverse ovner, høybord, kantinebord m.m.
- **Holbergs plass 1 – Scandic Holberg Hotel;** gjenbruk av møbler, lamper, bøker, pynt fra lageret samt noe innkjøp av brukte møbler fra bruktbutikk.
- **Fra lager/eiendommer har vi flyttet/gjenbrukt møbler;**
 - Storgata 10B -> Strømsveien 223 (bilder, møbler og lamper)
 - Tordenskiolds gate 8/10 -> Hoffsveien 4 (bilder)
 - Hoffsveien 4 -> Bygdøy allé 1 (bilder)
 - Lager -> Ole Deviks vei 35 (store krukker med blomster)
 - Lager -> Hoffsveien 4 (utemøbler)
 - Lager -> Storgata 10B (bilder og møbler)
 - Lager -> Montessori-skole (store utekrukker)

 Det er oppnådd 100 % energiovervåket areal (fellesmålere/fellesanlegg) i løpet av 2021.

- **BREEAM NOR Excellent-sertifisering** av Fabrikken i Urtekvartalet.
- Det er gjennomført **BREEAM-preanalyser** av følgende fem eiendommer:
 - Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4, Oslo
 - Scandic Holmenkollen Park Hotel, Oslo
 - Thorvald Meyers gate 2, Oslo
 - Karl Johans gate 27, Oslo
 - Mack Kvartalet, Tromsø

Preanalysene avdekker klassifisering av nå-tilstanden på eiendommene. Det blir identifisert tiltak for å heve klassifiseringen. Målsettingen til Eiendomsspar er å BREEAM In-Use sertifisere 3-5 bygg per år på minimum «Very Good»-nivå. Dette er et relativt ambisiøst mål for de eksisterende byggene i porteføljen, som typisk er eldre bygårder i Oslo. Videre prosess, etter gjennomført pre-analyse, er å implementere tiltak fra kartleggingen og utføre sertifiseringen.

Solcelleanlegg i Hoffsveien 10

Tak- og fasadearealer er en viktig del av løsningen for å gjennomføre miljøvennlige tiltak på bygg. Som et eksempel på dette er taket på Hoffsveien 10 blitt et solkraftverk. Solenergi er en ren og fornybar energikilde. Solcelleanlegget er estimert til å produsere ca. 90 000 kWh per år i et normalår. Anlegget leverer fornybar strøm til fellesanleggene på bygget og har også muligheten til å levere ut på nettet. Det mest lønnsomme er å forbruke den produserte elektrisiteten selv.

De 256 solcellepanelene dekker et takareal på 596 kvm, som har installert effekt på 115 kWp. I tilknytning til solcelleanlegget har leverandøren utviklet, software for Dashboard-visninger av solkraftproduksjonen etc. og avregning time for time mot spotpris/nettleie med hensyn på besparelse i forhold til innkjøpt strøm. Anlegget ble ferdigstilt i desember 2021.

Etablere leietakermålere i EOS

Det er ønskelig å få oversikt over totalt energiforbruk på byggene i porteføljen. Per i dag har man kun oversikt over fellesmålere. Det vil si forbruk i anlegg og arealer som ikke er eksklusive for enkelteleietakere. I samarbeid med våre energirådgivere i Entro jobbes det med porteføljeimport av forbruksdata, fra Elhub til EOS, fra abonnementsmålere eid av leietakere. Denne importen krever fullmakt fra hver enkelt leietaker. Prosessen med porteføljeimport av forbrukerdata har vært et nybrottsarbeid i Norge. Tilgangen til leietakernes forbruksdata i EOS forventes ferdigstilt i løpet av 1. kvartal 2022. Entro har gitt følgende uttalelse:

«Eiendomsspar har, i samarbeid med Entro, etablert et Energioppfølgningssystem (EOS) for Eiendomsspars forvaltningsportefølje. Arbeidet har vært omfattende og innebærer lesertilgang fra leietakernes 500-600 eksklusive målere. Eiendomsspar har innhentet fullmakter fra leietakerne sine for å kunne hente ut forbruksdata fra Elhuben og målerinformasjon fra netteiere.

Den ordinære prosedyren for å få godkjent en eksport av leietakernes forbruksdata fra Elhuben er å bruke en tredje-partsforespørsel via Altinn. Grunnet omfanget av målere har det vært nødvendig å utvikle en buypass-løsning. Buypass-løsningen til Elhuben har gitt oss muligheter til å etablere alle målerne og eksportere til EOS uten å sende ut 600 forespørsler via Altinn.

Etableringen er snart komplett og vil gi Eiendomsspar fullstendig oversikt over energiforbruket i eiendomsporteføljen. Dataen vil være viktig i arbeidet med å holde oversikt over forbruk, utvikling over tid og å redusere energiforbruket og CO₂-avtrykket til byggene.»

Miljøsjef André Dalene på taket i Hoffsveien 10 og sjekker solcelleanlegget.



Innovasjon/pilotprosjekt og strategiske satsninger for bruk av ny teknologi innen miljø og bærekraft

Eiendomsspar har et mål i bærekraftstrategien om å gjennomføre pilotprosjekter for å, teste ut ny teknologi i et kommersielt perspektiv, høste erfaringer og støtte oppunder aktører som satser innovativt. Dette vil bidra til å drive frem nye bærekraftige løsninger. Følgende aktiviteter/prosjekter nevnes:

1) Komposteringsprøveprosjekt av matavfall i Eiendomsspar sin egen kantine – Bokashi-sortering

Bokashi er enkel og smart kompostering som omdanner matavfall til næringsrik jord og gjødsel på noen uker. Prosessen går i tre steg, der man først kaster matavfallet i en beholder en gang per dag og deretter strør over bokashi-strø, som er organisk. Når beholderen er full blir denne plassert i romtemperert miljø og lagret. Etter 2-3 uker legger man avfallet i en «jordfabrikk», en type boks, der avfallet etter noe tid blir til næringsrik blomster- og matjord.

Ved å gjennomføre prosjektet på hovedkontoret vårt ønsket vi å høste erfaringer med eventuell problematikk som lukt etc. knyttet til ordningen. Etter å ha gjort om driftsdirektørens kontor til miljøstasjon i ett halvt år kunne vi konstatere at prosjektet var vellykket. Bokashi-sortering vil kunne etableres på flere eiendommer som en del av avfallsordningen allerede på vårsiden 2022. Ordningen gir flere fordeler for leietakere og miljøet som:

- høyere sorteringsgrad og mindre restavfall
- lavere renovasjonskostnader
- muligheter for å kunne levere egendyrkede grønnsaker og urter i personalrestauranten (kort-reist)

Løsningen er ikke benyttet kommersielt tidligere, og Eiendomsspar vil således gå i en ledende posisjon ved å integrere løsningen som en del av avfallsdeponeringen i næringsbygg.

2) Bruk av digitale plattformer og smartbygg-teknologi (Prop-tech) i eiendomsporteføljen

Eiendomsspar kartlegger markedet og er i dialog med leverandører av ulike smartbygg teknologier. Målene med bruk av denne type løsninger og smarte funksjoner er blant annet, å bedre brukeropplevelser for leietakerne, effektivisere hverdagen for brukerne, redusere drifts- og energikostnader, mer miljøvennlig drift og øke leietakertilfredsheten.

Caser som er under vurdering:

- **Urtekvartalet (Urtegata 9, Oslo) – Veksthuset;** Nybygg som er under prosjektering/bygging. Eiendomsspar har etablert samarbeid med hovedleietaker – Sweco, hvor det utvikles løsninger for bruk av smartbygg-teknologier basert på en ambisiøs digitaliseringsstrategi.

Teknologien skal gi mer miljøvennlig drift av bygget, redusere drift- og energikostnader, øke leietakertilfredshet, samt gi leietaker innsikt i byggets miljø-/bærekraftsprestasjon.

• Holbergs gate 21;

Prøveprosjekt med en leverandør av appløsning for å levere teknologiløsninger til byggets leietakere. Mulig bruk er adgangskontroll, administrering av tilganger, kommunikasjonsplattform til brukerne, bestilling av mat i personalrestauranten, utleie av parkeringsplasser og presentere inneklimatesting/miljødata i lokalene etc.

3) Bærekraftsoftware:

Inngått samarbeid med VARIG, leverandør av bærekraftsoftware for rapportering i dashboard-visninger og presentasjon av bærekraft/miljø på infoskjerm i resepsjonen.



Infoskjerm i resepsjonen hos Eiendomsspar.

4) Soundsensing

Eiendomsspar gjennomfører uttesting av ny sensorteknologi med kontinuerlig datafangst av lydmålinger. I samarbeid med Soundsensing kombineres lydanalyse og maskinlæring for å utforske mulighetene for å automatisk fange opp uønskede endringer i lydsignaturen til tekniske installasjoner. På den måten er hypotesen at sensorene automatisk skal kunne oppdage og varsle avvik og feil så tidlig som mulig, og redusere responstiden. Dette vil kunne muliggjøre økt optimalisering av drift og vedlikeholdsarbeidet, som igjen vil ha positive effekter på kostnader, leietakertilfredshet, ressursutnyttelse og redusert tidsbruk av driftspersonell for manuelle tilsynsrunder.

5) Ecopilot

Ecopilot er en energiapplikasjon som kommuniserer med SD-anlegget. Dette er et intelligent styringssystem, som ved hjelp av stor datafangst og algoritmer (kunstig intelligens), kontinuerlig (24/7/365) optimaliserer reguleringen av de tekniske anleggene. Inputparametere til applikasjonen er alt fra trådløse sensorer, energimålere,

reguleringsventiler, komponenter tilknyttet tekniske anlegg, spotpris på elektrisitet, værmelding etc.

Resultatet skal gi lavere energiforbruk/kostnader og bedre innelima for leietakerne. Denne applikasjonen har i begrenset grad vært utprøvd i Norge tidligere. Leverandøren har imidlertid god erfaring med bruk av denne teknologien i Sverige og andre land.

6) Sensorer

Ta i bruk trådløse inneklimasensorer for å måle og dokumentere inneklimadata i leietakers lokaler. Tanken er at sensorene kan flyttes rundt i lokaler i porteføljen hvor man har utfordringer med inneklima. Sensorene oversender kontinuerlig måldata til skyen og blir fremstilt i online dashboard-visninger. Dette kan benyttes i arbeidet med å forbedre inneklima i byggene og optimalisere driften.

I Holbergs gate 21 har vi et pågående pilotprosjekt, hvor trykksensorer kontinuerlig måler trykkforskjellene mellom inne og ute. Sensorene har påvist undertrykk i lokalene som er skapt av det balanserte ventilasjonsanlegget. Vi vil gjennomføre tiltak for å utbalansere trykkforskjellene. Dette vil blant annet redusere trekk fra vinduene på vinterstid og kan være et mulig energibesparende tiltak.



Flyttbare inneklimasensorer som måler temperatur, CO₂, radon, fuktighet m.m. i våre leietakers lokaler.

7) Avfallshåndteringskonsept

På åtte eiendommer i Oslo sentrum har vi etablert et nytt bærekraftig avfallshåndteringskonsept med Ragn Sells (avfallsselskap) som kalles Elskede by – et konsept utviklet av Ragn Sells, Bring (logistikkleverandør) og KLP Eiendom. Det benyttes nullutslippkjøretøyer som elektriske kjøre-

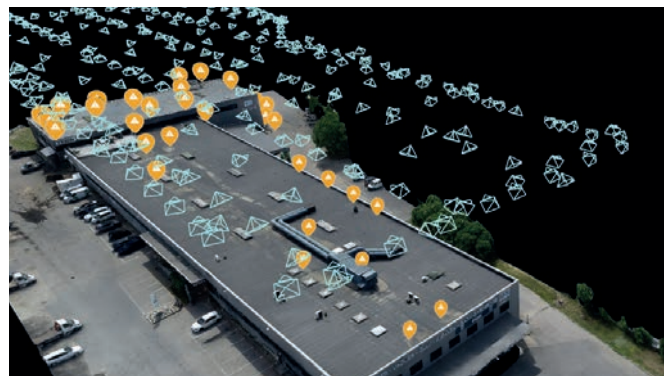
tøyer og sykler for henting av avfall. I konseptet er det også muligheter for å samle gods og avfall. Målet er mindre utslipp, mindre støy og mindre trafikk i bybildet. For mer informasjon: Elskede by – Sammen om et renere bymiljø (<https://elskedeby.no/>).

8) Droner

Pilotprosjekt med hensikt å få bedre kontroll på områder i byggene med begrenset tilgjengelighet (tak og fasader).

Prosjektet går ut på å befare områder ved hjelp av droner, som i tillegg til å ta nærbilder av fasader og tak, kartlegger og måler bevegelser i kontraksjoner, fukt, og varmegjennomgang. Dronene blir betjent av sertifiserte piloter.

Dronekontrollen kommer som ett tillegg til den allerede etablerte tak- og fasadekontrollen som gjennomføres fysisk på eiendommene våre, men gir oss viktig tilleggsinformasjon. Dronekontrollen er med på å sikre at rutiner for HMS følges samt verifisere tiltak slik at de mest optimale løsningene velges.



Dronebilde fra Verkseier Furulunds vei 9

Bærekraftige partnerskap og samarbeid

Eiendomsspar har gjennom det siste året inngått flere nye avtaler med kompetente miljøer med spisskompetanse innen miljø- og energirådgivning. Dette er vurdert strategisk viktig for å levere god kvalitet til leietakerne og tilegne seg ny kunnskap for å oppnå ambisiøse resultater i bærekraftsarbeidet. Selskapet har løpende og god dialog med sine ulike samarbeidspartnere.

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.
- Rådgivermiljøer, entreprenører og avfallsselskaper for bistand i prosjekter og eiendomsdrift. Særlig med tanke på å implementere energieffektive – og miljøvennlige løsninger og tiltak.

Sosiale forhold

- Målsettinger og resultater

MENNESKE, SAMFUNN OG OMGIVELSER

Eiendomsspar skal vise samfunnsansvar. I selskapets bærekraftstrategi innen dimensjonen 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, ved å være en ansvarlig arbeidsgiver og opp-

dragsgiver, selskapets donasjoner til Oslo by, (se sidene 42-43) og støtte til ulike veldedige formål.

Eiendomsspar har en høy bevissthet rundt måten virksomheten påvirker og preger byens utforming, historie, arkitektur og estetikk.

Tabell 2: Målsettinger og resultater/aktiviteter i 2021 innen fokusområdene: Trygge bygg og byrom i og rundt eiendommene, samt anstendig arbeid og arbeidsmiljø i Eiendomsspar.

FNs bærekraftsmål	Målsetting 2020-2025	Resultater/aktiviteter 2021
	HMS og arbeidsmiljø i Eiendomsspar • sykefravær: Mål < 2 % • fokus på kompetanseheving og personlig utvikling blant ansatte • følge interne retningslinjer • personskader påført av våre bygg: Mål 0 • fraværsskader; større prosjekter	Se medarbeiderstatestikk (tabellen side 35), utvikling over sykefravær (figur side 35) og omtaler på side 35. Ingen personskader påført i 2021.
 	Sikre god helse og godt inneklima i byggene for brukerne/leietakerne.	Tilbakemeldinger og dialog med leietakerne gjennom <u>blant annet</u> : • gjennomført KGI – Kundegledeindeks. Resultat "All time high" • leietakermøter avholdt med alle leietakere • tilstedeværelse av driftspersonell på eiendommene • servicetorget i FDVweb. Aktiv oppfølging • gjennomføre tiltak og forbedringer. Investert i ny ventilasjon, forbedrede sensorer og overvåking Gjennomført aktiv energioppfølging og driftsoptimalisering. Utbedringer av avvik/feil/mangler på ventilasjons- og varme-/kjøleanlegg. Økt fokus på utbedringer av feil/mangler i tekniske anlegg bidrar til forbedringer i inneklima i byggene. <u>Fullført miljøsertifisering av nybygg:</u> BREEAM NOR i følgende eiendommer • Urtegata 9, Oslo; Fabrikken Klassifisering: Excellent <u>BREEAM In-Use i eksisterende eiendommer:</u> • Hoffsveien 4, Oslo Klassifisering: Very Good • Gjennomførte preanalyser (se omtale under klima/miljø avsnittet)

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: Statistikk Eiendomsspar organisasjon.

	2021	2020	2019
Antall ansatte	36	38	35
Andel kvinner/menn	53%/47 %	50 %/50 %	51 %/49 %
Andel kvinner i styret	40 %	40 %	40 %
Antall trainee/vikar	2	1	1
Turnover blant ansatte (% av antall ansatte)	5 %	0 %	0 %
Total lønn inkludert bonuser til ansatte (mill. kroner)	71,5	59,0	50,5
- hvorav bonus kvinner (mill. kroner)	8,2	0,9	0,8
- hvorav bonus menn (mill. kroner)	18,1	2,0	2,9
Gjennomsnittlig fastlønn kvinner (mill. kroner)	0,943	0,922	0,834
Gjennomsnittlig fastlønn menn (mill. kroner)	2,056	2,005	2,050

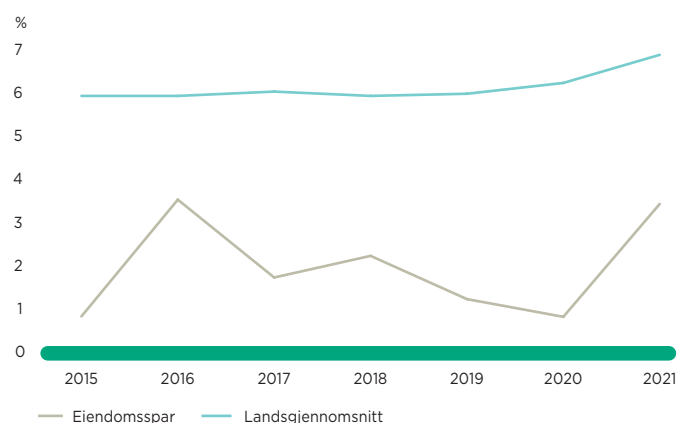
Eiendomsspar skal være en attraktiv arbeidsplass med lav «turnover». I 2021 har tre ansatte gått av med pensjon og to ansatte avsluttet arbeidsforholdene sine. Selskapet legger vekt på at de ansatte skal ha et godt arbeidsmiljø og få muligheten til personlig utvikling og kompetanseheving. Ansatte tilbys 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, helseforsikring, økonomisk støtte til trening, firmatur annethvert år, musical/teater og 17. mai- arrangement på Grand Hotel.

Eiendomsspar sine bygg skal ikke påføre personskader. Risikoen for personskader er i hovedsak vurdert å være knyttet til nedfall fra fasader og ras fra tak. Selskapet jobber kontinuerlig og har rutiner for å overvåke byggene og gjøre nødvendige forebyggende sikringstiltak når vær og situasjonen krever det. Det har ikke vært personskader påført av våre bygg i 2021.

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 2021 var på 3,3 % noe som er høyere enn tidligere år, og forklares av to langtidssykemeldte. Tallet er imidlertid lavt sammenlignet med landsgjennomsnittet på 6,75 %. Målsettingen er å holde sykefraværet < 2 %. Det har ikke vært registrert personskader med fravær blant selskapets ansatte i løpet av 2021.

SYKEFRAVÆR 2015-2021



Gjennom 2021 har Eiendomsspar avholdt regelmessige avdelingsmøter, internmøter og minimøter (ledelsen og adm. sjef) hvor kunnskap og informasjon er delt mellom ledelsen/ansatte/avdelingene. I flere styremøter er det invitert eksterne foredragsholdere som har presentert relevante temaer for styret. Ansatte har deltatt på en rekke ulike seminarer og konferanser gjennom året for å holde seg oppdatert og tilegne seg ny kunnskap. I driftsavdelingen har man eksempelvis deltatt på seminarer/konferanser og miljø- og driftsforum i regi av Grønn Byggallianse, hvor Eiendomsspar er medlem.

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 2021 var det blant annet en intern regnskapscontroller som ble gitt muligheten til å overta stillingen som forvaltningssjef.

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 53 %. Eiendomsspar er også opptatt av forsvarlige arbeidsforhold. Dette blir ivarettatt i kontraktsammenheng og avtaler, blant annet med våre entreprenører og underleverandører i prosjekter.

Økonomisk støtte til veldedige organisasjoner

Eiendomsspar har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 – 2,5 millioner til ulike samfunnspositive formål.

I 2021 har Eiendomsspar bidratt med økonomisk støtte til veldedige- og interesseorganisasjoner som Brystkreftforeningen, Miljøstiftelsen Bellona, Civita, Oslo Horse Show Promotion, Sandwich Brothers og Sorbet Sisters, Stiftelsen Oslo Middelalderby, 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.



Iskrem bringer folk sammen – her på Folketeateret i Eiendomsspars regi
Foto: Thea Leonora

Sandwich Brothers og Sorbet Sisters er en sosial entreprenørbedrift som produserer og selger is og «Sandwicher» nye nordmenn inn i arbeidslivet.

Selskapet hjelper unge med flyktningbakgrunn inn i norsk arbeidsliv. Forretningsidéen går ut på å lage økologisk sandwich- og pinneis, som ungdommene serverer på kurs, konferanser, festivaler og fester. De ansatte er mellom 18 – 25 år og får ofte jobb i andre norske bedrifter etter år med is. Selskapets virksomhet skaper både mestringfølelse, gode historier og skatteinntekter. Neste skritt er å åpne en café for å kunne ansette enda flere ungdommer – følg ferden videre på @sandwichbrothers.

I 2021 inngikk Eiendomsspar et sponsorat for å støtte det gode arbeidet denne gründerbedriften gjør innen integrering, bærekraft og sosialt entreprenørskap.



Sandwich Brothers og Sorbet Sisters – Høyskolen Kristiania i Urtegata 9
Foto Anne Valeur

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 2021 tredje plass 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 en etisk og samfunnsbevisst eiendomsaktør som er til å stole på.

Økonomi og selskapsstyring

- målsettinger og resultater

Tabell 4: Målsettinger og resultater/aktiviteter i 2021 innen fokusområdene: Styringssystemer for kvalitet og bærekraft/miljø.

FNs bærekraftsmål	Målsetting 2020-2025	Resultater/aktiviteter 2021
  	ISO 9001 - Ledelsessystemer og kvalitet • videreføre ISO-sertifiseringen • minimum tre internrevisjoner per år	Oppfølgingsrevisjon av ISO 9001 ble gjennomført i oktober 2021 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 to internrevisjoner i 2021.
	Miljøstyringssystem av virksomheten Velge miljøsertifiseringssystem og miljøsertifisere Eiendomsspar som virksomhet.	ISO 14001 - Miljøledelse er valgt som sertifiseringsordning.
	<u>Mål 2022:</u> Ferdigstillelse av sertifisering i løpet av 2022. FDV-dokumentasjon og rutiner <u>Mål 2022:</u> • Kontinuerlig forbedring av rutiner for bruken av FDV-system. • Intern mappestruktur endres og all dokumentasjon for eiendommer legges i FDV-system. Sirkulær økonomi Bidra i drift/forvaltning og eiendomsutvikling til mer sirkulær økonomi i samfunnet. Etiske retningslinjer Implementeres i virksomheten	• Løpende intern opplæring og videreutvikling i drifts-avdelingen. • Etablering av risikomatrikse og branndokumentasjon i FDV-system. Igangsatt, men ikke ferdig implementert. • Etablering av budsjett og innkjøpsmodul i FDV-system. • Miljøsertifisering av bygg. • Besluttet at Eiendomsspar skal miljøsertifiseres som selskap innen ISO 14001 - Miljøledelse. Ferdigstilles i løpet av 2022. • Inngått avtale med Nordea om bærekraftslinkede låneavtale - Et virkemiddel innen grønn finansiering, se omtale side 38. • Gjenbruk/ombruk, se omtale side 30. • Pågående arbeid og implementeres i 2022.

OMTALE AV AKTIVITETER I 2021

Bærekraftig finans og EU's nye taksonomi

«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 ytterligere «grønn» finansiering ettersom bærekraftige aktiviteter er en integrert del av selskapets virksomhet og selskapet har eiendommer og pågående prosjekter som ved ferdigstillelse vil tilfredsstille bankenes kriterier for «grønn» finansiering.

Taksonomien stiller krav til rapportering for børsnoterte foretak og selskap med over 500 ansatte fra 01.01.2022. Eiendomsspar faller per idag ikke innenfor disse kravene, men følger nøye med på retningslinjene og hvordan dette kommer til å berøre oss som eiendomsselskap.

I 2021 har Eiendomsspar, som det første norske eiendomsselskapet i kundeporteføljen til Nordea, inngått bærekraftslinket låneavtale (SLL, Sustainability Linked Loan).

I avtalen med Nordea gis Eiendomsspar muligheten til å oppnå endret rente på et av sine lån (+/- 5 bp), dersom selskapet tilfredsstiller KPI'er innenfor hver av de tre dimensjonene ESG («Environmental, Social and Governance»).

KPI'ene som skal nås må være målbare og etterprøvbare og en uavhengig tredjepart skal kvalitetssikre de innrapporterte resultatene. Banken blir, på sin side, målt på at deres bærekraftige lån gir miljøgevinster.

Den bærekraftslinkede låneavtalen inneholder betingelser på både selskaps- og porteføljenivå. Blant betingelsene i avtalen med Nordea er:

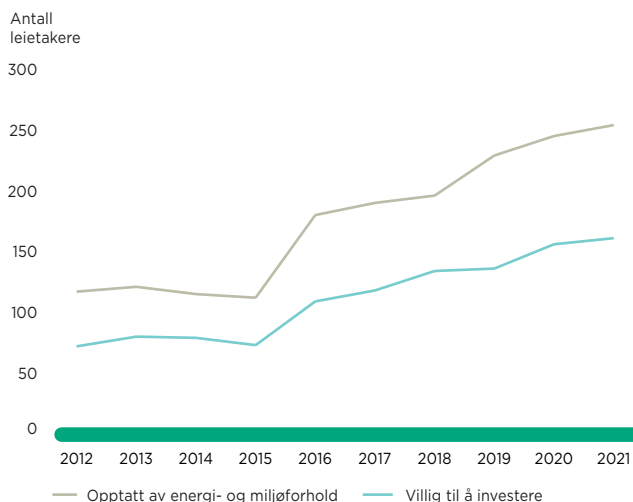
- ISO 14001-sertifisering av Eiendomsspar i løpet av 2022
- energibesparelse
- minimum tre BREEAM sertifisering på «Very Good»-nivå eller bedre per år (2022 og 2023)
- etiske retningslinjer, herunder interne og eksterne. Utarbeide og implementere

Eiendomsspar er også i dialog med sine andre banker om etablering av SLL.

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 256 leietakere (75 % av utsendt kundeundersøkelse) i 2021 svarer at de er opptatt av miljøet, og av disse er 163 leietakere interessert i å investere i miljøtiltak.

KUNDEGLEDEINDEKS - ENERGI OG MILJØ 2012-2021



Trenden i figuren over er tydelig. Stadig flere leietakere er opptatt av miljøet og villig til å investere i miljøtiltak. Eiendomsspar vil i tiden fremover øke sitt fokus på energi- og miljøtiltak i eiendommene. Eiendomsspar vil også fortsette med leiekontrakter som fremmer investeringer i energi- og miljøtiltak. Selskapet vil fortsette å jobbe med å bevisstgjøre leietakerne om fordelene ved miljøtiltak og hvilke positive konsekvenser disse kan ha for deres leieforhold, daglige virke og miljøet generelt.

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 de sitter i, leieforholdet og de nære omgivelser.

Selskapet merker at leietakerne er mer og mer opptatt av bærekraftsrelaterte 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: leietakersammenheng, utløp av leiekontrakter, ledige arealer, vedlikeholdsbehov, HMS-risiko samt miljøtiltak. Grillen er et viktig diskusjonsforum og beslutningsorgan for arbeidet i organisasjonen. Det som besluttet har fokus i arbeidet med den enkelte eiendom og følges opp i neste grill om seks måneder.

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 på eiendommene 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. I 2021 er det gjennomført følgende to internrevisjoner;

- SHA-plan i prosjekter
- oppfølging av HMS i prosjekter



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 2021.

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 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 varslingssaker i 2021.

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

Personopplysninger 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.

Åpenhetsloven

Fra 1. juli 2022 innføres åpenhetsloven i Norge. Dette innebærer at Eiendomsspar skal gjennomføre aktsomhetsvurderinger knyttet til menneskerettigheter, egen virksomhet, selskapets forretningsforbindelser og leverandørkjeder av vesentlig karakter. Etterlevelse av åpenhetsloven blir en integrert del av bærekraftsrapportering i årsrapporten fra og med neste år (2022). Det vil bli rapportert på vurderinger og tiltak, der redegjørelsen blant annet skal inneholde:

- Risikovurdering av selskapets vesentlige leverandørkjeder.
- En generell beskrivelse av virksomhetens organisering, driftsområde, retningslinjer og rutiner for å håndtere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.
- Dersom aktsomhetsvurderinger avdekker faktiske negative konsekvenser og vesentlig risiko for negative konsekvenser skal det opplyses om i rapporteringen.
- Dersom virksomheten iverksetter tiltak eller planlegger iverksettelse av tiltak for å stanse faktiske negative konsekvenser eller begrense vesentlig risiko for negative konsekvenser skal dette opplyses om i rapporteringen, og resultatet eller forventede resultater av disse tiltakene.

Lakhagen i Urtegata blir en av Oslos grønneste, i samarbeid med studentene ved Høyskolen Kristiania.



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.



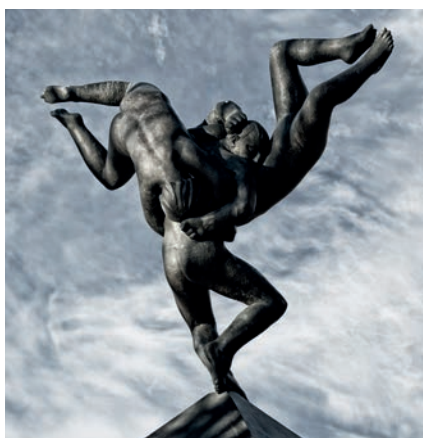
Påfuglfontenen i Studenterlunden i Oslo ble innviet allerede i 1989 og er Eiendomsspars første donasjon til Oslo by. Fontenen er tegnet av arkitektene Kjell Lund og Nils Slaatto.



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



I 1993 donerte Eiendomsspar fontenen **Kvineskikkelse** med overflødighetshorn 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.



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.



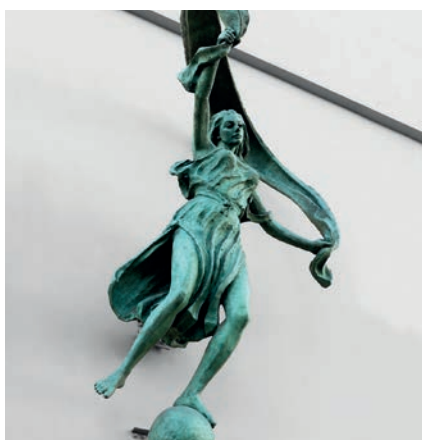
Keplerstjernen, finansiert i samarbeid med Møllergruppen, ble avduket i Gardermoen Park nyttårs-aften 2000. Laget av Vebjørn Sand.



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



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



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.



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



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.



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



Portefølje og verdivurdering

Eiendomsspars portefølje består av kontorer, handel, hoteller, lager, parkering og boliger. I hovedsak er de alle 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 31.12.2021

Eiendommer

	Leie- nivå 1) (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Total kvm
Direkte eide eiendommer				
Oslo sentrum	635,6	8,8	2,3 %	220 500
Oslo vest/nord/øst	217,9	4,8	8,8 %	156 000
Øvrige Norge	60,9	5,4	0,7 %	28 500
Festetomter	6,6	86,1	0,0 %	0
Sum direkte eide eiendommer	921,0	8,2	3,8 %	405 000

Felleskontrollerte eiendommer ²⁾

Oslo	42,4	7,3	0,0 %	32 400
Sum felleskontrollerte eiendommer	42,4			32 400

Sum eiendommer	963,4			437 400
-----------------------	--------------	--	--	----------------

Prosjekter

Direkte eide eiendommer

Oslo	32,7			60 000 ³⁾
Øvrige Norge	0,3			14 000
Sum direkte eide eiendommer	33,0			74 000

Felleskontrollerte prosjekter ²⁾

Oslo	18,0			4 500
Øvrige Norge	3,9			22 600
Sum felleskontrollerte prosjekter	21,9			27 100

Sum prosjekter	54,9			101 100 ³⁾
-----------------------	-------------	--	--	------------------------------

Sum eiendommer og prosjekter	1 018,3			
-------------------------------------	----------------	--	--	--

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 eiendommene er det lagt til grunn en forutsetning om at det vil ta tre/to år før leienivået er tilbake på tidligere markedsbasert nivå for henholdsvis hotell og restaurant/parkering. For ytterligere informasjon se verddivurdering side 74-75.

2) Oppgitte tall er Eiendomsspars andel.

3) I tillegg kommer utbyggingspotensial i Alna Park og Alnabru Næringspark (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 *	118,1	10,6	0 %	31 400
Urtegata 9, Fabrikken	56,1	14,3	0 %	17 000
Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4	49,8	5,3	0 %	14 800
Øvre Slottsgate 12	40,9	21,2	0 %	6 100
Europarådets plass 1/Karl Johans gate 3 *	36,2	2,6	0 %	11 100
Karl Johans gate 33/Rosenkrantz' gate 11	31,9	9,4	0 %	11 700
Rosenkrantz' gate 13 */**	31,9	10,5	0 %	11 600
Storgata 21-23 *	30,3	6,3	0 %	25 800
Storgata 2/4/6	29,1	6,4	0 %	11 800
Tordenskiolds gate 8-10	27,5	3,4	37 %	9 500
Dronningens gate 40	26,8	5,6	0 %	8 300
Holbergs gate 21	21,8	5,8	0 %	8 700
Jernbanetorget 4	19,5	2,1	0 %	6 000
Storgata 10A/B	17,6	4,6	5 %	8 600
Rådhusgata 23	16,4	2,4	0 %	5 100
Parkveien 64	13,9	3,7	5 %	5 100
Holbergs plass 1 *	13,5	3,2	0 %	7 200
Gabels gate 16/Frederik Stangs gate 3 *	13,2	17,0	0 %	5 800
Karl Johans gate 4-6	9,8	3,1	9 %	2 300
Storgata 8	7,5	3,9	0 %	3 200
Akersgata 20	7,3	4,0	0 %	2 200
Parkveien 60	6,4	3,4	16 %	2 900
Stortingsgata 14	5,4	46,1	0 %	3 100
Hegdehaugsveien 27	4,9	2,5	0 %	1 200
Sum Oslo sentrum	635,6	8,8	2,3 %	220 500
Oslo vest/nord/øst				
Hoffsveien 4	31,5	5,6	45 %	13 700
Micheletveien 59-61 (Professor Birkelands vei 21)	23,0	11,0	0 %	23 900
Alnabru Næringspark	21,9	4,6	0 %	21 400
Hoffsveien 10-14	20,9	5,2	2 %	10 700
Eikenga 9, 11/13/15 og 17	20,2	3,5	6 %	15 600
Strømsveien 221-223	13,8	2,5	5 %	13 600
Strømsveien 195/197	12,6	3,0	0 %	8 700
Strømsveien 258	11,6	3,4	0 %	5 900
Ole Deviks vei 35/Caspar Storms vei 14/16	11,1	2,6	18 %	10 500
Verkseier Furulunds vei 9	10,9	3,9	0 %	10 800
Kongsveien 15 *	8,3	3,2	0 %	2 000
Smalvollveien 61-63	6,0	4,0	0 %	4 600
Drammensveien 200	5,0	4,2	0 %	2 000
Haraldrudveien 18 (tomt)	4,9	9,5	0 %	0
Holmenkollveien 119	4,8	1,0	0 %	2 100
Strømsveien 230, 234 og 236	4,6	1,8	9 %	5 000
Hoffsveien 9	4,0	5,3	0 %	1 900
Stubberudveien 8	2,7	2,1	4 %	3 600
Sum Oslo vest/nord/øst	217,9	4,8	8,8 %	156 000
Øvrige Norge				
Mack, Kulturkvartalet	34,3	7,9	1 %	15 600
PT Eiendom, Bergen	21,7	1,0	0 %	6 600
Hjalmar Johansens gate 12, Polaria	2,8	8,0	0 %	2 600
Fiskergata 46	2,1	6,7	0 %	3 700
Sum øvrige Norge	60,9	5,4	1 %	28 500
Festetomter				
Sommerrogata 13-15, Oslo sentrum	6,6	86,1	0 %	0
Sum festetomter	6,6	86,1	0 %	0

* Eiendommen har omsetningsbasert leie. Leienivå er vurdert å tilsvare snittet av 2018 og 2019 (markedsbasert leie). Ved verdsettelse av eiendommene er det gjort et fradrag i eiendomsverdi tilsvarende 1,25/0,75 års leie for henholdsvis hotell og restaurant/parkering for å reflektere estimert leiebortfall før omsetningsbasert leie er tilbake på markedsbasert nivå. For ytterligere informasjon se verdivurdering side 74-75.

** 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 %)	24,8	1,7	0 %	15 500
Holmenkollen Park Hotel (50 %)	17,6	15,3	0 %	16 900
Sum Oslo	42,4	7,3	0 %	32 400
Prosjekt – Oslo ¹⁾				
Karl Johans gate 8 (50 %)	18,0	4,6	5 %	4 500
Konows gate 1-3 (50 %) ²⁾	0,0	0,0	0 %	0
Sum prosjekt Oslo	18,0	4,6	5 %	4 500
Prosjekt – Øvrige Norge ¹⁾				
Bjørnegårdsvingen, Bærum (50 %) ³⁾	0,0			100
Mack Øst, Tromsø (46,25 %) ⁴⁾	3,9			22 500
Sum prosjekt øvrige Norge	3,9			22 600
Sum felleskontrollerte prosjekter	21,9			27 100

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

2) Tidligere boligprosjekt. Består nå av en parkeringsplass for salg.

3) Boligprosjekt på totalt 123 enheter, hvorav 121 er solgt. Prosjektet ble overlevert leilighetskjøpere i 2021. Areal er avrundet usolgte BRAs i prosjektet.

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

Prosjekter (direkte eide)

	Dagens leie (mill. kr)	Utbyggings- potensial/ prosjekt- størrelse kvm	Note
Oslo			
Alnabru Næringspark	0,0	0	1)
Alna Park (Strømsveien 221-223)	0,0	0	2)
Tvetenveien 11	6,6	6 000	3)
Økernveien 115	26,1	25 000	4)
Urtegata 9 (Veksthuset og Drivhuset)	0,0	29 000	5)
Sum Oslo	32,7	60 000	
Øvrige Norge			
Vestfjordgata 32-40	0,3	14 000	6)
Sum øvrige Norge	0,3	14 000	
Sum direkte eide prosjekter	33,0	74 000	

- 1) 39 mål tomt. Utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 21 400 kvm) antas betydelig, men størrelsen er usikker.
- 2) 64 mål tomt inkludert grøntbelte. Utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 13 600 kvm) antas betydelig, men størrelsen er usikker.
- 3) 8 700 kvm tomt og 5 500 kvm lager- og kontorbygg; utbyggingspotensial bolig basert på foreløpig prosjektanalyse.
- 4) Boligprosjekt hvorav 50 % er solgt til OBOS. Salg gjennomføres ved igangsettelse av prosjekt, forventet ved utløp av dagens leiekontrakter ved utgangen av 2023. Det er derfor kun tatt inn ca. 50 % av estimert BRA prosjektareal (bolig, næring og servicefunksjoner). Leiebeløp er 100 % ettersom transaksjonen ikke gjennomføres før utløp av leiekontraktene.
- 5) En av de største utviklingstomtene i Oslo sentrum. Første byggetrinn på 17 000 kvm er ferdigstilt "Fabrikken", og det gjenstår et nybygg på henholdsvis 24 000 kvm, "Veksthuset" og et rehabiliteringsprosjekt på 5 000 kvm "Drivhuset".
- 6) 2,4 mål tomt, potensielt hotellprosjekt med i overkant av 200 rom, med sjøfront sentralt i Svolvær.

Forfallsstruktur leiekontrakter (årsleie)

Løpetiden for Eiendomsspars leiekontrakter (direkte eide eiendommer) per 01.01.2022 kan illustreres som vist på figuren ved siden av.





Urtegata 9 - Fabrikken
17 000 kvm



Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4
14 800 kvm



Øvre Slottsgate 12
6 100 kvm



Jernbanetorget 4
6 000 kvm



Karl Johans gate 27
7 800 kvm



Karl Johans gate 3
3 150 kvm



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



Storgata 2/4/6
11 800 kvm



Tordenskiolds gate 8/10
9 500 kvm



Rådhusgata 23
5 100 kvm



Dronningens gate 40
8 300 kvm



Holbergs gate 21
8 700 kvm



Storgata 21-23 - Folketeaterbygningen
18 300 kvm



Storgata 10A
3 400 kvm



Storgata 10B
5 200 kvm



Storgata 8
3 200 kvm



Akersgata 20
2 200 kvm



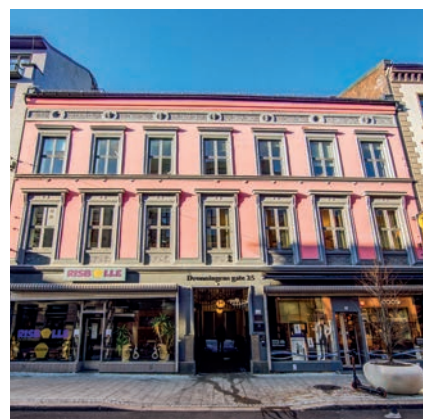
Karl Johans gate 8
4 000 kvm (eierandel 50 %)



Stortingsgata 14
3 100 kvm



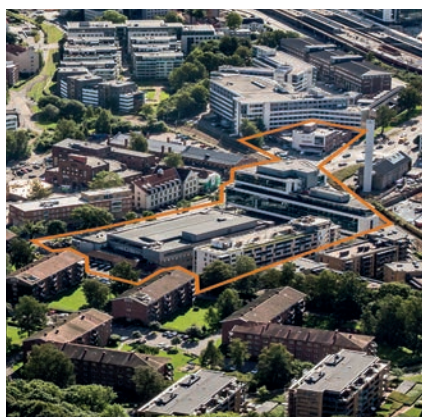
Dronningens gate 23
3 000 kvm (eierandel 50 %)



Dronningens gate 25
2 000 kvm (eierandel 50 %)



Karl Johans gate 4-6
2 300 kvm



Hoffsveien 4, 9, 10 og 14
26 300 kvm



Parkveien 60
2 900 kvm



Parkveien 64
5 100 kvm



Drammensveien 200
2 000 kvm



Mack - Kulturkvartalet
15 600 kvm



Hegdehaugsveien 27
1 200 kvm (næringsseksjoner)



Hjalmar Johansens gate 12 - Polaria
2 600 kvm



Tvetenveien 11
5 500 kvm (eierandel 53 %)



Oslo S Parkering
15 500 kvm (eierandel 50 %)



Asker Parkering
16 900 kvm (eierandel 50 %)



Boliger, Bergen
6 600 kvm (portefølje av 15 eiendommer m/111 leiligheter)



Nr.	Navn	Tomtestørrelse
1)	Alna Park (Strømsveien 221-223) og Breivollveien 13	66 900
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, Ole Deviks vei 35), Strømsveien 195/197	21 100
8)	Haslevangen Næringspark (Eikenga 9, 11/13/15 og 17)	15 100
9)	Haraldrudveien 18	11 400
10)	Smalvollveien 61-63	7 200
11)	Micheletveien 59-61 (Professor Birkelands vei 21)	30 800
12)	Stubberudveien 8	3 400
Totalt		253 300



1) Alna Park (Strømsveien 221-223 og Breivollveien 13) 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
5 900 kvm



7) Alnabrukvartalet (Caspar Storms vei 14/16 og Ole Deviks vei 35), Strømsveien 195-197
19 200 kvm



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



9) Haraldrudveien 18
11 400 kvm (tomteareal)



10) Smalvollveien 61-63
4 600 kvm



11) Micheletveien 59-61 (Professor Birkelands vei 21)
23 900 kvm



12) Stubberudveien 8
3 600 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 Hotell
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 157 hoteller med ca. 35 000 rom per 31.12.2021. Markedsverdien av hotellporteføljen utgjorde SEK 62,6 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 31.12.2021, mens Sundt-familien har 25,3 % (stemmeandel 36,3 %).

Pandox eier 157 hoteller, hvorav 78 i Norge, Sverige, Finland og Danmark, samt 77 i Nord-Europa for øvrig og 2 i Nord-Amerika. Hotellene omfatter i alt ca. 35 000 rom og markedsverdien av hotellporteføljen er SEK 62,6 milliarder per 31.12.2021.

Kartet viser Pandox' hotellportefølje.



Lobby på The Midland Manchester – 312 rom





Et utvalg av Pandox-hotellene:



Hilton Stockholm Slussen, Stockholm, Sverige
Antall rom: 289



Elite Park Avenue Hotel, Göteborg, Sverige
Antall rom: 326



Scandic Copenhagen, København, Danmark
Antall rom: 486



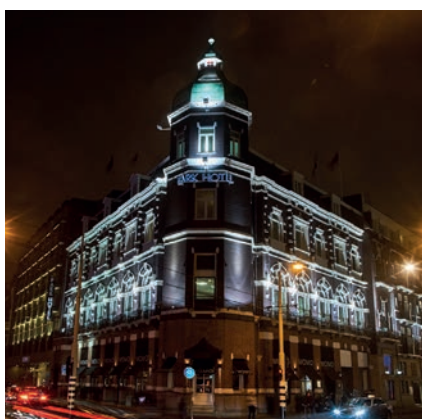
Scandic Park, Helsinki, Finland
Antall rom: 523



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



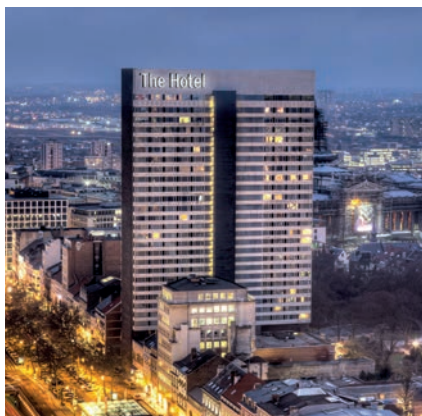
Hilton London Heathrow Airport,
London, England Antall rom: 398



DoubleTree by Hilton Brussels City
Brüssel, Belgia Antall rom: 354



Hotel Berlin, Berlin, Tyskland
Antall rom: 701



The Hotel, Brüssel, Belgia
Antall rom: 421



Hilton Brussels Grand Place, Brüssel, Belgia
Antall rom: 224

Prosjekter

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

Karl Johans gate 8 / Dronningens gate 23 og 25

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

Eiendommene er i dag benyttet til kontor- og handelsformål. Selskapets mål er å utvikle eiendommene til et hotell med ca. 175 rom, samt spennende utadrettede tilbud i byggenes første etasje. Arbeider med å utvikle et nytt og spennende serveringssted, i form av en irsk pub, på det sentrale hjørnet mellom Karl Johans gate – Dronningens gate er allerede gjennomført. Åpning var sommeren 2021.

Det er sendt søknad til Plan- og Bygningsetaten om rammetillatelse for ombygging. Vi forventer å motta tillatelse i løpet av våren 2022. Byggestart er antatt å være sommeren 2023.

Prosjektet og eiendommene eies 50/50 av Eiendomsspar AS og Mette Borge Eiendom AS.



Illustrasjoner Mellbye Arkitekter AS



Kongeveien 26 - Scandic Holmenkollen Park Hotel



Etter flere års planlegging pågår det nå et stort og ambisiøst rehabilitering- og ombyggingsprosjekt av Scandic Holmenkollen Park Hotel. Eiendomsspar deler eierskapet med Rica Eiendom og prosjektet utvikles av eierne i fellesskap med Scandic Hotels, som fortsatt skal drive hotellet.

Hotellet kan med sin beliggenhet, størrelse og fasiliteter tilby et unikt opphold, uavhengig av om gjesten er på ferie, konferanse, idrettsarrangement eller bare ønsker å komme innom for en matbit eller for å nyte den eksepsjonelle utsikten. Prosjektet har fokus på å utvikle eiendommens allerede sterke sider, oppgradere gjestens komfort, bærekraft, modernisere og samtidig optimalisere driften.

234 hotellrom totalrehabiliteres og vil fremstå smakfulle og med høy kvalitet, som det skal være på Scandic Holmenkollen Park Hotel. Fellesområdene med resepsjon/bar, restaurant og spaavdeling med basseng, bygges om og vil fremstå i en ny og praktfull drakt. Den store perlen i prosjektet ligger i det gamle historiske sanatoriumet – **Dragebygget** fra 1894. Dette vakre bygget renoveres og bygges om til 27 fantastiske rom og suiter. Vi tør si at dette blir spektakulært og gleder oss til å åpne dørene i juni 2022!



Illustrasjon av resepsjonen og baren - Metropolis arkitektur & design 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 består av tidligere produksjonslokaler og lager for Macks Ølbryggeri.

Eiendommen ligger rett sør for Tromsø sentrum, og har en strategisk plassering med hensyn til forbindelsen «nord-sør». Eiendommen er også integrert i Tromsøs sykkelveinett og direkte tilknyttet hovedårene for kollektivtrafikk. Etter om- og påbygging forventes Mack Øst-eiendommen å inneholde ① forretninger, ① servering, ② kontor, ③ undervisning, ④ hotell og ⑤ boliger, fordelt på 45 000 kvadratmeter.

Tromsø Kommune har besluttet å utrede et nytt, stort kulturbygg i sentrum. Det nye bygget skal legge til rette for en samlokalisering av Arktisk Filharmonik og Nordnorsk Kunstmuseum, og konseptvalgutredning er igangsatt. To av de fire lokaliseringalternativene som utredes er på Mack Østs eiendom; 1) innpasset i det nye kvartalet Mack Øst og 2) på Sørsjeteen og ny fylling i havnebassenget foran Mack Øst.

For å holde muligheten åpen for et kulturbygg på Sørsjeteen, har vi valgt å ta dette arealet ut av reguleringsplanen.

På tomten sør for eksisterende bygg utvikler Statsbygg Norges arktiske universitetsmuseum for UiT, på 20 000 kvadratmeter. Tomten vil forut for bygging selges av Mack Øst AS til UiT. Rett overfor museumstomten ligger det opprinnelige Tromsø Museum (i dag Tromsø Kunstforening), med tilhørende museumspark, hvilket gjør at det nye museet får historisk forankring.

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 planlegger ferdigstillelse i løpet av 2026. Prosjektet har høye bærekraftsambisjoner og det planlegges å miljøsertifisere det nye kvartalet under BREEAM-NOR, med ambisjon om karakter Excellent.

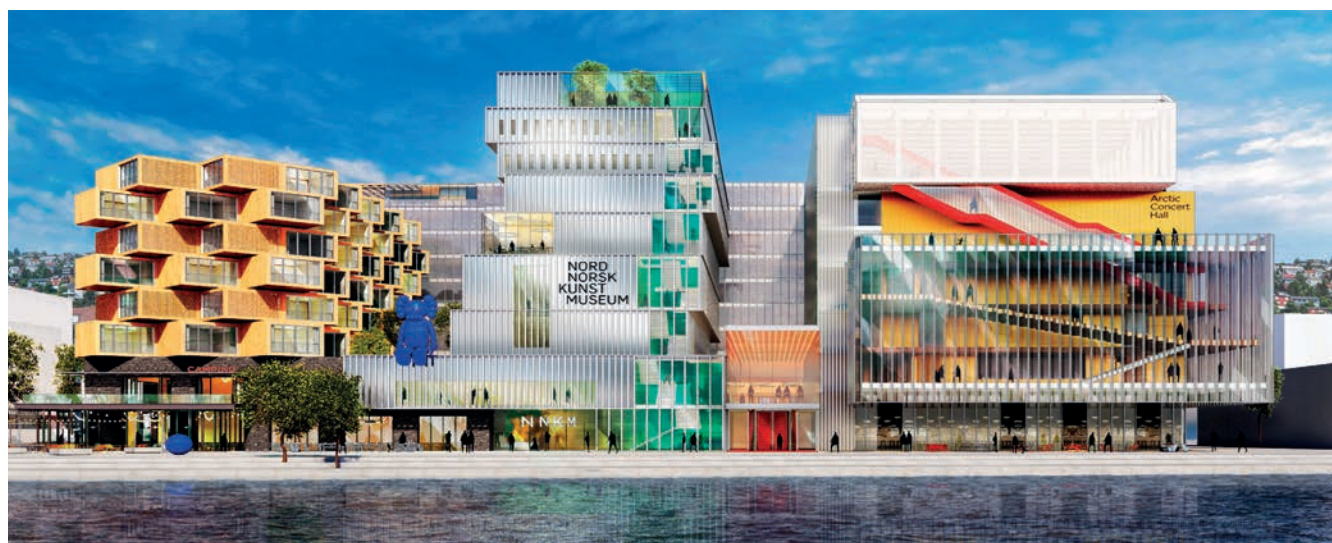
Eiendomsspar eier i tillegg til 50 % av Mack Øst også 100 % av de tilstøtende eiendommene Mack Kulturkvartalet (15 400 kvm) og Polaria (museum og akvarium).



Illustrasjon av AT Plan og Arkitektur



Illustrasjoner av Concrete Architects



Urtegata 9 - «URTEKVARTALET»

Urtekvartalet er en av Oslo sentrums største utviklingseienommer, og har sentral beliggenhet i bakkant av Bjørvika.

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

Kombinasjonen av prosjektets størrelse, arkitektur og beliggenhet gjør Urtekvartalet ulikt andre pågående byutviklingsprosjekter i Oslo.

Kvartalet binder sammen Grünerløkkas pulserende og mangfoldige byliv, med kunnskap og næringsklyngen, som vokser frem langs østsiden av Akerselva.

Reguleringsplan for Urtegata 9 – som omfatter ca. 46 000 BTA kvadratmeter ble vedtatt 24.03.2021. I hovedsak planlegges det kontor-/undervisningsformål fra og med plan 2 og utadrettede virksomheter i byggenes plan 1.

Prosjektet vil ved ferdigstilling 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, ble ferdigstilt og overlevert til leietaker, Høyskolen Kristiania i juni 2021. Andre del av

prosjektet, oppføring av **Veksthuset** på ca. 24 000 BTA kvadratmeter, ble vedtatt 17.02.2022, som en følge av signert leiekontrakt på vel 10 500 kvm med det rådgivende ingeniørselskapet Sweco Norge AS. **Veksthuset** og **Drivhuset** forventes ferdigstilt i henholdsvis 2024 og 2025.

Utviklingen av prosjektet er tuftet på miljø og bærekraft. Nybygget **Veksthuset** planlegges derfor som et miljøbygg med BREEAM Excellent-sertifisering med energiklasse B. **Fabrikken** er sertifisert BREEAM Excellent – energiklasse B og **Drivhuset**, som rehabiliteres, planlegges med BREEAM Very Good-sertifisering med energiklasse C/D. Utviklingen av prosjektet er delvis finansiert med bærekraftslån fra den Nordiske Investeringsbanken.

Det planlegges frodige, spennende og grønne oppholdsarealer på bakkeplan, med god allmenn tilgjengelighet. På bygget **Fabrikken** er det etablert grønt tak med urtehage, bikuber og sosiale soner. Grønne tak og sosiale soner planlegges også på **Veksthuset**.

Det tilrettelegges for innvendig sikker og god sykkelparkering med ladestasjon og sykkelvaskeplasser. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, og det blir elbilverksted i prosjektets underetasje.

«Urtekvartalet» er en viktig del av et spennende kvartal i Oslo med pulserende studentmiljø, effektive arbeidsplasser tett på offentlig kommunikasjon og med et byrom der restauranter, kaféer og butikker møter folk der de er.





Illustrasjoner av A-LAB



Illustrasjon av bien - kunstner Linda Bakke

Illustrasjon av Veksthuset

Se film om
prosjektet,
Urtekvartalet,
via QR-koden



Vestfjordgata 34-38, Svolvær - «HAVNESTRØKET»

I oktober 2021 ble reguleringsplanen vedtatt og det ligger nå til rette for utvikling av et særdeles flott hotellprosjekt i Svolvær.

Eiendommen har en svært fin beliggenhet i Svolvær - med få meters avstand til kaipromenaden, kort avstand til båthavn, Hurtigruten, etablerte restauranter, hoteller og sentrum for øvrig. Hotellet vil bidra til å gjenreise området som et fremtidsrettet tyngdepunkt innenfor reiselivsnæringen i Svolvær.

Grunntanken i hotellprosjektet er å skape noe helt unikt i Svolvær, der folk inviteres «inn og opp», samtidig som Vestfjordgata knyttes sammen med kaifronten og sjøen. I prosjektets første etasje planlegges det utadrettede arealer som omfatter restaurant, bar, kafé og lett tilgjengelige behagelige oppholdsarealer. Det legges videre til rette for selskaps- og konferansearealer i byggets første og andre etasje. På en del av taket planlegges det en velværeavdeling, der gjester kan oppleve nordlys og spektakulære opplevelser fra bassengkanten.

I byggets toppetasje - plan ti - planlegges det spennende restaurant med uteterrasse og utsikt som ellers kun oppleves fra fjellene. I byggets to underetasjer vil det etableres sykkel-parkering, parkering for elbiler med ladestasjoner og teknisk infrastruktur. Prosjektets totalareal er i underkant av 14 000 BTA kvadratmeter.

Prosjektet har sterkt fokus på bærekraft og målet 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.

Slik det nå ser ut kan det bli byggestart i 2023 og åpning i 2025.

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



illustrasjoner av Concrete Architects/Vindveggen Arkitekter AS





Økernveien 115 – Teglverksløkka

Økernveien 115 er et fremtidig boligprosjekt som utvikles 50/50 sammen med OBOS.

Det planlegges ca. 500 boliger på tomten, hvor det også skal utvikles en publikumsrettet virksomhet i første etasje mot Økernveien, offentlige park og torg samt barnehage med minimum 6 avdelinger.

Kart- og bestemmelsesmøte med plan- og bygningsetaten ble avholdt i desember 2021 og forslag til reguleringsplan for Økernveien 115 er ventet innsendt 1./2. kvartal 2022.

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

Det opprinnelige Isbergbygget skal delvis bevares og brukes til å gi prosjektet en unik identitet samt romme ulik bruk. Byantikvaren har lagt stor vekt på å bevare denne delen av opprinnelige bygningsmasse – og er tilfreds med hvorledes prosjektet har ivaretatt dette. Det er en målsetning at bygget skal bli et attraktivt samlingssted for bydelens beboere, med særlig fokus på ungdom.

Eiendommen ligger ved Hasle T-banestasjon og med Teglverket skole i umiddelbar nærhet. Økernveien 115 ligger sentralt i Hovinbyen, som er det største transformasjonsområdet i Oslo. Prosjektet vil nyte godt av byutviklingen som nå skjer i Hovinbyen. Alle eiendommene i Økernveien, fra Grenseveien til Økern, skal utvikles og Økernveien skal oppgraderes til strøksgate.

Den tilgrensede Lørenbyen nærmer seg ferdigstillelse og har etablert seg som et populært boligområde. På den andre siden av Økernveien tilbyr HasleLinje handel og matopplevelser på «Vinslottet» og på nabolagshotellet Quality Hotel Hasle Linje tilbys overnatting og konferansefasiliteter. Lenger nord i Økernveien ligger nye Økern Portal som inneholder et stort antall kontorarbeidsplasser, et bredt tilbud av spisesteder og offentlig takpark med blant annet dyrkingsarealer og løpebane. Her bygges det også nytt hotell. I Økern Sentrum har Steen & Strøm planer om å utvikle et flerfunksjonelt bysentrum med dynamisk byliv, boliger, kultur, kino, kontorer og hotell. På Ulven har OBOS ferdigstilt 500 av ca. 2400 planlagte boliger. På Ulven oppføres nå nytt kontorbygg på mer enn 100 000 kvm for Construction City, en næringsklynge for bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen.



Illustrasjoner TAG

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 var totalentreprenør i prosjektet. Det ble gitt igangsettsings-tillatelse for første del av prosjektet i mars 2019 og prosjektet ble ferdigstilt og overlevert kjøper 2./3. kvartal 2021.

Prosjektet gav et totalt dekningsbidrag på kr 200 mill.



Alle bilder: OBOS

Rehabilitering 2021 – Tordenskiolds gate 8/10

Tordenskiolds gate 8/10 har gjennomgått omfattende oppussingsarbeider. I 6. etasje har to nye leietakere flyttet inn i nyoppussede lokaler med designuttrykk tilpasset leietakernes ønsker og behov.

I 2. etasje er hele kontorlokalet pusset opp, samt den gamle kantinen, som nå fungerer som storkjøkken og fotokjøkken for leietaker GodlevvertGruppen.

Arbeidssonene i 2. etasje består av cellekontorer, innrammet i glass med sorte lister. Gulvene er teppebelagt, og fargene er holdt i beige, sort og grått – noe som gir et fint og dempet uttrykk.

Den nye personalrestauranten er flyttet til 1. etasje, og har fått navnet «Spiseri». Her får man følelsen av å være «hjemme borte», takket være de lekre og komfortable møblene, de vakre lampene, og de grønne plantene.

Tett på serverings- og spisesonen er det sittegrupper og bokhyller, også disse bygger oppunder hjemmefølelsen. De store vinduene ut mot gaten sørger for at lyset slipper inn, og er i seg selv et bidrag til den gode atmosfæren.

I 1. etasje er det også etablert to funksjonelle og estetiske møterom, en kaffebar, det ultimate møtestedet for en morgenkaffe og en hyggelig start på dagen.



Rehabilitering 2021 – Hoffsveien 4

Hoffsveien 4 har gjennomgått en totalrehabilitering i 2021. Vi startet med å pusse opp den tidligere kantine, som nå er blitt ny personalrestaurant og kaffebar. I tillegg har møteromsavdelingen fått en egen kaffebar med tilhørende lounge. Denne fremstår som en lekker og innbydende sone hvor ansatte kan kose seg med kollegaer eller gjester. Mørkt treverk, varme toner i tekstiler og innredning, kunst og grønne planter gir loungen en hjemmekoselig atmosfære.

Men «tonen for dagen», settes lenge før man går opp i etasjene. I Hoffsveien 4 blir man møtt av en resepsjon som minner om en lekker hotell-lobby. Utsøkt materialvalg, nydelige former og kunst setter i gang følelser av det gode slaget.

Trapperommet har også blitt pusset opp og fått ny belysning. Alle etasjene har nymalte flater og egne bildetapeter. Herre- og damegarderoben har fått et ansiktsløft med blant annet fliser på gulv og vegger.

5., 6. og 8. etasje ble ferdigstilt i 2021 og leietakerne har flyttet inn. Alle har fått sin individuelle stil, etter eget ønske.

Deler av 2., 3. og 4. etasje er under oppussing for nye leietakere. Også her vil utforming, design og innredning utføres i tråd med leietakernes ønsker.



Verdivurdering per 31.12.2021

Det er gjennomført en verdivurdering av Eiendomsspar per 31.12.2021. Denne viser følgende:

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

VEK per aksje er beregnet til kr 548 (kr 522), en økning på 10 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskravet) benyttet:
Snitt 4,7 %, fra 3,75 % til 7,75 % per eiendom (snitt 5,0 % per 31.12.2020.)
- Løpende leie (inkl. markedsleie ledige arealer) per 01.01.2022, 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 tre/to år før den omsetningsbaserte leien er tilbake på tidligere markedsbasert nivå for henholdsvis hotell og restaurant/parkering. Dette tilsvarer en forventet leieutvikling på 50 %/50 %/ 25 % for hotell og 50 %/25 % for restaurant/parkering av markedsbasert leie i perioden 2022-2024 og 2022-2023. For å ta hensyn til leiebortfallet i gjeninnhentingsfasen er det gjort et fradrag i estimert verdi, for eiendommer med omsetningsbasert leie, tilsvarende 1,25 års leie for hotell og 0,75 års leie for restaurant/parkering, totalt kr 199 mill.
- Driftskostnader per eiendom er kalkulatorisk satt til 10 % av brutto leie. For eiendommer hvor leietaker har et større ansvar for vedlikehold, forsikring og eller eiendomsskatt er satsen satt i intervallet 5-10 % av brutto leie. For bolig er driftskostnader satt til 20 % av brutto leie. I tillegg er det gjort en 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 NRV verdi per årsslutt.
 - **EPRA NRV** per Pandox aksje, SEK 173,54
 - Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 548
 - **EPRA NDV** per Pandox aksje, SEK 150,00
 - Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 516
 - **Børskurs** per Pandox aksje per 31.12.2021, SEK 146,00
 - Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 510

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 under.

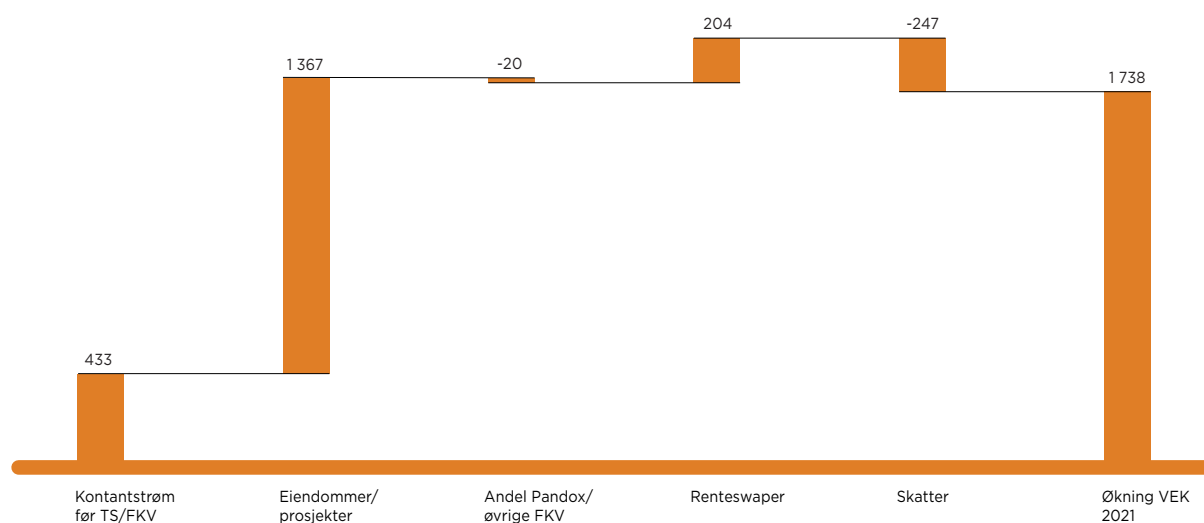
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene. Verdien av prosjekter er holdt uendret. Det er benyttet SEK/NOK kurs per 31.12.2021 på 0,9745 ved omregning av Pandox-investeringen.

Snittyield (direkte eide eiendommer - Eiendomsspar)												
Verdi Pandox-aksjen (SEK)		4,0 %	4,2 %	4,4 %	4,5 %	4,6 %	4,7 %	5,0 %	5,3 %	5,6 %	6,0 %	7,0 %
	220,0	698	672	648	637	626	612	588	562	540	513	460
	210,0	684	659	634	624	612	598	574	548	526	499	446
	200,0	671	645	620	610	599	584	560	535	512	486	433
	190,0	657	631	606	596	585	571	547	521	499	472	419
	180,0	643	617	593	582	571	557	533	507	485	458	405
	173,5	634	609	584	574	563	548	524	498	476	449	396
	170,0	630	604	579	569	558	543	519	493	471	444	391
	160,0	616	590	565	555	544	529	505	480	458	431	378
	150,0	602	576	552	541	530	516	492	466	444	417	364
	146,0	597	571	546	536	525	510	486	461	439	412	359
	140,0	589	563	538	528	517	502	478	452	430	403	350
	100,0	534	508	483	473	462	447	423	398	376	349	296
	75,0	500	474	449	439	428	413	389	363	341	314	261
	50,0	465	439	415	404	393	379	355	329	307	280	227

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

Verdiutvikling 2021

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 1 738 mill.
- Verdijustert egenkapital per aksje økte fra kr 522 til kr 548 per aksje, en økning på 10 % (hensyntatt utbytte).



KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE

Kontantstrøm før TS/FKV + kr 433 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 1 367 mill.

Verdiøkningen skyldes i hovedsak yieldfall, men også økte leieinntekter fra selskapets eiendommer samt salgsgevinster, hovedsakelig fra salget av Øvre Slottsgate 11 og Karihaugveien 89.

Andel Pandox/øvrige FKV - kr 20 mill.

Beløpet er i hovedsak nettoeffekten av den positive salgsgevinsten knyttet til salget av selskapets aksjepost i bolig-

utleieselskapet Amasten AB og negativ verdiutvikling på investeringen i Pandox, drevet av svekkelse av SEK mot NOK gjennom 2021.

Renteswaper og derivater + kr 204 mill.

Renten steg gjennom 2021 og markedsverdien av renteswaper og derivater endret seg fra en negativ verdi på kr 183 mill. per 01.01.2021 til en positiv verdi på kr 21 mill. per 31.12.2021. Dette medfører en verdiendring på + kr 204 mill. i løpet av 2021.

Skatter - kr 247 mill.

Betalbare skatter utgjorde - kr 38 mill. I tillegg økte utsatt skatt med kr 209 mill., hovedsakelig drevet av verdiøkning på eiendomsporteføljen. Totalt verdieffekt fra skatter utgjør dermed - kr 247 mill.

* beløpet består av regnskapsmessig kontantstrøm på kr 465 mill., justert for leieperiodisering på kr 32 mill.

Verdijustert balanse per 31.12.2021

Mill. kr.	Bokført	Justering	Verdijustert	Note
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	8 421	9 670	18 090	1)
Aksjer/lån felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	6 749	1 823	8 571	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	769	41	810	4)
Omløpsmidler	378	-	378	
Sum eiendeler	16 316	11 533	27 850	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	7 308	11 142	18 450	5) 6)
Latent/utsatt skatt	595	392	987	3)
Rentebærende gjeld	7 793	-	7 793	
Annen gjeld	619	-	619	
Sum egenkapital og gjeld	16 316	11 533	27 850	
Belåningsgrad			42 %	7)

- Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yieldmetoden. Detaljene i verdsettelsen er gitt på sidene 74–75. Verdi av prosjekter utgjør kr 1178 mill per 31.12.2021 og består i hovedsak av Økernveien 115 og Urtegata 9.
- Merverdi felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap gjelder hovedsakelig eierandelen i Pandox AB og er merverdi utover akkumulert bokført resultat/verdiendring i eierperioden (fratrasket utbetalt utbytte). Merverdi i forhold til kostpris er betydelig høyere. Den verdijusterte eierandelen i Pandox AB er verdsatt basert på EPRA NRV (SEK 173,54 per aksje). Det er benyttet valutakurs per 31.12.2021 ved omregning til NOK. Investeringer i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap fremgår av note 8 til årsregnskapet.
- 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.
- Merverdi renteswaper, derivater og aksjeinvesteringer er kr 83 mill. Fratrasket regnskapsmessige periodiseringsposter på kr 42 mill. er netto verdijustering kr 41 mill.
- Herav minoritetsinteresser kr 173 mill. per 31.12.2021.
- 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 18 450 mill. per 31.12.2021. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 228 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 173 mill.), er verdijustert egenkapital kr 18 504. Dette tilsvarer kr 548,0 per aksje (kr 541,2 per aksje etter avsatt utbytte på kr 6,75 per aksje).
- Belåningsgrad = (rentebærende gjeld - kontantbeholdning)/verdi eiendommer og prosjekter.

Fabrikken i Urtegata 9





Illustrasjon av Fabrikken til høyre, Drivhuset i midten og Veksthuset til venstre. A-LAB

En kreativ høyborg

Fra byggeplass til kreativitetens hus

I august 2021 flyttet 1 800 engasjerte studenter og 70 kunnskapsrike faglærere inn på Norges kanskje mest kreative studiested – Høyskolen Kristiania. Fra Urtekvartalet skal høyskolen klemme ut unge talenter innen musikkteater, film/foto, scenekunst, dans og Retail Design – på det som en gang var en listefabrikk og et høvleri.

Røft interiør

Interiørarkitekturen i bygget er tilpasset høyskolens tempo og bruk. Her skal studenter jobbe og skape, nær sagt døgnet rundt. Det krever et røft interiør og solide materialer, og det har høyskolen fått. Kjølige toner og stramme linjer går igjen i alle byggets etasjer. Varmen er det menneskene som representerer.

God takhøyde preger store deler av bygget, noen steder er den på hele 5,2 meter. Det har gjort det mulig å utforme spesialrom som blant annet hovedscenen. I tillegg bidrar takhøyden til at bygget egner seg godt som arena for blant annet foredrag, konserter, bokbad – arrangementer som er med på å øke den dynamiske atmosfæren på skolen.

Et annet særpreg ved det nye høyskolebygget er de store vindusflatene med dype karmen. De er som Oslo-malerier på veggene, men fungerer utmerket som sittested for studentene når de trenger en pause eller noen minutter for seg selv.

Unike undervisningsrom

De unike undervisningsrommene, som er spesialtilpasset til de kreative linjefagene, gjør at studentene får utfolde seg under optimale forhold. Blackboxer, dansesaler, hovedscene og filmstudio er rom faglærerne er spesielt stolte av å kunne tilby studentene.

Et samlet fagmiljø

Noe av det Høyskolen Kristiania verdsetter høyest med Fabrikken, er at de har fått samlet mange fagmiljøer i ett stort bygg, i stedet for å ha dem spredt rundt på flere adresser. Det gjør det enkelt å samhandle på tvers av studier, og det gir bedre undervisningsutbytte.

Bærekraftig takterrasse

Fabrikken har også en stor, attraktiv takterrasse med fantastisk utsikt over Oslo. Her kan ansatte og studenter nyte lunsj med egendyrkede grønnsaker og urter på tallerken (se side 97).

Fabrikkens øvrige fasiliteter:

- resepsjon
- chambre séparé
- lounge og auditorium
- kaffebær og restaurant for elever og ansatte
- garderobes
- sykkel- og bilparkering



■ ■ fabrikk ble ferdigstilt før tiden, under budsjett og med en unik miljøprofil. I tillegg har bygget bidratt til et stort løft for bydel Gamle Oslo. Det er lov å være stolt av et slikt byggeprosjekt.

Jon Kaasa
Utviklingsdirektør

Yrende studentliv på Fabrikken i Urtekvartalet

Det var med stor glede og en solid porsjon stolthet vi overleverte nyrestaurerte Fabrikken til Høyskolen Kristiania i juni 2021 – det første av tre byggetrinn i Urtegata 9 (Urtekvartalet).

Fabrikken har vært nøye planlagt og prosjektert fra første spadetak. Selve byggeprosessen har tatt to år. På denne tiden har vi forvandlet det som en gang var en gammel listefabrikk og et høvleri, til et flott studiested på Grønland i Oslo.

Noe av det som har preget rehabiliteringen er de mange gode valgene vi tok i en tidlig fase, blant annet det å bygge videre på flere av byggets opprinnelige kvaliteter.

En annen ting som har preget prosjektet er det gode samarbeidet mellom alle involverte parter: byggherre, entreprenør, arkitekter, underleverandører og prosjektledelse, Høyskolen Kristiania og Toma som driver kaffebaren og studentrestauranten. Godt samarbeid er rett og slett gull verdt.

Som ved alle byggeprosjekter har det vært utfordringer underveis, men disse har blitt løst på en konstruktiv og god måte. Da vi overleverte Fabrikken til høyskolen sommeren 2021, var det ingen uavklarte punkter, verken mellom byggherre og entreprenør, eller mellom byggherre og leietaker. Det er unikt.

Det er mange ting vi er stolte av når det gjelder Fabrikken. Høyt opp på listen er det faktum at vi oppnådde BREEAM NOR Excellent sertifikat. Det betyr at bygget kan dokumentere fremragende miljømessige kvaliteter. Det er ikke vanlig å oppnå en slik klassifisering i forbindelse med rehabilitering.

Så er det jo slik at bygg er til for mennesker. Derfor er vi veldig stolte av at Fabrikken har blitt et flott og solid bygg som studenter og ansatte trives i. Vi har fått mange gode tilbakemeldinger.

I forbindelse med utviklingen av Urtekvartalet har vi også øye for lokalbefolkningen. Før Fabrikken ble ferdigstilt, var kvartalet fylt med parkeringsplasser, rufsete bygninger og et belastende miljø. Nå er vi med på å løfte en bydel og gi et nytt tilbud til lokalbefolkningen. Helt konkret har vi samarbeidet med beboerforeninger, bydelen, Frelsesarmeen og Områdeløft Grønland Tøyen. Dette har foreløpig resultert i utlån av sportsutstyr, dugnader for nabolaget og belysning på Elg-sletta. Det gode arbeidet fortsetter parallelt med at vi jobber videre med å utvikle de neste byggetrinnene i Urtekvartalet.

Nysgjerrig på hvordan det ser ut på innsiden av Fabrikken? Velkommen inn!

Fra høvleri til kreativ høyskole

Fabrikken i det 18. og 19. århundre

Utbyggingen av tomten mellom nåværende Urtegata og Norbygata, hvor Fabrikken ligger, startet etter en eksplosiv storbrann i 1896.

Brannen var av en slik dimensjon at den ikke bare rev med seg Christiania Guldlistfabrik og Høvleri, men også Frelsesarmeens dampkjøkken og herberge, i tillegg til de 20 år gamle leiegårdene i Urtegata 18, 20 og 22.

Guldlistfabrikken kom seg etter hvert på bena, og det ble oppført store nybygg på tomta i 1887 og senere. Disse ble med tiden revet til fordel for hovedbygningen, som i 1914 ble kjøpt av Emil Mostue. Hans prosjekt var å bygge opp et trykkeri på eiendommen. Dette bygget ble gradvis utvidet gjennom flere påbygninger i 1959, 1963 og i 1970. Det relativt store trykkeriet talte hele åtte etasjer etter siste utvidelse.

I 1977 ble bygget solgt til Borregaard, som senere fusjonerte med Orkla. I 1991 kjøpte Eiendomsspar eiendommen fra Orkla, og etter en totalrenovering ble eiendommen utleid til Securitas (1998). Da vaktelskapet tjue år senere bestemte seg for å flytte, besluttet Eiendomsspar å gjøre noe helt nytt, og dermed var "prosjekt Urtekvartalet" født.

Urtegata er sannsynligvis oppkalt etter gartner Julius Siebkes hage, som lå i enden av gaten.



Foto: Oslo Museum



Foto: Norsk Teknisk Museum



Foto: Oslo Museum



Fabrikken anno 2021

Prosjekt Urtekvartalet er et unikt og pågående byutviklingsprosjekt i Oslo som binder sammen Grünerløkkas pulserende byliv med det som er på vei til å bli en kunnskaps- og næringsklynge langs østsiden av Akerselva.

Fabrikken er det første av tre bygg som nå er ferdigstilt. Det samlede arealet til bygget er på 17 000 kvadratmeter. Med sine nøyte planlagte og inspirerende arealer, er det grunn til å tro at Høyskolen Kristiania vil bidra til å gjøre Urtekvartalet til en ny og spennende destinasjon i Oslo, som mange vil ha glede av.

Fakta om Fabrikken

Byggherre: Urtegata 9 S1 AS

Prosjektledelse: Vedal Prosjekt

Marked/utleie: Malling & Co

Arkitekt: A-Lab

Totalentreprenør: Vedal Entreprenør

Fase 1 av byggeprosjektet omfattet lettriving og innebar riving av tekniske installasjoner og bygningsdeler som ikke var bærende.

Fase 2 omfattet arbeid med bærende konstruksjoner, nye tekniske anlegg og oppbygging av nye moderne skolelokaler. Bygget ble overlevert til Høyskolen Kristiania i juni 2021, og var innflyttingsklart til skolestart høsten 2021.





Høyskolen Kristiania

- er en stiftelse hvis formål er undervisning og forskning
- bruker det økonomiske overskuddet til å styrke høyskolens fag- og læringsmiljø
- leverer forskning og utdanning på fagskole, bachelor, master og doktorgradsnivå innen ledelse, organisasjon, markedsføring, kommunikasjon, informatikk, helsevitenskap, innovasjon og kunsthøgskole
- har over 18 000 studenter, 800 ansatte
- har utdanningstilbud i Oslo, Bergen, og på nett
- skal bidra til Norges sosiale og økonomiske utvikling gjennom problemdrevet og anvendt kunnskapsutvikling og -formidling, i nært samarbeid med arbeidslivet, basert på det fremste innen forskning og kunstnerisk arbeid
- jobber for å bli akkreditert som Norges første uavhengige universitet
- kjøpte i 2017 Westerdals Oslo ACT, og i 2018/2019 innlemmet de Norges dansehøgskole og Musikkteaterhøgskolen som en del av miljøet som i dag utgjør «School of Arts, Design, and Media»

Kilde: Høyskolen Kristiania



I byggets første etasje kan studenter, ansatte og besøkende kose seg med både mat og drikke. Atmosfæren er hjemmekoselig noe blant annet møblene og tekstilene sørger for.

Et eget alfabet

Høyskolen Kristiania er opptatt av fenomenet transformasjon, og har med det som utgangspunkt utviklet et eget skriftspråk – *Kristiania transform*. Dette danner grunnsteinen i høyskolens visuelle profil. Ved å ta utgangspunkt i grunnformene for bokstavkonstruksjon er uttrykket redusert til en balanse mellom lesbarhet og grafisk mønster. Det «Kristianske alfabetet» gir et uendelig antall muligheter for å skape ulike mønstre, og er utgangspunktet for symbolet i logoen til høyskolen.





For studentene på musikkteater har det å komme inn i Urtegata 9 vært som en drøm som har gått i oppfyllelse. Det å få tilgang til spesialrom som fyller alle våre behov, både for studentene og underviserne, oppleves som helt fantastisk. Jeg har ikke hørt om klager, verken fra studenter eller kollegaer, på noe som helst, utover småting som måtte gå seg til. For et bygg!!!

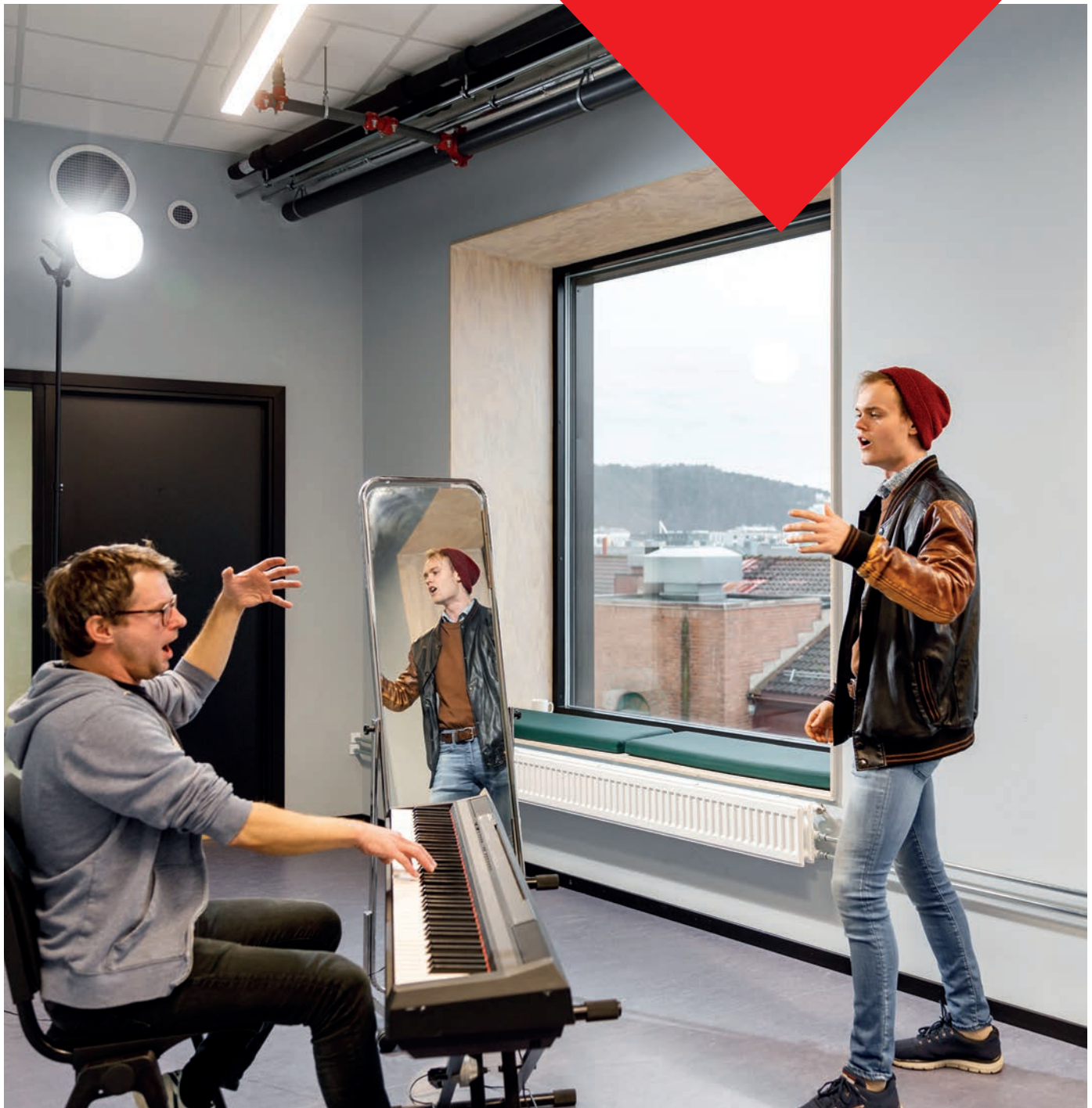
David Fielder, førsteamanuensis



Institutt for usikkteater

Jeg er veldig fornøyd og takknemlig for at vi har tilgang til flere rom med forskjellige funksjoner. Det er deilig at det er god plass i dansesalene, men jeg setter ekstra stor pris på at det er litt størrelse på noen av sangrommene ettersom min kunstform krever at jeg kan danse og synge samtidig.

Eirik Rese, student musikkteater





Vi på dans er godt fornøyd med de nye fine fasilitetene, slik som garderober, kantine, antall danse-studioer, gruppe-rom og teorirom. Det er et hyggelig miljø i ansatte-området og flott utsikt fra arbeidsplassene. Dansesalene er fine og lyse, med bra lydanlegg.

Irene Velten Rothmund, førsteamanuensis



Dette skolebygget gir meg motivasjon og inspirasjon til å jobbe og å utvikle meg. Lokalene føles profesjonelle og åpne – og inviterer til å bli brukt.

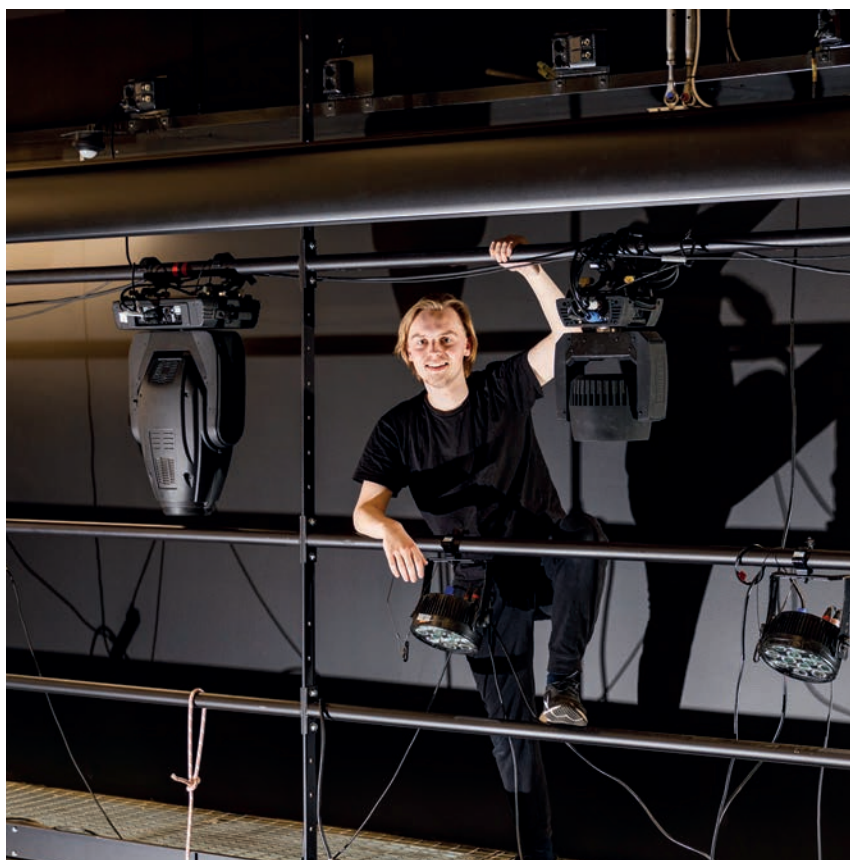
Astrid Marie Lillehagen, student dans





Skuespillerutdanningen er først og fremst et studiobasert arbeid. Det stiller særskilte krav til rommene vi kan arbeide i. Fabrikken har black-boxer, dansesaler og sangrom som gir oss gode hverdager. Hovedscenen er en arena for å møte publikum utenfra. Fabrikken har lokalene en god scene-kunstscole trenger.

Audny Chris Holsen, førstelektor/studieprogramleder skuespill



Jeg synes det nye bygget er helt fantastisk! Før Urtegata var vi på skuespillinja spredt rundt på ulike campus i Oslo. Det gjorde at vi aldri følte noe tilhørighet til undervisningsstedet. Nå har vi endelig fått et samlingssted der det er plass til alle og som er bygget for våre behov – en campus å føle tilhørighet til. Jeg er veldig glad for at vi har såpass mange øvingsrom og blackboxer som gjør at vi skuespillere får utfolde oss kunstnerisk – og at mangel på passende lokaler ikke lenger er et problem.

Mathias Høyland, student skuespill





Det fine med bygget er at det syder av liv og aktivitet blant studenter og ansatte. En konsekvens av det er at vi er i ferd med å få i gang mer samarbeid mellom ulike fag, og det kommer til å bli vår styrke. For Film & TV har vi fått designet våre egne spesialrom, som klipp-suiter og studioer for lydarbeid. Det gjør at undervisningen blir mye bedre.

Frode Søbstad, studieprogramleder Film & TV

Det er veldig fint å ha mange klasserom å jobbe i. Kinoen er også et fint sted å fikse lyden på filmene vi produserer.

Lotte Grytten, student Film & TV





Fabrikken er et flott nytt bygg som vi trives godt i. Retail Design-studentene jobber mye praktisk og retail-området fungerer supert til våre behov.

Ellen Orpen Simonsen, Faglærer



Jeg synes at den nye skolen er sykt koselig og lun. Samtidig er den delt inn i gode arbeidssoner slik at jeg får jobbet godt med det praktiske jeg gjør.

Live Sørum, student Retail Design



Rehabilitering på miljøets premisser

Eiendomsspar jobber målbevisst for å redusere eget klima-fotavtrykk. Bærekraft har derfor vært en nøkkelfaktor i rehabiliteringen av Fabrikken. Det har gitt svært gode resultater.

Excellent-sertifisering

Et bygg kan sertifiseres på fem nivåer: Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding. For hvert nivå øker bærekraftsnivået i bygget. Grønn Byggallianse (NGBC) har sertifisert Fabrikken til Excellent nivå. Resultatet ble en score på hele 76,8 prosent, noe som er unikt for et rehabiliteringsprosjekt. Kravet til Excellent er 70,0 prosent.

Sentrale faktorer som førte til Excellent-sertifiseringen er:

- Omfattende gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Bygget ble opprinnelig benyttet som trykkeri og hadde solide bærekonstruksjoner. Blant annet var det god kapasitet på rømning knyttet til eksisterende trappeløp. Dette ble derfor beholdt, men med noen tilpasninger.

- Vektlegging av resirkulering gjennom hele byggeprosessen. Hele 96,7 prosent av avfallet i byggefasen ble sortert før det ble fraktet bort.
- Fokus på gode og energiriktige løsninger, energieffektivitet (ENE01) og energimerke B – Grønn.
- Forbedring av energieffektivitet målt mot energikarakter C, noe som ga et løft fra 5 til 7 poeng i ENE01 underveis i prosjektet.
- Gode bygningsmessige detaljer, sammen med god utførelse og tett oppfølging på byggeplassen. Dette resulterte i en tetthet på bygget på 0,24 luftvekslinger per time, noe som er meget godt. Kravet var 0,59.
- Lavt CO₂-fotavtrykk. Ved å beholde bygningsstrukturen reduserte Eiendomsspar CO₂-utslippene betraktelig.
- Beholdt byggets bæresystem noe som førte til at vi oppnådde et mønstergyldig nivå, hvor LCA-analyse viste 47,0 prosent reduksjon av CO₂-ekv/60 år i forhold til referansebygg.

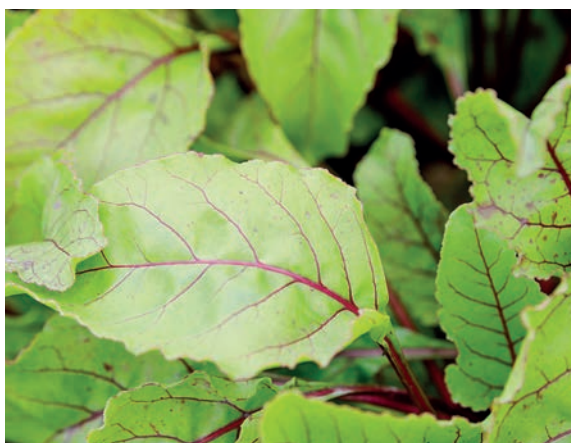
Eiendomsspar har opptrådt svært profesjonelt i hele prosessen knyttet til ombyggingen og tilpasningen av Fabrikken til undervisningsformål. Høyskolen Kristiania, ved ansatte og studenter, er svært opptatt av bærekraft. Vi er derfor veldig glade for å samarbeide med Eiendomsspar som også har fokus på bærekraft. Vi er stolte av at vi leier et bygg som møter de strenge kravene til BREEAM Excellent sertifisering.

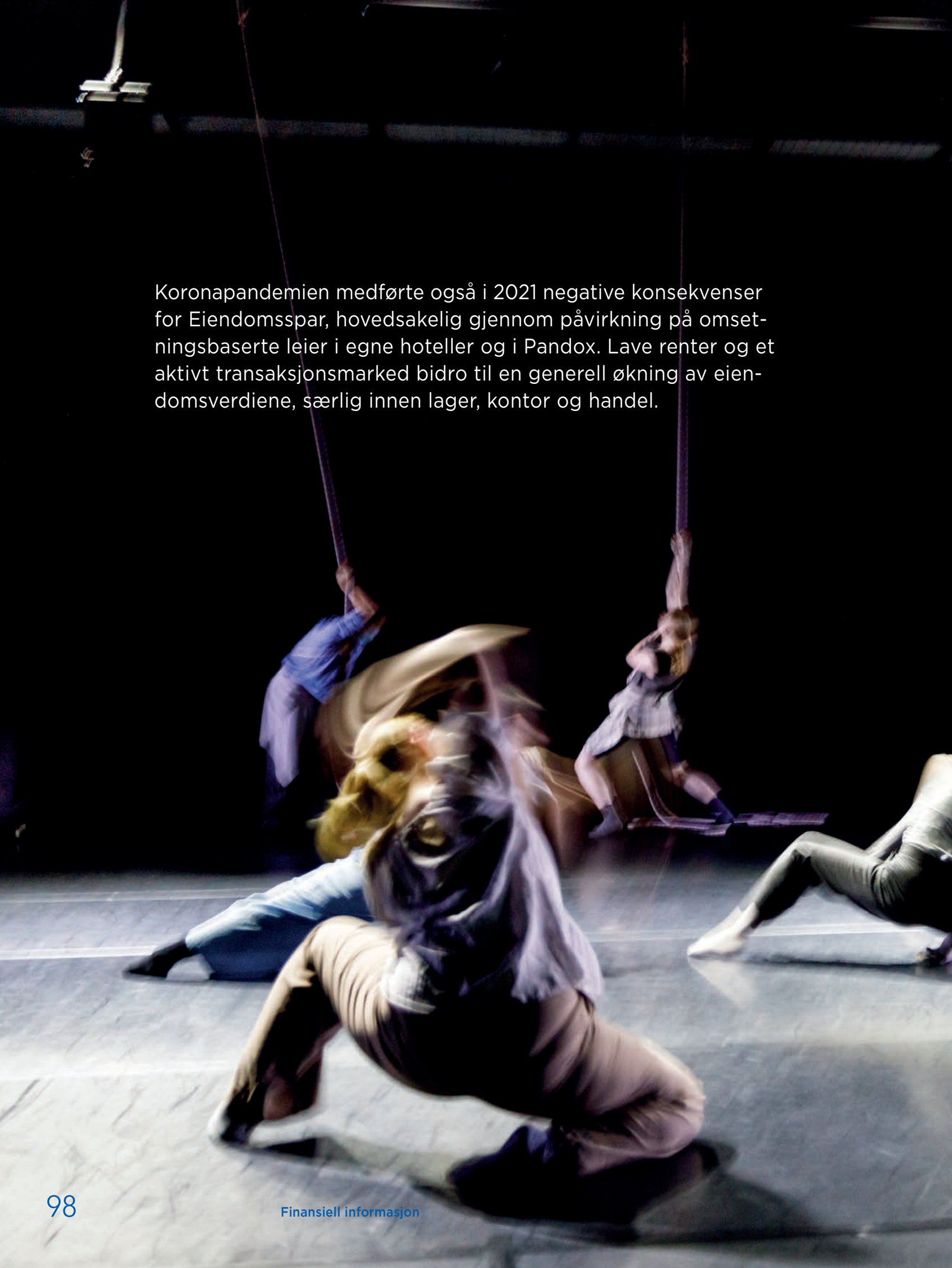
Pål Wæraas, drift- og sikkerhetssjef, Høyskolen Kristiania



Takhage med grønne fristelser

I 2020 arrangerte Høyskolen Kristiania en klimakonkurranse blant studentene. Prosjektet som juryen kåret som vinner var oppbyggingen av en takhage. Arbeidet er allerede godt i gang, og skjer i regi av en studentgruppe, i samarbeid med Eiendomsspar. I tillegg til dyrking av grønnsaker og urter, blir matavfallet fra byggets kantine kompostert i takhagen. Tanken er at gjennom et godt samarbeid med kantinen, skal takhagen fungere som et eget kretsløp. Det blir også satt ut bord og stoler, slik at studenter og ansatte kan kose seg i de grønne omgivelsene på taket – med eller uten mat.





Koronapandemien medførte også i 2021 negative konsekvenser for Eiendomsspar, hovedsakelig gjennom påvirkning på omsetningsbaserte leier i egne hoteller og i Pandox. Lave renter og et aktivt transaksjonsmarked bidro til en generell økning av eiendomsverdiene, særlig innen lager, kontor og handel.

inansiell
informasjon

Styret og adm. direktør



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 shippingselskaper i tillegg til Eiendomsspar. Horn eier sammen med nærstående 55 970 aksjer i Eiendomsspar og 1137 049 aksjer i Victoria Eiendom. I tillegg er han styremedlem 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 eier 28 688 aksjer i Eiendomsspar AS. I Victoria Eiendom AS kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 aksjer (45,7 % av aksjekapitalen).

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

Monica S. Salthella

Monica S. Salthella er utdannet siviløkonom 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 styreeerfaring fra næringslivet.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja



Leiv Askvig

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, Ultimovacs AS, Alfarveg AS og Toluma AS/Skips AS Tudor, og sitter i valgkomitéen i Pandox AB. Styremedlem Leiv Askvig er investeringsrådgiver i Sundt AS, hvor Christian Ringnes er styreleder. 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, Boligbygg Oslo KF og Nationaltheatret AS. 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

Styrets beretning

Koronapandemien medførte også i 2021 negative konsekvenser for Eiendomsspar, hovedsakelig gjennom påvirkning på omsetningsbaserte leier i egne hoteller og i Pandox. Lave renter og stor kjøpsinteresse for eiendom bidro imidlertid til økte eiendomsverdier. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2021 beregnet til kr 548 per aksje, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NRV), en økning på 10 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Eiendomsspars resultat før skatt ble kr 1 096 mill., mot kr 1 426 mill. i 2020. Nedgangen skyldes lavere salgsgevinster, men samtidig en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox AB.

Eiendomsspars likviditetsreserve utgjør kr 2 156 mill. (kr 3 112 mill.).

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2021 på kr 228 mill., tilsvarende kr 6,75 per aksje (kr 6,50 per aksje). I tillegg ble det i desember 2021 besluttet og delt ut et ekstraordinært utbytte på kr 20,00 per aksje.

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2020 om ikke annet er spesifisert.)

Eiendomsmarkedet

2021 ble i stor grad påvirket av koronapandemien. På tross av strenge restriksjoner og høyt smittetrykk gjennom store deler av første halvår 2021 var perioden likevel preget av optimisme. Dette skyldes i hovedsak en kombinasjon av økende vaksinasjonsgrad, ekspansiv finanspolitikk og lav rente, som gav håp om gjenåpning og bidro til å opprettholde økonomisk aktivitet. Denne utviklingstrenden var sammenfallende for både Norge og store deler av den vestlige verden. I takt med at de fleste land lettet på restriksjoner utover i andre halvår erfarte de fleste bransjer at etterspørsel og kundenes atferdsmønstre var på vei tilbake mot situasjonen pre korona. Denne trenden fikk seg et lite tilbakeslag mot slutten av året, da en virusmutasjon på ny førte til økt smitte, nye restriksjoner og nedstengninger. Aksjemarkedet utviklet seg sterkt gjennom 2021 med høy aktivitet knyttet til nye noteringer samt 23 % økning av hovedindeksen ved Oslo Børs. Ekspansiv finanspolitikk og lave renter, for å motvirke de negative effektene av koronapandemien, har vært en sentral driver bak denne utviklingen. Mange land og bransjer opplever nå lav arbeidsledighet, høy etterspørsel og tilhørende prisvekst. I Norge ble renten hevet med 0,25 % både i september og desember 2021, etter nullrente siden mai 2020.

For det norske eiendomsmarkedet ble et sterkt 2020 etterfulgt av et rekordsterkt 2021. Dette forklares av fortsatt høy etterspørsel etter eiendom. Mange investorer har ønsket å vekte seg opp i eiendom, et segment som av mange vurderes som en «trygg havn» i usikre tider. I tillegg har de lave rentene bidratt til økt aktivitet. Transaksjonsvolumet i 2021 endte på omtrent kr 150 milliarder. Dette er «all time high» i det norske markedet, og mer enn 30 % over fjoråret. Yelden har gjennom året utviklet seg relativt flatt innen de fleste eiendomssegmentene, med unntak av lager og logistikkmarkedet som har opplevd yield nedgang også i år. Den samme tendensen gjelder også kjøpesentersegmentet, som gjennom flere år har hatt svakt stigende yield, men gjennom 2021 har opplevd økende interesse og noe yield nedgang.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 221 000 kvm i 2021, en økning på hele 191 % fra fjoråret og godt over historisk snitt siste 16 år, på 177 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2021 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 80 000 kvm. (33 000 kvm). Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, steg gjennom 2021, blant annet som følge av økende

økonomisk aktivitet. Ved utgangen av året stod omkring 500 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 5,3 % av eiendomsmassen, sammenlignet med 5,1 % foregående år. Ledigheten falt i delområdene i sentrum og på vestsiden av Oslo gjennom året, men det var relativt høy ledighetsøkning i delområde ytre nord/øst/syd (8,3 % mot 6,2 % i fjor). Stabil ledighet på tross av koronasituasjonen og relativt sett høy ferdigstillelse av nye arealer i 2021, forklares av høy økonomisk vekst og økende etterspørsel i markedet. For ytterligere informasjon om utviklingen av kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum henviser vi til årets «OsloStudiet» presentert på side 142-151 i årsrapporten.

Reiseliv er blant de næringene som har vært hardest rammet av koronapandemien og 2021 var totalt sett et svakt år. Året startet med betydelige restriksjoner og tilhørende lav etterspørsel, som varte gjennom store deler av første halvår og kom tilbake mot slutten av året. De fleste aktørene opplevde imidlertid god etterspørsel gjennom sommeren og svært sterke høstmåneder, også sammenlignet med 2019. Dette bekreftet forventningen om at etterspørselen vender tilbake etter hvert som restriksjonene letter. Den faktiske gjeninnhentingseffekten var sågar sterkere enn mange hadde sett for seg. I Oslo økte hotellkapasiteten gjennom 2021 med i underkant av 1 %. Gjennomsnittlig hotellbelegg i Oslo i 2021 var 33 %, en økning med 25 % fra fjoråret. I samme periode steg gjennomsnittlig rompris med 11 %, noe som sammen med økningen i belegg, har gitt en vekst i inntekt per tilgjengelige rom (RevPar) med 39 % for 2021.

Den fysiske varehandelen ble også i 2021 pålagt periodevis strenge restriksjoner og nedstengning, hovedsakelig i deler av første halvår. På tross av dette opplevde mange fysiske butikker, både i bysentrum og kjøpesentre, omsetningsvekst. Blant Norges 60 største kjøpesentre var omsetningen i 2021, 2,9 % over fjoråret og 5,3 % over 2019. Netthandelen har samtidig opplevd en kraftig vekst gjennom de siste årene, en trend som er blitt forsterket av den pågående pandemien og som forventes å fortsette i årene som kommer.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i 2021. I Oslo toppet boligprisene ut allerede i februar, mens de i resten av landet steg gjennom det meste av første halvår for deretter å avta utover høsten. Den nominelle prisveksten for året som helhet endte på 2,2 % i Oslo og 5,2 % på landsbasis. Lave renter har vært en sentral driver bak den høye boligprisveksten gjennom de siste årene og særlig i 2020. De to renteøkningene og signaler om ytterligere hevinger i årene som kommer, antas å være en sentral forklaring bak den avtagende boligprisveksten i 2021.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt en tilnærmet flat prisutvikling gjennom 2021.

Investeringer og salg

I løpet av 2021 har Eiendomsspar ervervet en portefølje med 111 utleieleiligheter fordelt på 15 bygårder, sentralt i Bergen. I tillegg har selskapet ervervet kombinasjonseiendommene Professor Birkelands vei 21 og Stubberudveien 8 på Furuset i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 910 mill. Eiendomsspar har også kjøpt aksjer for kr 350 mill. i Aurora Eiendom tilsvarende en eierandel på 17 %. Aurora Eiendom er en nyetablert kjøpesentereier som har som strategi å eie moderne og veldrevne kjøpesentre med god leietakermiks og som er markedsleder i sine nedslagsfelt. Per i dag eier selskapet fem norske kjøpesentre og er notert på børslisten Euronext Growth Oslo.

I løpet av året har Eiendomsspar solgt kontoreiendommen Karihaugveien 89 inkludert to ubebygde nabotomter, handels- og kontoreiendommen Øvre Slottsgate 11 samt kontoreiendommen Frederik Stangs gate 4. I tillegg har selskapet solgt tre leiligheter i Parkveien 64. Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 378 mill.

Eiendomsspar solgte i løpet av året aksjeholdningen i det børsnoterte svenske boligutviklings- og utleieselskapet Amasten AB, for en total salgssum på SEK 850 mill. Salget gav en regnskapsmessig gevinst på kr 324 mill.

Eiendomsspar har i 2021 ervervet 890 558 egne aksjer for kr 402 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 712 mill., mot SEK 660 mill. i 2020. Økningen skyldes jevnt over høyere aktivitet i selskapets hoteller, hovedsakelig drevet av positiv utvikling gjennom andre halvår 2021.

Pandox har gjennomført et hotellkjøp i Edinburgh, Skottland i løpet av året, for SEK 482 mill. I tillegg har Pandox i løpet av året overtatt operatørskapet til en hotelleiendom i Nürnberg, Tyskland samt leiet ut en hotelleiendom i København, Danmark som var i egen drift, til hotellkjeden Motel One.

Starten av 2021 var i stor grad preget av strenge korona-restriksjoner og svært lav aktivitet i samtlige Pandox markeder. Denne situasjonen vedvarte i store deler av første halvår, men enkeltmarkeder som Storbritannia, begynte gjenåpningen i mai. Gjennom sommermånedene tok aktiviteten seg opp, et aktivitetsnivå som bestod gjennom høsten. Fra november førte omikron virusmutasjonen til at samtlige Pandox markeder igjen økte restriksjonene og fikk lavere etterspørsel. Den nye virusmutasjonen gir imidlertid langt mildere sykdomsforløp for de fleste, og pandemien ser nå ut til å gå inn i en ny fase. Flere av Pandox sine nøkkelmarkeder har i løpet av januar og februar 2022 avskaffet de fleste restriksjoner og innført nye retningslinjer med langt mindre samfunnspåvirkning, for håndtering av koronaviruset.

2021 har vært preget av den tragiske bortgangen til administrerende direktør Anders Nissen i mai. Anders var administrerende direktør i Pandox siden 1995 og under hans lederskap har selskapet utviklet seg til et av de ledende hotelleiende selskapene i Europa. Anders etterlater seg en sterk organisasjon med kompetente og motiverte arbeidere. Den 23. august innsatte selskapets styre Liia Nõu til ny administrerende direktør i Pandox. Liia har vært finansdirektør i Pandox siden 2007 og stedfortredende administrerende direktør siden 21. mai 2021. Anneli Lindblom ble ansatt som ny finansdirektør den 20. oktober.

Pandox eide ved årsskiftet en portefølje på 157 hoteller, hvorav 79 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 372 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var vurdert til SEK 62,6 milliarder per 31.12.2021 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 49,8 %. Pandox' likviditetsreserve, inkludert langsiktige kredittrammer, utgjorde SEK 3 576 millioner per 31.12.2021.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 146,00 ved årsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 173,54 per aksje. Underliggende substansverdi per aksje steg med 4 % gjennom året, målt i SEK. Målt i NOK, som styrket seg nesten 7 % mot SEK i løpet av året, var Pandox' substansverdi 3 % lavere ved utgangen av 2021 sammenlignet med foregående år.

Drift og utleie

Løpende drift av eiendommene har stort sett gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2021. Koronatiltakene, som ble innført våren 2020, er for det meste blitt avvirket i takt med gjenåpningen utover i 2021.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 3,8 % (6,2 %). Nedgangen skyldes i hovedsak nyutleie av arealer i eiendommen Hoffsveien 4, hvor over 9 000 kvm ble ledig høsten 2020, samt et godt utleiemarkedet høsten 2021. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,2 år per utgangen av 2021 (7,7 år).

Eiendomsspars årlige leietakerundersøkelse (KGI) var i 2021 all time high (tilfredshet på 71,0 poeng mot 70,4 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». Hovedfokusområder i selskapets bærekraftsstrategi (2020–2025) er:

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

Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Eiendomsspar gjennomført en rekke ulike bærekraftstiltak i løpet av 2021, deriblant:

- BREEAM NOR Excellent sertifisering av kontorbygget "Fabrikken" på 17 000 kvm. i Urtegata 9 i Oslo.
- Etablert energioppfølgingssystem (EOS) for oppfølging av energiforbruk og optimalisering av drift. Per 2021 har selskapet oppnådd 6,7 % energibesparelse i forhold til referanseåret 2019 (tilsvarer 2 200 000 kWh/ca. 2,7 MNOK eks. mva.). Mål for 2022 og 2025 er henholdsvis 10 % og 20 % akkumulert energibesparelse.
- Installert solcelleanlegg (595 kvm) i Hoffsveien 10.
- Gjenbruk av møbler og materialer ved rehabilitering, eksempelvis fra pågående totalrehabilitering av Scandic Holmenkollen Park Hotel.
- Igangsatt oppgradering til skybasert ERP system for å få et bedre system med flere muligheter samtidig som det bidrar til at selskapet jobber mindre papirbasert.

Eiendomsspar konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 – 2,5 mill. til ulike veldedige formål. Dette fortsatte vi med i 2022 hvor vi blant annet bidro med støtte til Sandwich Brothers og Sorbet Sisters, en sosial entreprenørbedrift som produserer og selger is og «sandwicher» nye nordmenn inn i arbeidslivet.

Eiendomsspar har i løpet av året etablert sin første «grønne» finansieringsavtale, en såkalt bærekraftslinket låneavtale (SLL). Avtalen er blant de første låneavtalene av denne typen som er etablert i Norge og gir mulighet for marginendring på +/- 5 bp. i et eksisterende lån. Måloppnåelsen vurderes årlig basert på oppfyllelse av forhåndsdefinerte KPI'er innen bærekraftsemnene;

miljø, sosiale forhold og økonomi-/selskapsstyring. Eiendomsspar er allerede godt i gang med arbeidet for å nå KPI'ene for 2022 og har blant annet besluttet å implementere ISO 14001 i organisasjonen, som går på miljøledelse, samt gjennomføre BREEAM pre-analyser av flere bygg for å forberede de neste BREEAM sertifiseringene av bygg i porteføljen.

Eiendomsspars 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 bærekraftige løsninger og design.

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.

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

Se side 22–41 i årsrapporten for en nærmere beskrivelse av Eiendomsspar sitt arbeid med bærekraft.

Prosjekter

Prosjektene til Eiendomsspar har i liten grad blitt påvirket av koronapandemien. Ved inngangen til 2022 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer med en regulert næringsbebyggelse på ca. 46 000 kvm. fordelt på tre bygg. Ferdigstillelse og overlevering av første bygg på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania og Toma. Rådgivningsselskapet Sweco valgte "Veksthuset", det største bygget i prosjektet (24 000 kvm), som nytt hovedkontor i Norge og har inngått leiekontrakt på 10 500 kvm. "Veksthuset" vil være klar for innflytting medio 2024. Utleiearbeid pågår for resterende areal i "Veksthuset" og "Drivhuset" (5 000 kvm).
- **Mack Øst i Tromsø**, er en sentral eiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørsiden av tomten. I tillegg til museet legges det opp til et multifunksjonsbygg og et hotell på Sørsjeteen. Totalt planlegges 45 000 kvm. med bebyggelse. Prosjektet er i en reguleringsfase og utvikles sammen med Ludwig Mack AS.
- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo**, består i dag av kontor- og handelsarealer. Det jobbes med planer for konvertering av eiendommens kontorarealer samt

handelsarealene i Dronningens gate, til et hotell med ca. 175 rom. Prosjektet er i planleggingsfasen og byggestart er estimert til 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

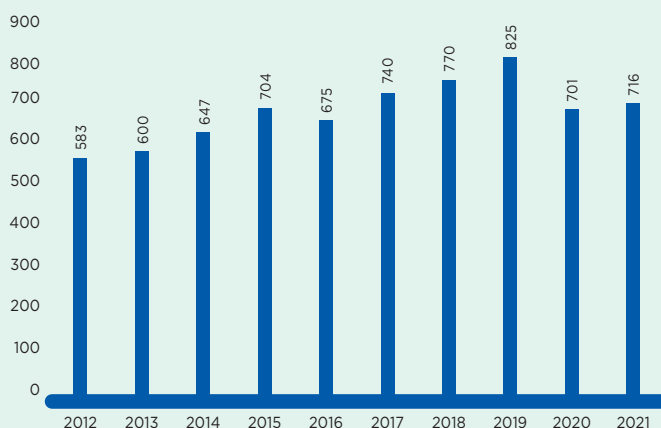
For øvrig arbeider selskapet med utvikling av et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. Begge de to sistnevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter. Boligprosjektet Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum er ferdigstilt og overlevert i løpet av andre kvartal 2021 (50 % eierandel i samarbeid med OBOS, 121 av 123 leiligheter er solgt).

Resultatregnskap

Leieinntekt for Eiendomsspar-konsernet i 2021 ble kr 716 mill., mot kr 701 mill. i 2020. Økningen skyldes i hovedsak økte omsetningsbaserte leier fra selskapets hoteller og restauranter, sammenlignet med fjoråret. Brutto driftsresultat ble kr 644 mill. (kr 625 mill.), etter belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 80 mill. (kr 79 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 378 mill. (kr 1 651 mill.), rehabiliteringskostnad kr 83 mill. (kr 111 mill.), avskrivning kr 91 mill. (kr 97 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 121 mill. (kr 100 mill.). Dette ga et driftsresultat på kr 728 mill. (kr 1 969 mill.).

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble – kr 9 mill., mot kr 98 mill. i 2020. Resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox ble positiv med kr 229 mill. mot negativt bidrag på kr 405 mill. foregående år. Forbedringen i resultat fra Pandox forklares i hovedsak av positiv urealisert verdiutvikling på eiendommer og derivater. Finansinntekt utgjorde kr 372 mill. mot kr 43 mill. foregående år. Økningen forklares av gevinst knyttet til salg av selskapets aksjebeholdning i Amasten AB. Finanskostnad utgjorde kr 224 mill. (kr 279 mill.).

LEIEINNTEKTER (mill. kr)



Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 096 mill., mot kr 1 426 mill. i 2020. Nedgangen skyldes lavere salgsgvinster, men samtidig har det vært en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox AB.

Selskapets kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, utgjorde kr 605 mill., mot kr 511 mill. i 2020.

Balanse og likviditet

Eiendomsspar-konsernets bokførte total kapital var per 31.12.2021 kr 16 316 mill. (kr 15 584 mill.). Økningen skyldes i hovedsak kjøp av eiendommer i løpet av året.

Samlet gjeld utgjorde kr 9 008 mill. (kr 7 730 mill.), hvorav kr 7 793 mill. (kr 6 478 mill.) var rentebærende.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 2,6 %, mot 3,0 % i 2020. 59 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,4 år. Eiendomsspars likviditetsreserve, inkludert langsiktige pant-sikrede kredittrammer utgjorde kr 2 156 mill. (kr 3 112 mill.). Selskapet har i tillegg betydelig lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 18 450 mill., etter avsatt utbytte på kr 228 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 66 %, mot 69 % i fjor. Verdijustert egenkapital per aksje (med tillegg av avsatt utbytte) er beregnet til kr 548 ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NRV), en økning på 10 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

For beregningen av verdijustert egenkapital, er det ved verdsettelse av Eiendomsspars eiendomsportefølje, benyttet et gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) på 4,7 % (5,0 %). Grunnet koronasituasjonen er det i tillegg gjort fratrekk i eiendomsverdiene på totalt kr 199 mill. (kr 314 mill.) for å reflektere estimert leiebortfall før omsetningsbaserte leier er tilbake på «normale» nivåer.

Finansielle risikoforhold

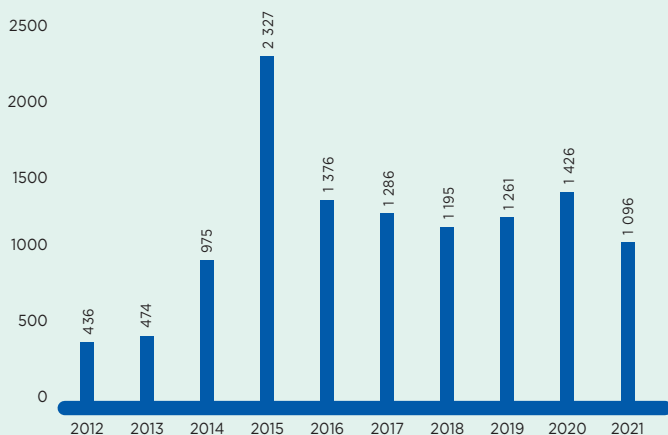
Selskapet er eksponert mot finansielle risiki som:

- likviditetsrisiko
- valutarisiko
- renterisiko
- kredittrisiko

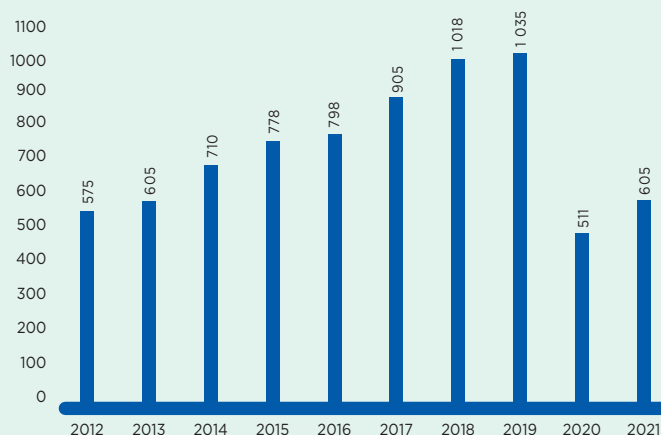
Eiendomsspar har som finansiell retningslinje å ha høy likviditetsreserve og god soliditet, samt lange låneavtaler uten finansielle covenants. Dette sikrer evne til å finansiere nye kjøp, prosjektutvikling og drift samtidig som det gir fleksibilitet i forhold til refinansiering av selskapets sertifikatlån og annen gjeld ved forfall. 12 % av konsernets gjeld/lånerammer forfaller i 2022. Låneforfallene er fordelt mellom flere 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 investeringer i Sverige, som hovedsakelig består av eierandelene i Pandox. 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 og fordringer har en netto bokført verdi på kr 6 489 mill. per 31.12.2021. Eierandelene er omregnet til NOK basert på en SEK-kurs på 97,45 (kurs per 31.12.2021). Effekten av endringer i øvrige valutaer er betydelig mindre.

RESULTAT FØR SKATT (mill. kr)



KONTANTSTRØM FØR SKATT (mill. kr)*



* Inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap.

Sensitivitet valuta (mot 100 SEK/NOK per 31.12.2021), effekter i mill. kr

	Valuta SEK/NOK	
Effekt på resultat	+/- 1	2
Effekt på egenkapital	+/- 1	65

Selskapet er videre eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av rentendringer. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid og er som nevnt ovenfor 59 % per 31.12.2021.

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

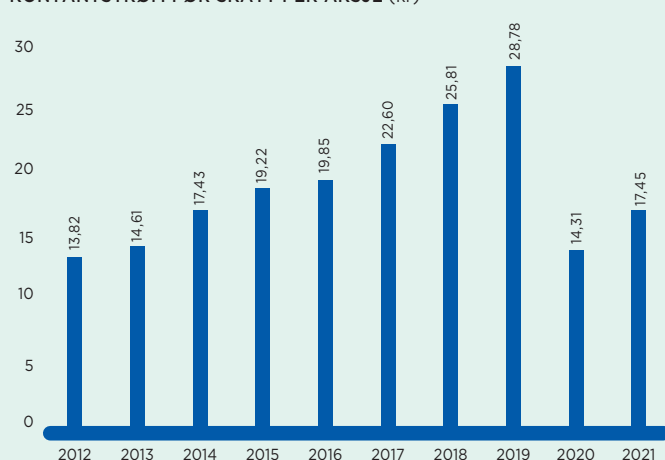
Rentekostnad med nåværende rentebinding	+/- 1%	32
Rentekostnad ved forandring av gjennomsnittlig rentenivå	+/- 1%	78

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, inkludert koronaåret 2020. Sannsynligheten for tap er fortsatt noe høyere enn pre-korona. Tapene for 2021 ble kr 0,8 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 2021, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

Eiendomsspar har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

KONTANTSTRØM FØR SKATT PER AKSJE (kr)*

* Inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap.

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 36 ansatte i Eiendomsspar. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2021 har vært 3,3 %, noe som er høyere enn tidligere år og forklares av to langtidssykemeldte. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2021. Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

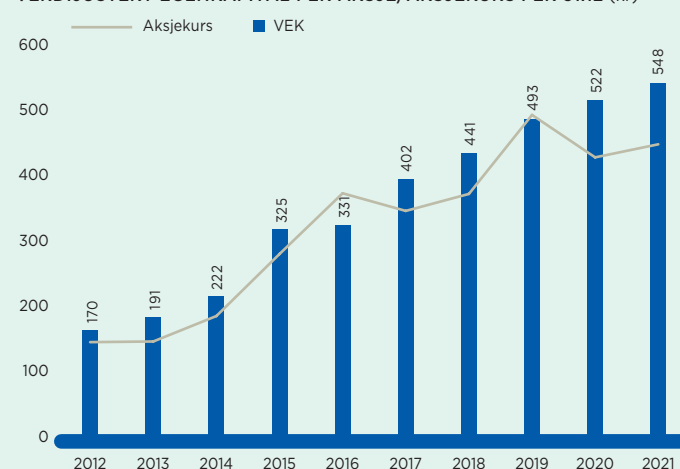
Transaksjoner med nærstående

Styret vedtok i juni å selge 15 078 aksjer til viseadministrerende direktør Sigurd Stray og 9 047 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Aksjene har fire års bindingstid og er omsatt til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver.

Eiendomsspar har solgt 24 % av aksjene i Tvet Holding AS, som eier eiendommen Tvetenveien 11, til ledende ansatte i Eiendomsspar. Ledende ansatte eide fra tidligere 25 % av Tvet Holding AS. Transaksjonen ble gjennomført til markeds-messige 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.

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL PER AKSJE/AKSJEKURS PER 31.12 (kr)

En ytterligere omtale av selskapets eierstyring og selskapsledelse er gitt på sidene 130–133 i årsrapporten.

Aksjonærforhold

Kursen til Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 435 ved årets begynnelse til kr 455 ved årets slutt (+11 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 26,50 per aksje).

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

I løpet av 2021 har Eiendomsspar kjøpt 890 558 egne aksjer til en verdi av kr 401,8 mill. I tillegg har selskapet solgt 24 125 egne aksjer til ledende ansatte som del av selskapets incentivordning. På selskapets ordinære generalforsamling 10. mai 2021 fikk selskapet tilslutning om sletting av totalt 1 884 880 egne aksjer. Per årsslutt 2021 hadde Eiendomsspar 33 880 361 utstedte aksjer og selskapet eide 110 733 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2021 var således 33 769 628. Eiendomsspar har nesten 700 aksjonærer.

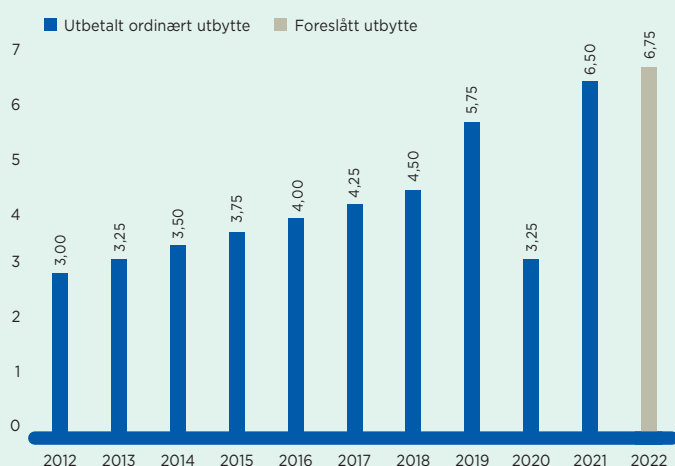
Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2021 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær gjennom eierskap av 55,5 % av selskapets utestående aksjer.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

Det er ikke krav om at Eiendomsspar skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Eiendomsspar anvender

UTBETALT ORDINÆRT UTBYTTE/FORESLÅTT UTBYTTE PER AKSJE (kr)*



* I tillegg er det utbetalt ekstraordinære utbytter per aksje på kr 13,50 i 2014, kr 45,00 i 2016 og kr 20,00 i 2021.

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 Eiendomsspars resultat før skatt på kr 1 096 mill. utgjør resultat før skatt fra Pandox kr 229 mill.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen, utover bokført verdi per 31.12.2021.

Redegjørelse om 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 2021 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarter 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

Eiendomsspar har ervervet eiendommen Kjelsåsveien 161 i Oslo for en kjøpesum på kr 573 mill. I tillegg har Eiendomsspar kjøpt 600 775 egne aksjer til en total kjøpesum på kr 249 mill. Per 28.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 711 508. Eiendomsspar har videre deltatt i en emisjon i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for aksjer tilsvarende sin proratoriske eierandel, kr 68 mill.

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

Fremtidsutsikter

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i snart to år. Perioder med positiv utvikling og gjenåpning har gjentatte ganger blitt avløst av smitteøkning og nye nedstengninger, senest i desember 2021 som en følge av omikronmutasjonen. Som en konsekvens av høy vaksina-

sjonsgrad i det meste av den vestlige verden samt «snillere» virusmutasjoner, som virker å gi relativt milde sykdomsforløp, ser man nå tendenser til at flere land for første gang letter og fjerner karantenebestemmelser og restriksjoner. Erfaringene fra perioder med gjenåpning har vist at etterspørsel og økonomisk aktivitet har kommet relativt raskt tilbake. Disse to utviklings-trekkene støtter utsiktene for en mer varig gjenåpning i 2022, hvor gjenværende covid-19 effekter i hovedsak vil være knyttet til enkeltområder og i mindre grad samfunnet som helhet. Prisvekst/renteheving, sentralbankenes reversering av kvantitative tiltak, utfordringer i globale forsyningskjeder og befolkningens tilvenning og forbruksmønstre post-covid, vil være sentrale temaer i tiden som kommer. I tillegg vil krigsutbruddet i Ukraina i februar 2022 kunne skape store ringvirkninger, avhengig av videre utvikling og varighet. Usikkerheten rundt fremtidig smitte og restriksjoner samt krigen i Ukraina medfører fortsatt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

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

Det har vært lite kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det sist året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og dels i 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet relativt raskt tilbake når samfunnet har gjenåpnet. Etterspørselen har da i hovedsak vært drevet av lokal og regional forretningstrafikk samt innenriks fritidsreisende. Internasjonal forretningstrafikk, konferanser og gruppereiser er segmenter som forventes å trenge noe mer tid på å nå tidligere nivåer. Det forventes derfor å ta noen år før etterspørselen er tilbake på samme nivå som før pandemien.

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

Boligprisutviklingen i januar 2022 ble noe høyere enn ventet, men det forventes totalt sett moderat boligprisutviklingen i Oslo i årene som kommer, omtrent på samme nivå som 2021. Bakgrunnen for dette er en antagelse om økende renter, god lønnsvekst og begrenset nybygging.

Eiendomsspar er solid og har en god likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere en eventuelt forlenget pandemi og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Anvendelse av årets overskudd

Eiendomsspar delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 6,50 per aksje og et ekstraordinært utbytte på kr 20,00 per aksje. Styret foreslår et ordinært utbytte på kr 6,75 per aksje for 2021.

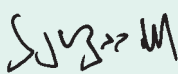
Årets overskudd for konsernet ble kr 990,2 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 819,7 mill., foreslås anvendt slik:

Utdelt ekstraordinært			
utbytte (kr 20,00 per aksje)	kr	675,4	mill.
Ordinært utbytte (kr 6,75 per aksje)	kr	227,9	mill.
Overført fra annen egenkapital	kr	(83,6)	mill.
Sum	kr	819,7	mill.

* * * * *

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2021.

Oslo,
31.12.2021 / 28.03.2022



Anders Ryssdal
Styrets leder



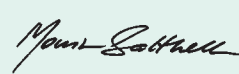
Leiv Askvig



Ragnar Horn



Gisèle Marchand



Monica S. Salthella



Christian Ringnes
Adm. direktør



Regnskap og noter

Resultatregnskap	112
Balanse	113
Kontantstrømoppstilling	114
Note 1 Regnskapsprinsipper	115
Note 2 Finansiell markedsrisiko	116
Note 3 Lønn og annen driftskostnad	116
Note 4 Leieinntekt	118
Note 5 Annen finansinntekt og finanskostnad	118
Note 6 Varige driftsmidler	119
Note 7 Investeringer i datterselskap	119
Note 8 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	121
Note 9 Lån til felleskontrollert virksomhet	121
Note 10 Investeringer i aksjer og andeler	121
Note 11 Andre langsiktige fordringer	122
Note 12 Andre kortsiktige fordringer	122
Note 13 Egenkapital	122
Note 14 Skatter	124
Note 15 Andre avsetninger for forpliktelser	125
Note 16 Rentebærende gjeld	125
Note 17 Annen kortsiktig gjeld	126
Note 18 Resultat per aksje	126
Note 19 Hendelser etter balansedato	126
Revisjonsberetning	128

Resultatregnskap

Eiendomsspar AS			Konsern				
2019	2020	2021	Millioner kroner	Note	2021	2020	2019
2,7	2,8	2,8	Leieinntekt	(4)	716,3	701,4	824,9
-	-	-	Annen driftsinntekt		7,9	2,5	9,4
(2,6)	(2,7)	(2,6)	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(80,1)	(78,7)	(91,3)
0,1	0,1	0,2	Brutto driftsresultat		644,1	625,2	743,0
(0,1)	0,1	(0,2)	Salgsgevinst/(tap)		377,9	1 651,1	148,8
(0,2)	-	-	Rehabiliteringskostnad		(83,1)	(110,5)	(142,8)
(2,3)	(2,8)	(2,9)	Avskrivning på varige driftsmidler	(6)	(90,5)	(96,8)	(94,6)
(68,0)	(76,9)	(96,4)	Lønn og annen driftskostnad	(3)	(120,5)	(100,3)	(94,5)
(70,5)	(79,5)	(99,3)	Driftsresultat		727,9	1 968,7	559,9
276,3	1 909,9	742,5	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
139,6	80,0	20,0	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	(8)	(9,1)	98,4	49,2
-	-	-	Inntekt på investering tilknyttet selskap (Padox)	(8)	229,4	(404,7)	886,1
55,2	46,4	45,2	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
0,4	0,6	0,6	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		1,5	2,2	2,1
9,4	24,5	324,7	Annen finansinntekt	(5)	370,2	40,4	35,3
(244,0)	(249,1)	(199,3)	Annen finanskostnad	(5)	(224,0)	(279,0)	(272,0)
166,4	1 732,8	834,4	Resultat før skattekostnad		1 095,9	1 426,0	1 260,6
(3,2)	5,2	(14,7)	Skattekostnad	(14)	(105,7)	(54,1)	(252,4)
163,2	1 738,0	819,7	Årsresultat		990,2	1 371,9	1 008,2
			Resultat per aksje (kr)	(18)	28,87	38,69	28,08
			Tilordnet:				
			Aksjonærer		981,1	1 374,0	1 005,5
			Minoriteter		9,1	(2,1)	2,7

Oslo,
31.12.2021 / 28.03.2022

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør

Balanse

Eiendomsspar AS			Konsern				
31.12.19	31.12.20	31.12.21	Millioner kroner	Note	31.12.21	31.12.20	31.12.19
			Eiendeler				
			Anleggsmidler				
-	1,4	0,8	Utsatt skattefordel	(14)	-	-	-
-	1,4	0,8	Sum immaterielle eiendeler		-	-	-
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 361,2	7 493,6	8 111,0
18,9	19,6	19,2	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		59,7	57,4	58,1
18,9	19,6	19,2	Sum varige driftsmidler	(6, 16)	8 420,9	7 551,0	8 169,1
5 353,5	4 597,9	5 197,8	Investeringer i datterselskap	(7)	-	-	-
1 538,4	1 858,4	2 405,3	Lån til datterselskap		-	-	-
521,9	334,3	334,1	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(8)	388,3	520,1	675,9
6 472,6	6 472,6	6 472,6	Investeringer i tilknyttet selskap (Padox)	(8)	6 342,5	6 432,5	6 422,4
12,9	13,7	18,0	Lån til felleskontrollert virksomhet	(9)	18,0	55,0	52,5
192,6	415,0	350,0	Investeringer i aksjer og andeler	(10)	507,0	572,0	347,3
52,4	61,7	72,6	Andre fordringer	(11)	261,9	229,1	68,9
14 144,3	13 753,6	14 850,4	Sum finansielle anleggsmidler		7 517,7	7 808,7	7 567,0
14 163,2	13 774,6	14 870,4	Sum anleggsmidler		15 938,6	15 359,7	15 736,1
			Omløpsmidler				
8,5	4,1	4,9	Andre fordringer	(12)	112,0	81,8	80,5
331,0	248,2	356,1	Lån til datterselskap		-	-	-
48,4	70,3	141,9	Bankinnskudd, kontanter og lignende		265,7	142,5	112,4
387,9	322,6	502,9	Sum omløpsmidler		377,7	224,3	192,9
14 551,1	14 097,2	15 373,3	Sum eiendeler		16 316,3	15 584,0	15 929,0
			Egenkapital og gjeld				
			Egenkapital				
223,5	223,5	211,8	Aksjekapital		211,8	223,5	223,5
-	(7,0)	(0,8)	Egne aksjer		(0,8)	(7,0)	-
288,6	288,6	288,6	Overkurs		288,6	288,6	288,6
512,1	505,1	499,6	Sum innskutt egenkapital		499,6	505,1	512,1
6 545,1	7 634,8	7 168,4	Annen egenkapital		6 713,8	7 267,5	6 210,1
-	-	-	Minoritetsinteresser		94,9	81,4	(24,3)
6 545,1	7 634,8	7 168,4	Sum annen egenkapital		6 808,7	7 348,9	6 185,8
7 057,2	8 139,9	7 668,0	Sum egenkapital	(13)	7 308,3	7 854,0	6 697,9
			Gjeld				
3,9	-	-	Utsatt skatt	(14)	595,5	590,1	641,9
22,2	214,5	173,7	Andre avsetninger for forpliktelser	(15)	180,0	224,4	49,4
26,1	214,5	173,7	Sum avsetning for forpliktelser		775,5	814,5	691,3
1 300,0	1 300,0	1 960,0	Obligasjonslån	(16)	1 960,0	1 300,0	1 300,0
5 304,7	3 378,2	4 452,0	Gjeld til kredittinstitusjoner	(16)	5 083,3	4 477,9	6 307,5
83,7	83,7	80,1	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
6 688,4	4 761,9	6 492,1	Sum annen langsiktig gjeld		7 043,3	5 777,9	7 607,5
600,0	700,0	750,0	Sertifikatlån	(16)	750,0	700,0	600,0
179,4	280,9	289,5	Annen kortsiktig gjeld	(17)	439,2	437,6	332,3
779,4	980,9	1 039,5	Sum kortsiktig gjeld		1 189,2	1 137,6	932,3
7 493,9	5 957,3	7 705,3	Sum gjeld		9 008,0	7 730,0	9 231,1
14 551,1	14 097,2	15 373,3	Sum egenkapital og gjeld		16 316,3	15 584,0	15 929,0

Kontantstrømoppstilling

Eiendomsspar AS			Konsern			
2019	2020	2021	Millioner kroner	2021	2020	2019
			Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
89,0	169,2	135,3	Kontantstrøm før skatt, inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	605,4	511,1	1 035,4
-	-	-	Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(140,1)	(50,2)	(417,1)
89,0	169,2	135,3	Kontantstrøm før skatt ²⁾	465,3	460,9	618,3
(41,1)	(5,0)	3,0	Periodens betalte/refunderte skatter	(3,7)	(35,2)	(64,0)
3,3	(4,6)	(8,1)	Endring i tidsavgrensninger/andre poster	(77,6)	19,0	(1,5)
51,2	159,6	130,2	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	384,0	444,7	552,8
			Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0,5	0,6	1,8	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	658,0	2 892,4	0,5
(5,4)	(4,0)	(4,4)	Utbetaling ved investering i varige driftsmidler	(1 300,6)	(691,7)	(780,5)
(0,2)	-	-	Utbetaling til rehabilitering	(83,1)	(110,5)	(142,8)
298,0	2 906,9	1 411,6	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	860,8	98,1	198,2
(1 318,6)	(424,5)	(1 302,4)	Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	(462,0)	(224,8)	(878,3)
109,8	(243,8)	(660,3)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)	32,8	(164,1)	(5,8)
(915,9)	2 235,2	(553,7)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(294,1)	1 799,4	(1 608,7)
			Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
2 545,0	1 380,0	3 318,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	3 318,0	1 549,0	2 945,0
600,0	1 000,0	750,0	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	750,0	1 000,0	600,0
(231,5)	(3 306,5)	(1 584,1)	Nedbetaling av langsiktig gjeld	(2 049,7)	(3 382,3)	(489,7)
(600,0)	(900,0)	(700,0)	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	(700,0)	(900,0)	(600,0)
-	-	8,0	Innbetaling ved salg av egne aksjer	8,0	-	-
(1 238,2)	(430,5)	(401,8)	Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	(401,8)	(430,5)	(1 238,2)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser	6,8	66,0	-
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser	(3,0)	(0,3)	(42,4)
(205,7)	(115,9)	(895,0)	Utbetaling av utbytte	(895,0)	(115,9)	(205,7)
869,6	(2 372,9)	495,1	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	33,3	(2 214,0)	969,0
4,9	21,9	71,6	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	123,2	30,1	(86,9)
43,5	48,4	70,3	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.	142,5	112,4	199,3
48,4	70,3	141,9	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12. ¹⁾	265,7	142,5	112,4
1 475,0	2 970,0	1 890,0	Ubenyttede langsiktige kredittrammer	1 890,0	2 970,0	1 475,0
1 523,4	3 040,3	2 031,9	Likviditetsreserve per 31.12.	2 155,7	3 112,5	1 587,4
3,7	4,1	4,2	1) herav inngår bundne skattetreksmidler	4,2	4,2	3,8
166,4	1 732,8	834,4	2) avstemming Resultat før skattekostnad	1 095,9	1 426,0	1 260,6
2,3	2,8	2,9	Avskrivning på varige driftsmidler	90,5	96,8	94,6
0,1	(0,1)	0,2	Salgsgevinster/tap/prosjektgevinst	(377,9)	(1 651,1)	(148,8)
(80,0)	(1 566,3)	(702,2)	Gevinst/tap ved salg av aksjer m.v.	(316,0)	0,4	(4,5)
0,2	-	-	Rehabiliteringskostnad	83,1	110,5	142,8
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap før skatt	(220,3)	306,3	(935,3)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	110,0	172,0	208,9
89,0	169,2	135,3	Kontantstrøm før skatt	465,3	460,9	618,3

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 egne linjer i resultatregnskapet. Andel skattekostnad fra investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap inngår i selskapets skattekostnad.

Leieinntekt

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 fonds-baserte 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 pensjonsforpliktelser og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuariemessige forutsetningene, i den grad de overstiger ti % av den største av pensjonsforpliktelser 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, jfr. 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 4 600 mill., hvorav kr 400 mill. utløper i 2022). Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 7 793,3 mill., skal 46 % rentereguleres i 2022.

Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2021 utgjør kr 7,9 mill. (mindreverdi kr 185,4 mill.).

Note 3 Lønn og annen driftskostnad

Lønnskostnader

Millioner kroner	2021	2020	2019
Lønninger	71,5	59,0	50,5
Arbeidsgiveravgift	14,0	9,5	9,4
Pensjonskostnader	11,3	9,7	7,0
Avsatt på aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift	3,7	5,9	5,1
Andre ytelser	8,0	5,1	4,9
Sum lønnskostnader	108,5	89,2	76,9
Antall årsverk	37	38	32

Ytelser til ledende ansatte

2021	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 776 178	431 000	235 357	6 442 535
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 856 015	5 431 000	168 758	10 455 773
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 773 171	3 431 000	176 743	7 380 914
2020	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 777 608	10 000	551 857	6 339 465
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 643 828	10 000	179 351	4 833 179
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 569 656	10 000	173 979	3 753 635
2019	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 775 792	20 000	417 503	6 213 295
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 237 961	20 000	177 469	4 435 430
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	2 325 505	620 000	205 742	3 151 247

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 lån til Sigurd Stray på kr 13 868 582 og Jon Rasmus Aurdal på kr 6 177 786. 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.

Aksjebonusordning

Alle som var ansatt per 10.05.2021, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i selskapets aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske aksjer per ansatt	12 900
Tildelingstidspunkt	10.05.2021
Innløsningstidspunkt	10.05.2024
Innløsningskurs	kr 491

Totalt er det utstedt 412 800 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 438 600 per ansatt på innløsningstidspunktet 10.05.2024.

Pensjoner og pensjonsforpliktelser

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 fondsoppygging organisert i et forsikringsselskap. Videre har selskapet en innskuddspensjonsordning. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Periodens pensjonskostnad

Millioner kroner	2021	2020	2019
Årets pensjonsopptjening	4,1	4,5	4,1
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	1,4	1,7	2,1
Avkastning på pensjonsmidler	(1,9)	(3,3)	(3,3)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført actuarielt tap/adm. kostnader	3,4	3,2	2,1
Netto pensjonskostnad	7,5	6,6	5,5
Innskuddsbasert pensjonsordning	3,8	3,1	1,5
Sum pensjonskostnad	11,3	9,7	7,0

Netto pensjonsmidler

Påløpt pensjonsforpliktelse	(103,1)	(94,3)	(92,6)
Verdi av pensjonsmidler	84,6	77,3	75,7
Arbeidsgiveravgift	(2,6)	(2,4)	(2,4)
Ikke resultatført actuarielt tap	37,3	34,6	34,7
Netto pensjonsmidler	16,2	15,2	15,4
Øvrige pensjonsmidler	25,3	21,1	18,6
Sum pensjonsmidler, jf. note 11	41,5	36,3	34,0

Økonomiske forutsetninger

Millioner kroner	2021	2020	2019
Diskonteringsrente	1,5 %	1,5 %	1,8 %
Forventet avkastning	2,9 %	2,4 %	4,2 %
Lønnsregulering	2,5 %	2,0 %	2,25 %
Pensjonsregulering	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	2,3 %	1,75 %	2,0 %

Note 3 fortsetter

Ytelser til styret

	Styrehonorar	Naturallytelser	Sum
Anders Ryssdal	495 000	-	495 000
Leiv Askvig	295 000	-	295 000
Ragnar Horn	295 000	-	295 000
Gisèle Marchand	295 000	-	295 000
Monica S. Salthella	295 000	-	295 000

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.

Godtgjørelse revisor

Morselskap

Kroner	2021	2020	2019
Lovpålagt revisjon	548 100	545 000	545 000
Skatterådgivning	156 681	587 947	1 813 048
Andre tjenester utenfor revisjon	0	101 090	175 800

Konsern

Kroner	2021	2020	2019
Lovpålagt revisjon	1 456 240	1 405 148	1 542 107
Skatterådgivning	241 138	587 947	1 984 292
Andre tjenester utenfor revisjon	226 399	509 201	449 119

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

Note 4 Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt

Millioner kroner	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Oslo	680,8	665,5	788,1	2,8	2,8	2,7
Øvrige Norge	35,5	35,9	36,8	-	-	-
Sum	716,3	701,4	824,9	2,8	2,8	2,7

Note 5 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kroner	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Annen finansinntekt						
Andre renteinntekter	27,2	6,2	3,7	0,9	1,8	1,1
Mottatt utbytte	11,3	10,9	19,2	-	0,1	-
Gevinst ved salg av aksjer	323,8	-	2,0	323,8	-	-
Gevinst ved valutaswap	-	22,6	8,3	-	22,6	8,3
Andre finansinntekter	7,9	0,7	2,1	-	-	-
Sum annen finansinntekt	370,2	40,4	35,3	324,7	24,5	9,4
Annen finanskostnad						
Rentekostnader	187,4	236,1	249,0	174,7	213,9	223,4
Tap ved valutaswap	-	20,6	7,6	-	20,6	7,6
Andre finanskostnader	36,6	22,3	15,4	24,6	14,6	13,0
Sum annen finanskostnad	224,0	279,0	272,0	199,3	249,1	244,0

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	6 669,9	959,4	(271,0)	7 358,3	(1 001,1)	6 357,2	83,8	25-100 år	Lineær
Tomter	1 770,8	291,2	(58,0)	2 004,0	-	2 004,0	-	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	129,8	16,3	(8,6)	137,5	(77,8)	59,7	6,7	3-10 år	Lineær
Sum konsern	8 570,5	1 266,9	(337,6)	9 499,8	(1 078,9)	8 420,9	90,5		
Morselskap									
Driftsløsøre, inventar o.l.	32,4	4,4	(3,9)	32,9	(13,7)	19,2	2,9	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	32,4	4,4	(3,9)	32,9	(13,7)	19,2	2,9		

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	110,0
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
Frikar AS	100 %	0,5	26,3
Furuset Lagerinvest AS ²⁾	100 %	1,0	501,0
Gabelshus AS	100 %	0,3	50,2
Grand Hotel AS	100 %	27,2	322,5
Haraldrudveien 18 Holding AS	20 % ¹⁾	1,0	2,4
Haslevangen Næringspark AS ³⁾	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
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
PT Eiendom AS ²⁾	100 %	49,6	237,0
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

Note 7 fortsetter

Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,2	82,3
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Stubberudveien 8 AS ²⁾	100 %	7,4	50,4
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	53,5 %	1,0	6,8
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	53,9
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vollabygget AS	100 %	0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
Økernveien 115 AS	100 %	14,7	278,0
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
Sum morselskap			5 197,8

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
Nykirkeallmenningen 19 AS ²⁾	100 %		0,1	4,9
Olav Kyrresgate 45 AS ²⁾	100 %		1,0	3,6
Parkveien 64 Næring AS	70 %		0,1	66,4
Professor Birkelandsvei 21 Holding AS ²⁾	100 %		1,0	169,8
Professor Birkelandsvei 21 AS ²⁾	100 %		10,5	314,6
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	-
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	53,5 %		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	100 %		0,1	50,0
VVS Huset Invest AS	100 %		0,2	7,9
Welhavensgate 53 AS ²⁾	100 %		1,0	4,3

1) Stemmeandel 58 %

2) PT Eiendom AS, Nykirkeallmenningen 19 AS, Olav Kyrresgate 45 AS, Welhavensgate 53 AS, Furuset Lagerinvest AS, Professor Birkelandsvei 21 Holding AS, Professor Birkelandsvei 21 AS og Stubberudveien 8 AS ble ervervet i 2021.

3) VVS Huset Holding AS er fusjonert med Haslevangen Næringspark AS i 2021.

FR4 (Næring) AS, FR4 (Utbygging) AS, Karihaugveien 89 AS, Karihaugveien 89 Utbygging AS og Øvre Slottsgate 11 AS ble solgt i 2021.

Vestnorsk Hotel DA er avviklet i 2021.

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	5,3	-	-	-	-	(0,2)	5,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	33,5	78,3	(12,3)	52,5	-	(90,0)	-	28,5	-	-
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,0 %	4,8	4,1	-	-	-	-	-	4,1	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	43,2	100,8	-	(60,0)	-	-	-	40,8	1,1	13,2
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,0 %	231,6	145,5	(0,2)	(2,4)	-	-	-	142,9	(2,6)	253,7
Konowsgate Finans AS	50,0 %	0,1	1,0	-	0,6	-	-	-	1,6	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,3 %	29,8	42,5	-	1,6	(0,4)	-	-	43,7	-	-
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	153,1	-	2,5	(0,5)	(20,0)	-	135,1	-	(69,0)
Pandox AB ^{2) 3) 4)}	25,8 %	1 836,3	6 432,5	-	229,4	(71,6)	-	(247,8)	6 342,5	-	-
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	1,0	(10,5)	-	(3,9)	0,9	-	-	(13,5)	-	-
Sum konsern			6 952,6	(12,5)	220,3	(71,6)	(110,0)	(248,0)	6 730,8	(1,5)	197,9
herav felleskontrollert virksomhet			520,1	(12,5)	(9,1)	-	(110,0)	(0,2)	388,3		
herav tilknyttet selskap			6 432,5	-	229,4	(71,6)	-	(247,8)	6 342,5		

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 regnskapsstandarder (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 avviklingsoppkjøret 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	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Utlån til Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	-	41,3	39,6	-	-	-
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	18,0	13,4	12,9	18,0	13,4	12,9
Utlån til Konowsgate 1-3 AS	-	0,3	-	-	0,3	-
Sum	18,0	55,0	52,5	18,0	13,7	12,9

Note 10 Investeringer i aksjer og andeler

Millioner kroner	Eier- andel	Antall aksjer	Balanse- ført verdi
Eid av morselskapet			
Aurora Eiendom AS	17,0 %	3 500 000	350,0
Sum morselskap			350,0
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			507,0

*) 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	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Utlån til ansatte ¹⁾	30,1	23,9	15,4	30,1	23,9	15,4
Netto pensjonsmidler	41,5	36,3	34,0	41,5	36,3	34,0
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	42,1	9,9	15,5	-	-	-
Andre utlån ²⁾	148,2	159,0	4,0	1,0	1,5	3,0
Sum	261,9	229,1	68,9	72,6	61,7	52,4

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

2) For konsernet inngår ett to-årig mezzanine utlån på SEK 150 mill. i 2020 og 2021.

Note 12 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kroner	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Kundefordringer	17,2	24,7	13,4	-	-	0,1
Andre fordringer	54,9	43,2	60,1	0,4	-	0,3
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	39,9	13,9	7,0	4,5	4,1	8,1
Sum	112,0	81,8	80,5	4,9	4,1	8,5

Note 13 Egenkapital

Aksjekapitalen per 31.12.2021 er kr 211 752 256,25 fordelt på 33 880 361 aksjer à kr 6,25. Hver aksje har én stemme.

Millioner kroner	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egen- kapital	Minoritets- interesser	Sum egen- kapital
Morselskap						
Egenkapital per 31.12.2020	223,5	(7,0)	288,6	7 634,8	-	8 139,9
Årsresultat				819,7		819,7
Kjøp egne aksjer		(5,7)		(396,1)		(401,8)
Salg av egne aksjer		0,2		7,8		8,0
Sletting av egne aksjer	(11,7)	11,7				-
Mottatt utbytte på egne aksjer				5,5		5,5
Utbetalt tilleggsutbytte				(675,4)		(675,4)
Avsatt utbytte				(227,9)		(227,9)
Morselskapets egenkapital per 31.12.2021	211,8	(0,8)	288,6	7 168,4	-	7 668,0

Konsern

Egenkapital per 31.12.2020	223,5	(7,0)	288,6	7 267,5	81,4	7 854,0
Årsresultat				981,1	9,1	990,2
Kjøp egne aksjer		(5,7)		(396,1)		(401,8)
Salg av egne aksjer		0,2		7,8		8,0
Sletting av egne aksjer	(11,7)	11,7				-
Mottatt utbytte på egne aksjer				5,5		5,5
Utbetalt tilleggsutbytte				(675,4)		(675,4)
Avsatt utbytte				(227,9)		(227,9)
Omregningsdifferanser mv.				(248,1)		(248,1)
Minoritet				(0,6)	4,4	3,8
Konsernets egenkapital per 31.12.2021	211,8	(0,8)	288,6	6 713,8	94,9	7 308,3

Aksjonæroversikt per 31.12.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Victoria Eiendom AS	18 728 268	55,3
2 AS Straen	1 735 700	5,1
3 Mustad Industrier Kapital AS	966 740	2,9
4 Piwijk AS	832 563	2,5
5 Helene Sundt AS	788 000	2,3
5 CGS Holding AS	788 000	2,3
7 Dobloug, Anette	764 636	2,3
8 Grundt, Asbjørn	532 000	1,6
9 Nore-Invest AS	368 996	1,1
10 Elisabeth Krohn Holding AS	288 991	0,9
11 Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,9
11 Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,9
13 Tyin AS	279 945	0,8
14 MP Pensjon PK	275 000	0,8
15 Celon Invest AS	266 208	0,8
16 Lærdal Finans AS	204 785	0,6
17 Nordic Energy Company AS	160 621	0,5
18 Finn Folke Thorp Invest AS	139 246	0,4
18 Priorem Invest AS	139 246	0,4
18 Jørgen Thorp Invest AS	139 246	0,4
18 Becanoh Invest AS	139 246	0,4
Øvrige aksjonærer (661)	5 766 506	17,0
Totalt antall aksjer	33 880 361	100,0
Egne aksjer	(110 733)	(0,3)
Totalt antall utestående aksjer	33 769 628	99,7

Egne aksjer

	31.12.2020	Kjøp	Salg	Innløsning	31.12.2021
Antall	1 129 180	890 558	(24 125)	(1 884 880)	110 733
Vederlag (mill. kr)		401,8	8,0	-	

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 Ryssdal	2 717	-
Leiv Askvig	-	-
Ragnar Horn	55 970	-
Gisèle Marchand	1 000	-
Monica S. Salthella	392	-
Christian Ringnes	28 688	12 900
Sigurd Stray	49 988	12 900
Jon Rasmus Aurdal	10 047	12 900

Note 14 Skatter

Skattekostnad

Millioner kroner	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Betalbar skatt	38,0	13,5	34,7	17,1	-	4,8
Utsatt skatt	(3,9)	15,1	11,3	(2,4)	(5,2)	(1,6)
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, jf. note 8	71,6	25,5	206,4	-	-	-
Sum	105,7	54,1	252,4	14,7	(5,2)	3,2

Konsern – utsatt skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller i konsernet er som følger:

Millioner kroner	2021	2020	2019
Langsiktige poster			
Anleggsmidler	588,1	582,4	626,2
Avsetning for forpliktelser	(10,2)	(7,5)	(5,5)
Gevinst- og tapskonto	18,9	20,7	25,9
Sum langsiktige poster	596,8	595,6	646,6
Kortsiktige poster			
Kortsiktige fordringer	(1,1)	(1,0)	(0,5)
Kortsiktig gjeld	1,3	-	(1,0)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,5)	(1,5)	(3,2)
Underskudd til fremføring	-	(3,0)	-
Sum kortsiktige poster	(1,3)	(5,5)	(4,7)
Sum utsatt skatt	595,5	590,1	641,9

Morselskap – utsatt skatt

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger:

Millioner kroner	2021	2020	2019
Langsiktige poster			
Anleggsmidler	17,9	18,3	18,6
Avsetning for forpliktelser	(42,9)	(30,2)	(21,2)
Gevinst- og tapskonto	15,6	19,5	24,4
Sum langsiktige poster	(9,4)	7,6	21,8
Kortsiktige poster			
Kortsiktig gjeld	5,7	(0,2)	(4,3)
Underskudd til fremføring	-	(13,8)	-
Sum kortsiktige poster	5,7	(14,0)	(4,3)
Sum midlertidige forskjeller	(3,7)	(6,4)	17,5
Beregning av utsatt skatt			
Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt/(utsatt skattefordel) per 31.12.	(0,8)	(1,4)	3,9

Morselskap – årets skattegrunnlag

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

Millioner kroner	2021	2020	2019
Resultat før skattekostnad	834,4	1 732,8	166,4
Permanente forskjeller	5,1	3,9	6,0
Mottatt skattefritt konsernbidrag	(43,1)	(23,8)	(131,7)
Mottatt utbytte	(19,4)	(168,0)	(1,1)
Gevinst/tap ved salg av aksjer og nedskrivning aksjer	(710,1)	(1 568,8)	(83,8)
Gevinst ved realisasjon av fisjonsfordring	-	-	59,0
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	0,3	0,3	(1,7)
- avsetning for forpliktelser	12,7	9,0	-
- kortsiktig gjeld	(5,9)	(4,1)	3,0
- underskudd til fremføring	-	13,8	-
- gevinst- og tapskonto	3,9	4,9	6,1
Årets skattegrunnlag	77,9	-	22,2
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	17,1	-	4,9

Note 15 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kroner	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	32,6	28,0	25,1	28,9	24,1	21,2
Avsetning for garantileie	131,8	188,7	23,0	129,2	182,7	-
Andre avsetninger	15,6	7,7	1,3	15,6	7,7	1,0
Sum	180,0	224,4	49,4	173,7	214,5	22,2

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	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Obligasjonslån	1 960,0	1 300,0	1 300,0	1 960,0	1 300,0	1 300,0
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	5 083,3	4 477,9	6 307,5	4 452,0	3 378,2	5 304,7
Sertifikatlån	750,0	700,0	600,0	750,0	700,0	600,0
Sum rentebærende gjeld	7 793,3	6 477,9	8 207,5	7 162,0	5 378,2	7 204,7
herav langsiktig gjeld	7 043,3	5 777,9	7 607,5	6 412,0	4 678,2	6 604,7
herav kortsiktig gjeld	750,0	700,0	600,0	750,0	700,0	600,0

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2021:

Millioner	Konsern		Morselskap	
	Valuta	NOK	Valuta	NOK
NOK	-	7 733,7	-	7 162,0
EUR	6,0	59,6	-	-
Sum	6,0	7 793,3	-	7 162,0

Note 16 fortsetter

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2022	2023	2024	2025	2026	2027 og senere
%-andel	46 %	10 %	3 %	4 %	3 %	34 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2022	2023	2024	2025	2026	2027 og senere ¹⁾	Gjennomsnittlig rente ²⁾
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	432,0	893,3	1 800,0	558,0	1 000,0	400,0	-
Obligasjonslån	-	1 300,0	-	-	660,0	-	-
Sum	432,0	2 193,3	1 800,0	558,0	1 660,0	400,0	2,6 %

1) Tilsvarende tall per 31.12.2020 var kr 50,0 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2020: 3,0 %).

Pantstillelser og sikkerhetsstillelser

Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 5 722,1 mill. for konsernet.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

Millioner kroner	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Leverandørgjeld	33,0	54,9	32,4	1,3	0,6	0,9
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	20,8	13,7	14,7	14,2	14,0	12,1
Betalbar skatt	40,0	9,7	32,2	17,1	-	5,0
Avsetning renter	19,6	18,1	34,9	18,0	16,2	31,5
Forskudd	10,8	26,8	13,3	-	-	-
Utbytte	227,9	225,1	116,3	227,9	225,1	116,3
Annen gjeld	87,1	89,3	88,5	11,0	25,0	13,6
Sum	439,2	437,6	332,3	289,5	280,9	179,4

Note 18 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar AS utgjør 33 769 628 per 31.12.2021, jf. note 13. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2021 var 33 979 622 aksjer.

	2021	Konsern 2020	2019
Årets resultat tilordnet aksjonærer (mill. kr)	981,1	1 374,0	1 005,5
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 979 622	35 515 615	35 804 419
Resultat per aksje (kr)	28,87	38,69	28,08

Note 19 Hendelser etter balansedato

Eiendomsspar har ervervet eiendommen Kjelsåsveien 161 i Oslo for en kjøpesum på kr 573 mill. I tillegg har Eiendomsspar kjøpt 600 775 egne aksjer til en total kjøpesum på kr 249 mill. Per 28.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 711 508. Eiendomsspar har videre deltatt i en emisjon i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for aksjer tilsvarende sin proratoriske eierandel, kr 68 mill.

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



Til generalforsamlingen i Eiendomsspar AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss

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



under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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 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>

Oslo, 29. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

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. Selskapet evaluerer hvert år prinsippene for eierstyring og selskapsledelse og gjennomføringen av dem i konsernet.

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 14. oktober 2021. 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.

I 2020 utarbeidet Eiendomsspar en ny bærekraftstrategi for perioden 2020–2025, med definerte målsetninger, for å sikre at bærekraftsarbeidet er en integrert del av selskapets verdiskapning. I løpet av 2021 har selskapet jobbet målrettet for å nå målene i bærekraftsstrategien. I løpet av året har selskapet blant annet etablert sitt første bærekraftige lån, redusert energiforbruk i eiendomsporteføljen og avfallsmengder samt hatt fokus på gjenbruk i rehabiliteringsprosjekter. De nevnte bærekraftstiltakene bidrar også til reduserte kostnader. Eiendomsspar har gjennom mange år bidratt til utviklingen av bybildet i Oslo gjennom donasjoner og offentlige utsmykninger. I mer enn ti år har konsernet bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0–2,5 mill. til ulike veldedige formål.

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.

Eiendomsspars visjon og viktigste målsettinger samt innsats og mål innenfor bærekraftsområdet, er nærmere beskrevet på side 14 og 22–41 i årsrapporten

[Avvik fra anbefalingen: Ingen](#)

3) Selskapskapital og utbytte

Eiendomsspars verdijusterte egenkapital utgjorde kr 18 450 mill. per 31.12.2021, tilsvarende en verdijustert egenkapitalandel på 66 %. 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 2021 foreslått et ordinært utbytte på kr 6,75 per aksje, mot kr 6,50 per aksje året før. Det ble i tillegg besluttet og delt ut et ekstraordinært utbytte i desember 2021 på kr 20,00 per aksje.

Styret fikk på ordinær generalforsamling 10.05.2021 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 1 000. Fullmakten gjelder til 15.05.2022. Bakgrunnen for fullmakten er tilbakekjøp som ledd i, amortisering, incentivordninger, videresalg eller fusjon. Styret vil på generalforsamlingen 09.05.2022 foreslå at fullmakten blir fornyet for en periode på ca. 12 måneder, til 15.05.2023, i prisintervallet NOK 1 og NOK 1 000.

Selskapets beholdning av egne aksjer var 110 733 per 31.12.2021.

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 á pålydende kr 6,25. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fraveket i fullmakten. Fullmakten vil bli foreslått fornyet på generalforsamlingen 09.05.2022 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 noterte 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 28 688 aksjer i Eiendomsspar (0,1 % av aksjekapitalen). I Victoria Eiendom kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 (45,7 % 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.

[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.

Deltakelse i styremøter	2021	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Anders Ryssdal	8/8	Ja	Ja
Leiv Askvig	7/8	Ja	Nei
Ragnar Horn	8/8	Ja	Nei
Gisèle Marchand	8/8	Ja	Ja
Monica S. Salthella	8/8	Ja	Ja

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](#)

8) Styrets sammensetning og uavhengighet

Styret er sammensatt slik at det kan ivareta aksjonærfelleskapets 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. Styremedlemmer oppfordres til å eie aksjer i selskapet. og styremedlemmenes aksjeeie er nærmere omtalt på sidene 100–101 i årsrapporten.

[Avvik fra anbefalingen: Ingen](#)

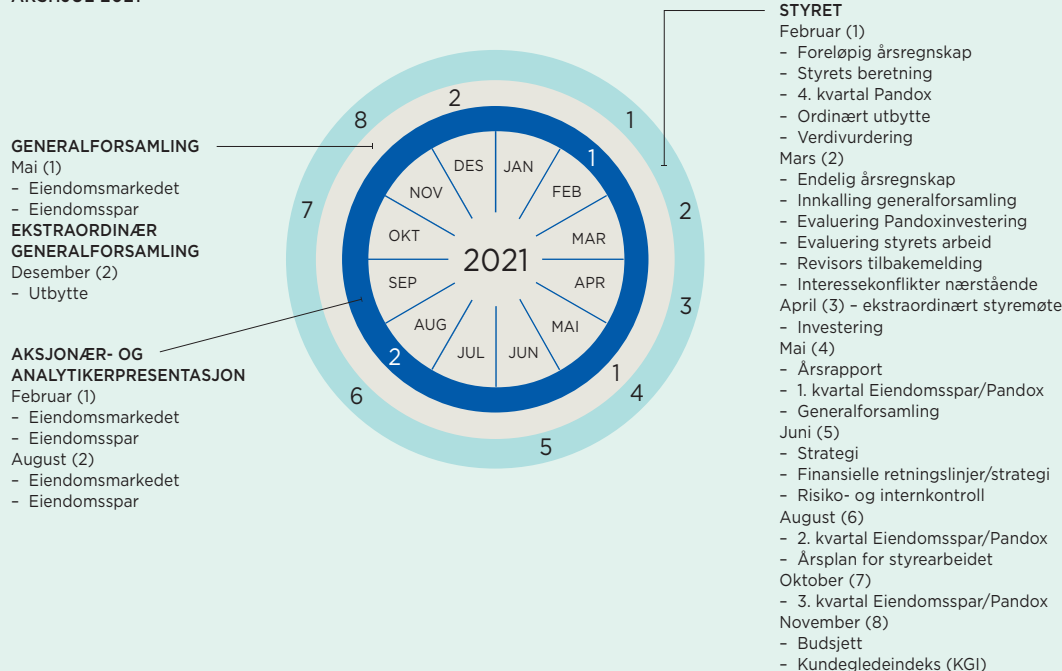
9) Styrets arbeid

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 2021 er det avholdt tilsammen åtte styremøter.

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

ÅRSJUL 2021



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. Prisfastsettingen ved transaksjoner mellom nærstående skal være markedsbasert og i så stor grad som mulig være basert på uavhengige tredjeparter. Styret vurderer den enkelte transaksjon og innhenter uavhengige verdivurderinger ved behov. Styret har, som et årlig agendapunkt i styrets årshjul, gjennomgang av nærstående avtaler og potensielle konfliktområder. Vesentlige transaksjoner med nærstående fremgår av årsberetningen.

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.

Alle avstemminger blir gjennomgått og kvalitetssikret, samt analysert sett i sammenheng med konsernets budsjetter og tidligere regnskapsperioder. Det utarbeides kvartalsvise finans- og regnskapsrapporter til styret, som danner grunnlaget for den finansielle rapporteringen til aksjonærene. Styret foretar minst én gang per år oppfølging av risikoområder og internkontrollsystemer. 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 118 i årsrapporten for informasjon om godtgjørelse til styret.

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 (med tak på utbetaling), og den andre er knyttet opp mot leietakertilfredshet. 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 116 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: Ingen

13) Informasjon og kommunikasjon

Eiendomsspar legger vekt på å ha en regnskapsmessig og finansiell rapportering som investorer, långivere og andre interessenter har tillit til. Eiendomsspar 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 118 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 (55.5 % as of 31.12.2021) and close to 700 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. Office buildings, retail shops and hotels account for the bulk of rental income.

(Numbers in brackets refers to figures for same period in 2020 if other is not specified).

The Covid-19 pandemic had a negative impact for Eiendomsspar also in 2021, mainly through its 's effect on revenue-based rents from own hotels and in Pandox. Low interest rates and high activity in the transaction market led to growth in the value of Eiendomsspar's real estate portfolio in 2021. Eiendomsspar did also sell its shares in the listed Swedish real estate company, Amasten AB, with profit. Eiendomsspar's profit before taxes was NOK 1,096 million, compared with NOK 1,426 million in 2020. The reduced profit is mainly explained by less profits from the sale of real estate, but at the same time the profits from Pandox increased.

Rental income amounted to NOK 716 million, an increase of NOK 15 million from 2020. The increase is mainly explained by an increase in revenue-based rents from hotels and restaurants. Ordinary cash flow before tax was NOK 605 million (NOK 511 million).

The company's net asset value per share after-tax, based on the estimated market value of the company's properties, increased by 10 % (including dividend) to NOK 548. The Board proposes an ordinary dividend of NOK 6.75 per share for 2021 (last year NOK 6.50 per share). In addition the company distributed a dividend of NOK 20.00 per share in December 2021.

Investments and sales of properties

Eiendomsspar acquired a portfolio of 111 apartments (15 apartment buildings) in the centre of Bergen in 2021. In addition the company has acquired two storage facilities, Professor Birkelands vei 21 and Stubberudveien 8, in the eastern part of Oslo. Total purchase price for the properties were NOK 910 million. Eiendomsspar has also acquired a 17 % share in Aurora Eiendom, a newly established and stock listed (Euronext Growth Oslo) shopping centre owner. The company's strategy is to own modern and well operated shopping centres with strong tenants and market share in its region. At year end the company owned five shopping centres in Norway.

During 2021 Eiendomsspar sold the Oslo fringe office property Karihaugveien 89, including two adjacent plots, the retail and office property Øvre Slottsgate 11 and Frederik Stangs gate 4.

In addition the company has sold three apartments in Parkveien 64. The realized accounting gain from these disinvestments amounted to NOK 378 million. Eiendomsspar did also sell its shareholding in Amasten AB for SEK 850 million with an accounting profit of NOK 324 mill.

In 2021, Eiendomsspar has acquired 890,558 of its own shares, for a total of NOK 402 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 712 million, compared with SEK 660 million in 2020. The increase is explained by higher activity in the company's hotels, mainly through the second half of 2021.

In 2021, Pandox completed the acquisition of one hotel property in Edinburgh, Scotland at a total transaction value of SEK 482 million. In addition, Pandox has taken over the operations of one hotel in Nürnberg, Germany and rented out a former operated hotel property in Copenhagen, to the up-and-coming hotel operator Motel One.

2021 was strongly influenced by the tragic passing away of CEO Anders Nissen in May. Anders was CEO in Pandox since 1995 and under his leadership the company developed to become one of the leading hotel owning companies in Europe. Anders has left behind a strong organization and culture, with competent and strongly motivated workers. At August 23rd, Liia Nõu CFO since 2007, was presented as the new CEO. Anneli Lindblom was presented as new CFO at October 20th.

At the turn of the year, Pandox owned a portfolio of 157 hotels, 79 of which are situated outside the Nordic region. The hotels have a total capacity of 35,372 rooms. The market value of the hotel portfolio was SEK 62.6 billion as of 31.12.2021, and the company's loan-to-value ratio (LTV) was 49.8 %. Pandox's liquidity reserve, including long-term credit facilities, amounted to SEK 3,576 million as of year-end.

Pandox shares were quoted at SEK 146.0 at year-end, compared to an underlying net asset value (EPRA NAV) of SEK 173.5 per share.

Letting situation

The operation of the real estate portfolio was satisfactory and has been close to normal through 2021. Most of the measures implemented to handle the Covid-19 pandemic was ended at year end.

The vacancy rate at year end 2021, as measured by rental value, is 3.8 %, compared with 6.2 % in 2020. The decrease is mainly explained by a gradual improvement of the tenant market and several new leases, during the fall of 2021. The average remaining lease period of the company's properties are 8.2 years, as of 31.12.2021 (7.7 years).

Eiendomsspar's annual survey of tenants showed an all-time high for customer satisfaction in 2021. 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 2021. Examples of this are:

- BREEAM Excellent certification of the office building "Fabrikken" of 17,000 square metres.
- Established a system for energy surveillance (EOS) to optimize energy use in the portfolio. At year end 2021 an

energy consumption reduction of 6.7 % is achieved (2,200,000 kwh, appr. 2,7 mill. NOK. Ex. VAT). The reduction targets in 2022 and 2025 is 10 % and 20 % respectively.

- Completed solar cell panel project of 595 square metres in Hoffsvæien 10.
- Re-use of furniture and materials in rehabilitation projects, as an example in the total rehabilitation of Scandic Holmenkollen Park Hotel.
- Starting an upgrade to cloud-based ERP system, enabling more efficient work and becoming less dependent on paper.

Eiendomsspar is working hard to fulfil the goals in its sustainability strategy for 2020–2025. 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 of the first building, which consists of 17,000 square metres, was completed in June 2021 and handed over to tenants Høyskolen Kristiania and Toma. The company Sweco has chosen "Veksthuset", the largest building in the project, as their new Norwegian headquarter, renting more than 10,500 square metres. Construction start was concluded in February 2022. Letting is ongoing with free areas in "Veksthuset" and the last building in the project "Drivhuset" of 5,000 square metres.
- **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, in addition to the development of offices/retail/housing/hotel and an adventure centre with an estimated additional

building volume of approximately 45,000 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. Work is ongoing to convert the office area and parts of the retail space, to a hotel with approximately 175 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 Eiendom AS.

Furthermore, the company is working with the development of a hotel project in Svolvær, Lofoten and residential projects Økernveien 115 in Oslo (50 % share in co-operation with OBOS) and Tvetenveien 11 in Oslo. The residential project Bjørnegårdsvingen 11/13 in Bærum was completed in 2021 (50 % share in co-operation with OBOS, 121 of 123 units sold).

Financial position

Eiendomsspar is in a strong financial position, with a net asset value ratio of 66 %. The company's liquidity, including unused committed credit facilities, amounts to NOK 2,156 million (NOK 3,112 million). The company has a share capital of NOK 211.8 million, consisting of 33,880,361 shares with a par value of NOK 6.25, of which Eiendomsspar owns 110,733 of its own shares as of 31.12.2021. The net asset value is estimated at NOK 18.5 billion at year end. Based on the company's share price, the market value of the company is approximately NOK 15.4 billion as of 31.12.2021.

Events after the balance sheet date

Eiendomsspar has acquired the property Kjelsåsveien 161 in Oslo for a purchase price of NOK 573 million. In addition, the company has acquired 600,775 of the company's own shares for a total of NOK 249 million. The company's total holding of own shares is 711,508. Eiendomsspar has taken part in an equity issue in Aurora Eiendom, with its pro rata share of approximately 17 %, NOK 68 mill.

Eiendomsspar has sold its subsidiary, Parkveien 64 Næring AS, owning the store premises in the property Parkveien 64, in Oslo. The company was owned 70 % by Eiendomsspar, 8.1 % by the parent company Victoria Eiendom, 6.0 % from CEO Christian Ringnes and 15.9 % by former employees. The sale was made to a third party and at market conditions. Total profit from the sale is estimated at NOK 55 mill.

Market outlook

The ongoing Covid-19 pandemic has had a major impact on the Norwegian economy and society for almost two years. Periods of positive development has been replaced by new periods with restrictions and lock downs. As a consequence of vaccination of a large share of the population in western countries and "kinder" mutations which causes less serious illness, we now see many countries opening up and ending most restrictions.

Experiences from former periods of "opening up" has shown a rather swift return in economic activity. However, inflation, interest rate hikes, reduction in central banks quantitative easing as well as the war in Ukraine and supply chain disruptions are causes of concern. The population adopting to new travel-, work- and consumption patterns post covid, will be central topics influencing the world in the years to come. The volatility and insecurity related to development of Covid-19 and the war in Ukraine, leads to greater uncertainty than usual concerning the near term market outlook.

About 235,000 square metres have been added to the office market in the Oslo region in 2021, which is above historical average. The office market absorption increased in 2021, both in relation to historical average and last year. This has been one factor contributing to low vacancy rate. In 2022 vacancy rates are expected to fall slightly as a consequence of increase in demand and increased economic activity. Looking towards 2023 outcome is more uncertain, as more supply is expected and the variance in economic activity is higher.

There has been little capacity growth in the hotel market in the Oslo region during 2021 and the same is expected going forward. The supply growth of 2019 and in part 2020 was higher than normal and must be absorbed before the market is back to pre covid levels. Covid hit the travel industry hard, however demand has been back rather swiftly as restrictions has been removed. The demand side has mainly been driven by national tourism and local and regional business traffic. International business traffic, conferences and group travel are segments expected to need more time before being back to pre covid. Hence, it is still 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, however is still below 10 % of the total. Even though e-commerce growth is expected to continue, traditional shopping will still constitute most of the volume going forward. Good city centre locations and shopping centres are still expected to be attractive. 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 experienced high price growth in January and February 2022, however this is expected to level out throughout the year at a total growth in line with 2021. Moderate growth is also expected for the years thereafter, based on limited supply and increasing interest rates.

Eiendomsspar has a strong financial position and is well positioned to handle both a prolonged crisis and to take advantage of the investment opportunities that may arise.

Financial information

Income statement (NOK million)

	2021	2020	2019
Rental income from properties	716.3	701.4	824.9
Other income	7.9	2.5	9.4
Operating expenses on properties and projects	(80.1)	(78.7)	(91.3)
Gross operating profit	644.1	625.2	743.0
Profit from sales of properties etc.	377.9	1,651.1	148.8
Refurbishment costs	(83.1)	(110.5)	(142.8)
Depreciation	(90.5)	(96.8)	(94.6)
Payroll and other operating costs	(120.5)	(100.3)	(94.5)
Operating profit	727.9	1,968.7	559.9
Share of profit in JV's	(9.1)	98.4	49.2
Share of profit from Pandox (associated company)	229.4	(404.7)	886.1
Financial income	371.7	42.6	37.4
Financial costs	(224.0)	(279.0)	(272.0)
Profit before taxes	1,095.9	1,426.0	1,260.6
Taxes	(105.7)	(54.1)	(252.4)
Profit for the year	990.2	1,371.9	1,008.2

Balance sheet as of 31 December (NOK million)

	2021	2020	2019
Assets			
Property and equipment	8,420.9	7,551.0	8,169.1
Financial assets	7,517.7	7,808.7	7,567.0
Total non-current assets	15,938.6	15,359.7	15,736.1
Trade and other receivables	112.0	81.8	80.5
Cash and cash equivalents	265.7	142.5	112.4
Total current assets	377.7	224.3	192.9
Total assets	16,316.3	15,584.0	15,929.0
Equity and liabilities			
Equity	7,308.3	7,854.0	6,697.9
Deferred taxes	595.5	590.1	641.9
Non-current liabilities	7,223.3	6,002.3	7,656.9
Current liabilities	1,189.2	1,137.6	932.3
Total liabilities	9,008.0	7,730.0	9,231.1
Total equity and liabilities	16,316.3	15,584.0	15,929.0

Flerårsoversikt

Resultatregnskap

Millioner kroner	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Leieinntekt	716,3	701,4	824,9	769,5	739,9	675,4	703,8	646,6
Annen driftsinntekt	7,9	2,5	9,4	12,0	8,6	5,4	3,7	2,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(80,1)	(78,7)	(91,3)	(70,9)	(64,8)	(48,0)	(51,1)	(44,9)
Brutto driftsresultat	644,1	625,2	743,0	710,6	683,7	632,8	656,4	604,0
Salgsgevinst/(tap)	377,9	1 651,1	148,8	7,9	32,6	390,7	33,8	196,1
Rehabiliteringskostnad	(83,1)	(110,5)	(142,8)	(73,6)	(106,4)	(97,5)	(90,1)	(100,2)
Avskrivning på varige driftsmidler	(90,5)	(96,8)	(94,6)	(81,7)	(73,0)	(71,7)	(72,9)	(66,7)
Lønn og annen driftskostnad	(120,5)	(100,3)	(94,5)	(84,8)	(112,5)	(84,0)	(82,3)	(81,5)
Driftsresultat	727,9	1 968,7	559,9	478,4	424,4	770,3	444,9	551,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(9,1)	98,4	49,2	4,0	26,1	24,0	16,4	17,5
Resultat fra tilknyttet selskap (Padox)	229,4	(404,7)	886,1	895,0	1 010,6	763,2	2 123,3	628,3
Annen finansinntekt/-kostnad	147,7	(236,4)	(234,6)	(182,9)	(175,5)	(181,7)	(257,5)	(222,6)
Resultat før skattekostnad	1 095,9	1 426,0	1 260,6	1 194,5	1 285,6	1 375,8	2 327,1	974,9
Skattekostnad	(105,7)	(54,1)	(252,4)	(228,5)	(183,1)	(176,9)	(83,4)	(167,3)
Årsresultat	990,2	1 371,9	1 008,2	966,0	1 102,5	1 198,9	2 243,7	807,6

Balanse

Millioner kroner	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	8 420,9	7 551,0	8 169,1	7 470,4	6 873,0	6 819,7	6 944,4	6 718,9
Sum finansielle anleggsmidler	7 517,7	7 808,7	7 567,0	6 204,1	5 703,5	4 663,0	2 562,6	2 760,6
Sum anleggsmidler	15 938,6	15 359,7	15 736,1	13 674,5	12 576,5	11 482,7	9 507,0	9 479,5
Andre fordringer	112,0	81,8	80,5	46,8	43,4	43,6	950,6	48,6
Bankinnskudd, kontanter og lignende	265,7	142,5	112,4	199,3	135,2	92,7	1 670,5	189,1
Sum omløpsmidler	377,7	224,3	192,9	246,1	178,6	136,3	2 621,1	237,7
Sum eiendeler	16 316,3	15 584,0	15 929,0	13 920,6	12 755,1	11 619,0	12 128,1	9 717,2

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital	7 308,3	7 854,0	6 697,9	7 079,4	6 635,2	5 512,3	3 063,7	2 758,9
Utsatt skatt	595,5	590,1	641,9	611,2	594,5	623,8	616,1	631,0
Sum annen langsiktig gjeld	7 223,3	6 002,3	7 656,9	5 205,8	4 890,4	4 991,1	6 087,2	5 474,1
Sum kortsiktig gjeld	1 189,2	1 137,6	932,3	1 024,2	635,0	491,8	2 361,1	853,2
Sum gjeld	9 008,0	7 730,0	9 231,1	6 841,2	6 119,9	6 106,7	9 064,4	6 958,3
Sum egenkapital og gjeld	16 316,3	15 584,0	15 929,0	13 920,6	12 755,1	11 619,0	12 128,1	9 717,2

Nøkkeltall

Millioner kroner	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	18 450	18 000	17 570	17 001	15 807	13 081	11 124	8 855
Verdijustert totalkapital	27 850	26 104	27 140	24 275	22 347	19 512	20 493	16 182
Verdijustert egenkapitalandel	66 %	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %	54 %	55 %
Belåningsgrad eiendommer, %	42 %	39 %	47 %	36 %	33 %	38 %	38 %	51 %
Ledighet (% av leienivå)	3,8 %	6,2 %	1,8 %	3,7 %	3,2 %	3,5 %	4,2 %	3,5 %
Gjenværende leietid (år)	8,2	7,7	8,3	8,8	8,9	7,5	7,5	7,9

Nøkkeltall per aksje

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Verdijustert avkastning per aksje	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %	26 %
Bokført egenkapital per aksje (kr)	214	224	188	182	167	138	75	67
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	541	516	489	435	397	327	276	219
Aksjekurs per 31.12. (kr)	455	435	500	379	353	380	287	192
Substansverdiopremie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(17 %)	(17 %)	2 %	(14 %)	(12 %)	15 %	(12 %)	(14 %)
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22	17,43
Resultat per aksje (kr)	28,87	38,69	28,08	24,54	27,63	29,98	55,85	19,37

Kvartalstall

Resultatregnskap

Millioner kroner	4. kv. 2021	3. kv. 2021	2. kv. 2021	1. kv. 2021	4. kv. 2020	3. kv. 2020	2. kv. 2020	1. kv. 2020
Leieinntekt	214,0	193,2	157,9	151,2	161,8	182,5	163,6	193,5
Annen driftsinntekt	5,6	3,9	(1,7)	0,1	0,8	0,2	(0,9)	2,4
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(23,8)	(18,8)	(17,7)	(19,8)	(23,4)	(16,6)	(16,3)	(22,4)
Brutto driftsresultat	195,8	178,3	138,5	131,5	139,2	166,1	146,4	173,5
Salgsgevinst/(tap)	11,7	34,1	329,8	2,3	1 106,2	0,1	142,5	402,3
Rehabiliteringskostnad	(12,0)	(24,9)	(22,5)	(23,7)	(15,5)	(30,5)	(31,5)	(33,0)
Avskrivning på varige driftsmidler	(24,3)	(21,7)	(21,6)	(22,9)	(25,3)	(23,7)	(23,7)	(24,1)
Lønn og annen driftskostnad	(36,2)	(27,6)	(30,7)	(26,0)	(28,1)	(24,4)	(20,6)	(27,2)
Driftsresultat	135,0	138,2	393,5	61,2	1 176,5	87,6	213,1	491,5
Resultat før felleskontrollert virksomhet	(40,2)	9,4	7,3	14,4	(144,4)	9,4	8,7	224,7
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)	120,2	101,4	8,3	(0,5)	(96,8)	(33,0)	(87,8)	(187,1)
Annen finansinntekt/-kostnad	287,1	(51,6)	(39,7)	(48,1)	(15,7)	(57,0)	(64,7)	(99,0)
Resultat før skattekostnad	502,1	197,4	369,4	27,0	919,6	7,0	69,3	430,1
Skattekostnad	(50,1)	(32,7)	(32,3)	9,4	0,5	(3,2)	(6,4)	(45,0)
Årsresultat	452,0	164,7	337,1	36,4	920,1	3,8	62,9	385,1

Balanse

Millioner kroner	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	8 420,9	7 423,5	7 380,3	7 594,2	7 551,0	8 091,2	8 005,1	7 945,2
Sum finansielle anleggsmidler	7 517,7	8 206,5	8 098,4	7 562,5	7 808,7	8 032,9	7 890,3	8 412,9
Sum anleggsmidler	15 938,6	15 630,0	15 478,7	15 156,7	15 359,7	16 124,1	15 895,4	16 358,1
Andre fordringer	112,0	123,5	96,3	82,0	81,8	71,5	53,9	54,6
Bankinnskudd, kontanter og lignende	265,7	162,5	414,1	147,4	142,5	667,8	832,1	585,6
Sum omløpsmidler	377,7	286,0	510,4	229,4	224,3	739,3	886,0	640,2
Sum eiendeler	16 316,3	15 916,0	15 989,1	15 386,1	15 584,0	16 863,4	16 781,4	16 998,3
Egenkapital og gjeld								
Sum egenkapital	7 308,3	7 914,8	7 712,0	7 454,8	7 854,0	7 712,3	7 646,7	7 890,3
Utsatt skatt	595,5	579,4	578,8	591,1	590,1	621,8	622,6	623,2
Sum annen langsiktig gjeld	7 223,3	6 509,0	6 808,6	6 020,9	6 002,3	7 705,8	7 716,2	7 535,9
Sum kortsiktig gjeld	1 189,2	912,8	889,7	1 319,3	1 137,6	823,5	795,9	948,9
Sum gjeld	9 008,0	8 001,2	8 277,1	7 913,3	7 730,0	9 151,1	9 134,7	9 108,0
Sum egenkapital og gjeld	16 316,3	15 916,0	15 989,1	15 386,1	15 584,0	16 863,4	16 781,4	16 998,3

Nøkkeltall

Millioner kroner	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20
Belåningsgrad eiendommer, %	42 %	43 %	43 %	40 %	39 %	45 %	44 %	45 %
Ledighet (% av leienivå)	3,8 %	3,3 %	3,8 %	4,4 %	6,2 %	6,5 %	3,5 %	2,0 %
Gjenværende leietid (år)	8,2	8,0	8,3	7,7	7,7	8,2	8,1	8,2

Nøkkeltall per aksje

	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20
Bokført egenkapital per aksje (kr)	214	232	226	215	224	217	215	222
Aksjekurs (kr)	455	450	450	455	435	400	425	300
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)	17,45	11,32	5,91	2,52	14,31	11,04	6,86	4,27
Resultat per aksje (kr)	28,87	15,66	10,88	1,09	38,69	12,70	12,57	10,78





arkedsanalyse OsloStudiet

Markedsanalyse

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

2021 : Kraftig økt arealabsorpsjon. Stabil total arealledighet, men økning i ytre øst

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo/Asker/Bærum viser at 500 000 kvm står ledig, hvilket er en mindre økning på 14 000 kvm fra ifjor (+3 %). Arealledigheten utgjør ved dette 5,3 % av den totale massen av kontorbygg.

- Absorpsjonen av arealer økte kraftig i 2021 og utgjorde 221 000 kvm mot 76 000 kvm i 2020.
- Arealledigheten i Oslo Sentrum er kun 3 %, hvilket innebærer tilnærmet balanse av arealer i området.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2022 utgjør 165 000 kvm, ned fra 235 000 kvm i 2021. For 2023 er det igjen ventet økning i ferdigstillelse til 219 000 kvm (hvorav 177 000 kvm allerede er igangsatt). For 2024 anslås ferdigstillelsen å ligge på 175 000 kvm (hvorav dog kun 15 000 kvm er igangsatt).

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2022 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden av kontorbygg i Oslo/Asker/Bærum.

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

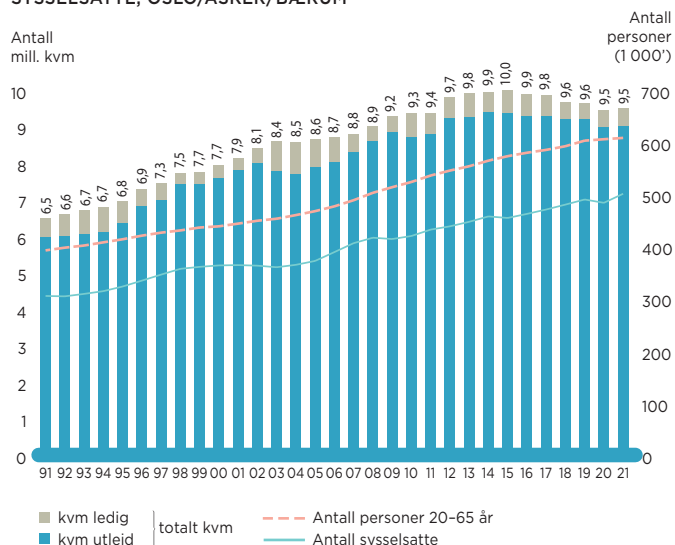
Kartleggingen er hovedsakelig basert på tre informasjonskilder:

- 1) Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2021 til februar 2022.
- 2) Visuell inspeksjon, basert på gatevandring og bilkjøring, med kartlegging av mørke/skitne vinduer og «til leie»-skilt.
- 3) Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

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 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.

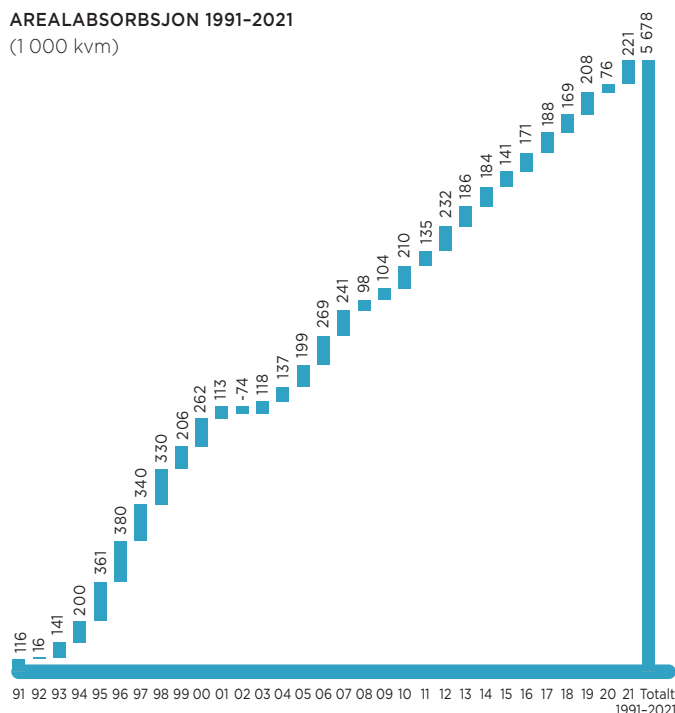
Det er verdt å merke seg at den totale kontormassen, som vokste jevnt og trutt fra 1991 til 2015, de siste fem årene har minket med nær 100 000 kvm eller 1 % per år. Dette skyldes relativt sett større andel riving og boligkonvertering i denne perioden.

Kraftig økt arealabsorpsjon i 2021

Arealabsorpsjonen i 2021 utgjorde 221 000 kvm mot 76 000 kvm året før, en økning på hele 191 %. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig nær 80 000 kvm (opp fra 33 000 kvm i 2020), og ordinær kontorabsorpsjon 141 000 kvm (43 000 kvm i 2020).

Årene 1991-93 (bankkrisen), 2001-04 (dotcomkrisen) og 2008-11 (finanskrise/gjeldskrisen) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Denne trenden gjelder også for koronakrisen (2020-2021). Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorpsjon. I lavkonjunktur går arealabsorpsjonen ned mot eller under null,

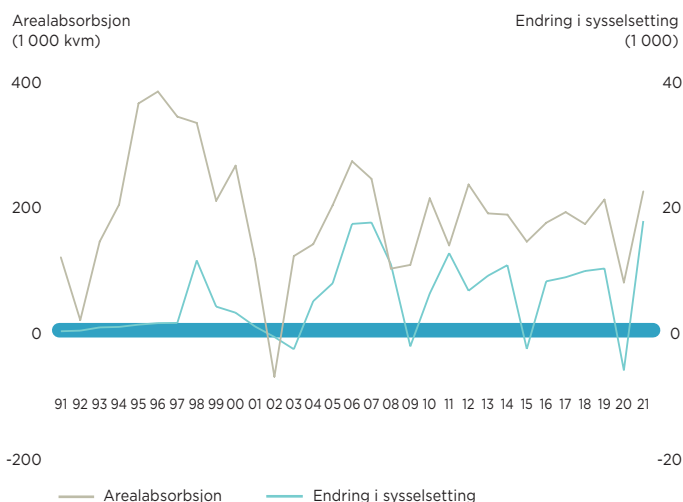
AREALABSORBSJON 1991-2021
(1 000 kvm)



mens den i høykonjunktur har kunnet stige til 300 000 kvm per år og over. Snittarealabsorpsjonen i perioden 1991-2021 har vært 183 000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 15 årene var 190 000 kvm per år, mens den i de siste 16 årene har vært 177 000 kvm per år.

Nedenstående figur viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen per år i perioden 1991-2021.

**AREALABSORBSJON VS. VEKST I SYSSELSETTING
OSLO/ASKER/BÆRUM 1991-2021**



Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte, betydelig større i perioden 1991-2002 enn i perioden 2003-2021. 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 2003-2021. 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.

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 %.

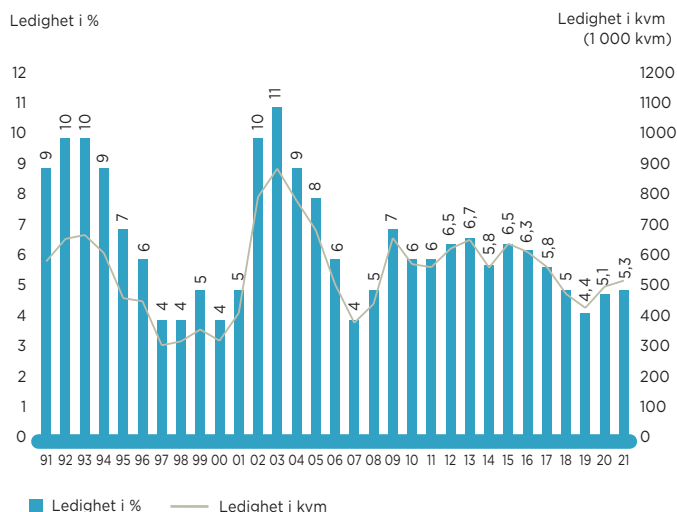
I 2020 sank sysselsettingen, som en følge av koronakrisen, med anslagsvis 3 %. Mesteparten av nedgangen var i næringer med mindre andel kontorarbeidsplasser, særlig innenfor hotell, restaurant og andre reiselivsrelaterte virksomheter. Absorpsjonen ble likefullt betydelig redusert, til 76 000 kvm. Sysselsettingen tok igjen det tapte i 2021 og økte med 17 388 sysselsatte til totalt 501 370 sysselsatte i Oslo/Asker/Bærum (+3,6 %). Arealabsorpsjonen økte da også kraftig, til 221 000 kvm.

Den reelle bruken av kontorarealer ble meget kraftig redusert, som følge av nedstenginger og hjemmekontorpåbud under pandemien, men foreløpig har dette hatt begrenset betydning for den underliggende 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 komfort (høyere arealbruk per ansatt).

Totalt sett en liten økning i arealledigheten

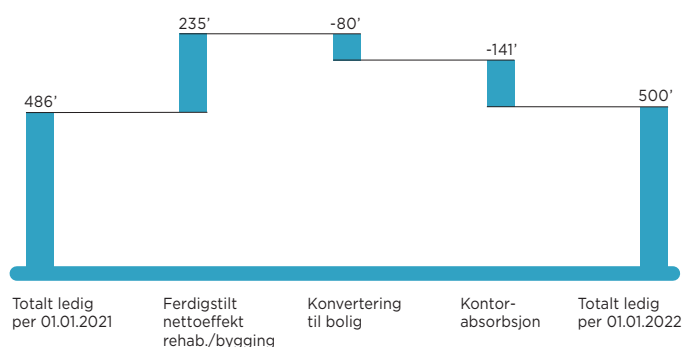
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1991 til ultimo 2021, i absolutte tall og prosent. Som man ser er det en ledighet på 5,3 % ultimo 2021.

UTVIKLING AREALLEDIGHETEN I ABSOLUTE TALL OG PROSENT 1991-2021



Situasjonen per 01.01.2021 og 01.01.2022 er vist på figuren nedenfor.

UTVIKLING LEDIGE KONTORAREALER OSLO/ASKER/BÆRUM 2021 (1 000 kvm)



I 2021 ble 235 000 kvm, i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 221 000 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 33 000 kvm og 80 000 kvm i 2020 og 2021. Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde 36 % av den totale absorpsjonen i 2021 (43 % i 2020). Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 141 000 kvm i 2021, noe som er en økning på 228 % fra året før.

Arealledigheten økte med 14 000 kvm gjennom 2021, og primo 2022 utgjør den 500 000 kvm. Dette tilsvarer 5,3 % av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo/Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. Omtrent 44 000 kvm lager-/produksjonslokaler står nå ledig, hvilket er en nedgang på 10 % fra i fjor. Totalt står i størrelsesorden 544 000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

Økt arealledighet i ytre øst og nedgang i Asker/Bærum

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

Ytre Nord/Øst/Syd var de sonen som i løpet av 2021 hadde størst økning i arealledigheten. Sonen Nord/Øst/Syd har de siste fire årene fått redusert arealledighet, men i løpet av 2021 har arealledigheten igjen øket. I denne sonen ble det forøvrig ferdigstilt hele 119 000 kvm i 2021.

Sonen Asker/Bærum hadde en økning i arealledigheten i årene etter 2014. Denne utviklingen snudde med markant nedgang i ledigheten i 2019, flatet ut i 2020, mens ledigheten fortsatte ned i 2021. Dette forklares i hovedsak av at det kun ble ferdigstilt et mindre prosjekt i Asker/Bærum 2021, samt økt aktivitet i oljerelatert virksomhet.

OVERSIKT OVER AREALLEDIGHET OSLO/ASKER/BÆRUM PRIMO 2022 (% ledighet av sonens totale masse, kontor- og forretningslokaler)

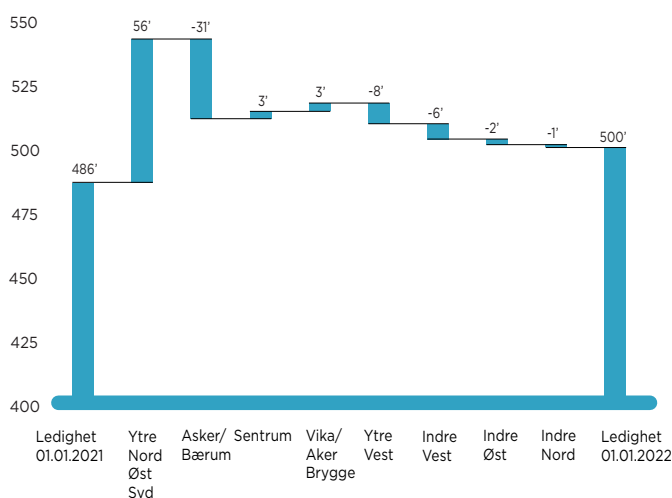


% Ledighet = Total ledighet / Totalt eksisterende arealer

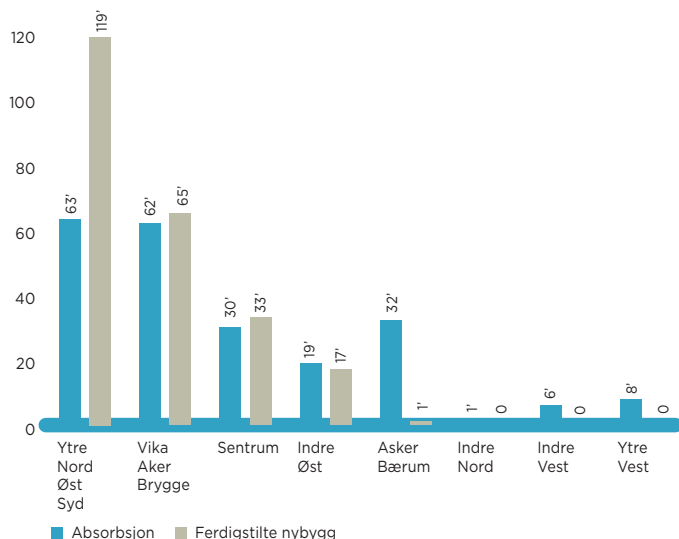
- 2-4 % ledighet
- 4-6 % ledighet
- over 6 % ledighet
- ➔ Nedgang i forhold til i fjor
- ➡ Stabilitet i forhold til i fjor
- Økning i forhold til i fjor

Som det fremgår i figurene nedenfor fant den største ledighetsøkningen sted i Ytre Nord/Øst/Syd (+ 56 000 kvm) og kun mindre ledighetsøkning i Sentrum og Vika/Aker Brygge. Den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Nord/Øst/Syd (63 000 kvm) og Vika/Aker Brygge (62 000 kvm).

UTVIKLING I AREALLEDIGHET PER GEOGRAFISK SONE 2021
(1 000 kvm)



FERDIGSTILTE BYGG OG ABSORBSJON FOR DE ENKELTE SONER I 2021
(1 000 kvm)

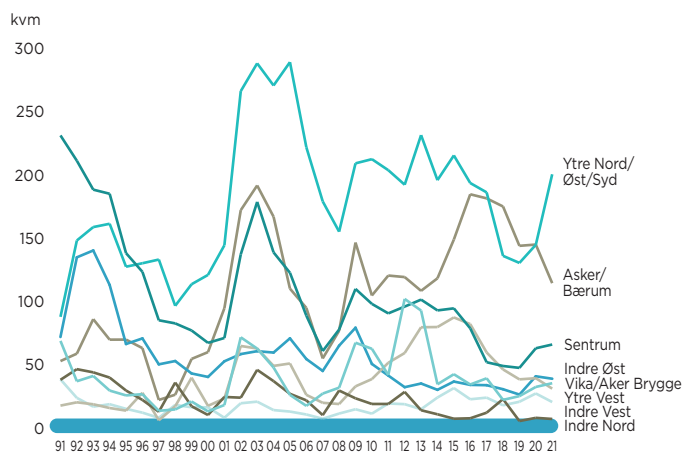


Figuren under viser utviklingen i ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1991–2021 i de forskjellige soner.

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

UTVIKLINGEN I TOTAL LEDIGHET (INKLUSIV UKURANTE LOKALER) I PERIODEN 1991–2021 I ULIKE SONER
(1 000 kvm)

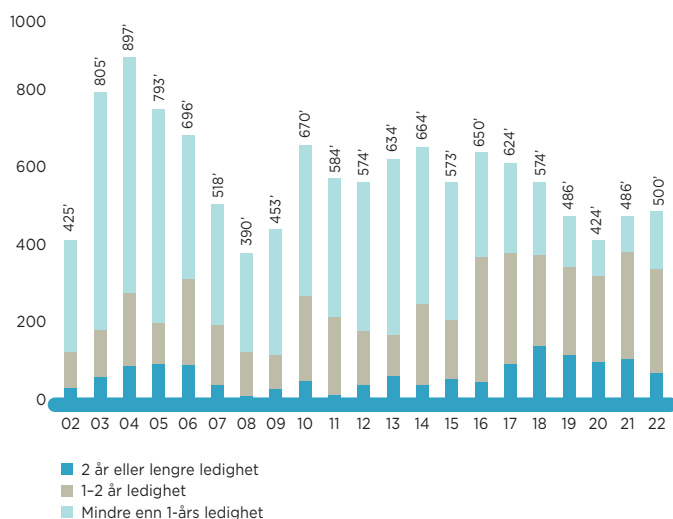


Redusert langtidsledighet

351 000 kvm har stått ledige i mer enn ett år, hvilket er en nedgang på 11 % fra i fjor og utgjør 70 % 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 500 000 kvm.

LEDIGE OG LANGTIDSLEDIGE AREALER 2002-2022

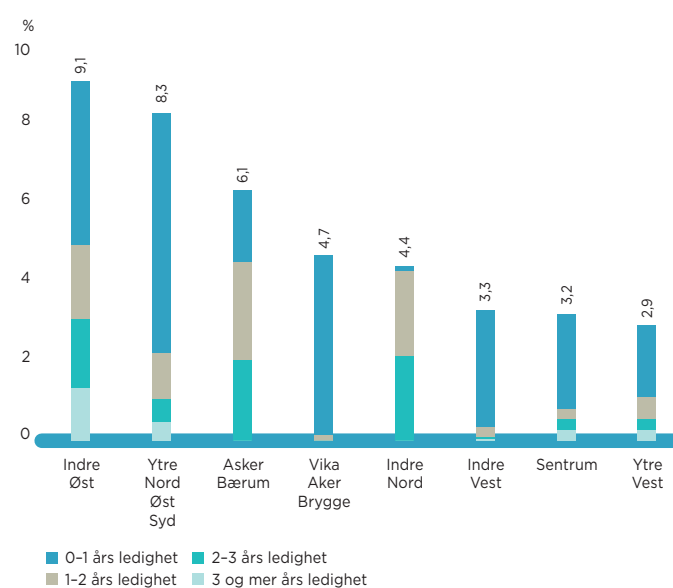
(1 000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % per sone. Det fremgår at det er Indre Øst og de Ytre Soner som har størst prosentuell arealledighet, mens langtidsledighet er mindre vanlig i de sentrumsnære soner.

TOTAL LEDIGHET OG LANGTIDSLEDIGHET I GEOGRAFISKE SONER

(% ledighet av sonens totale masse)



Lavere ferdigstillelse i 2022

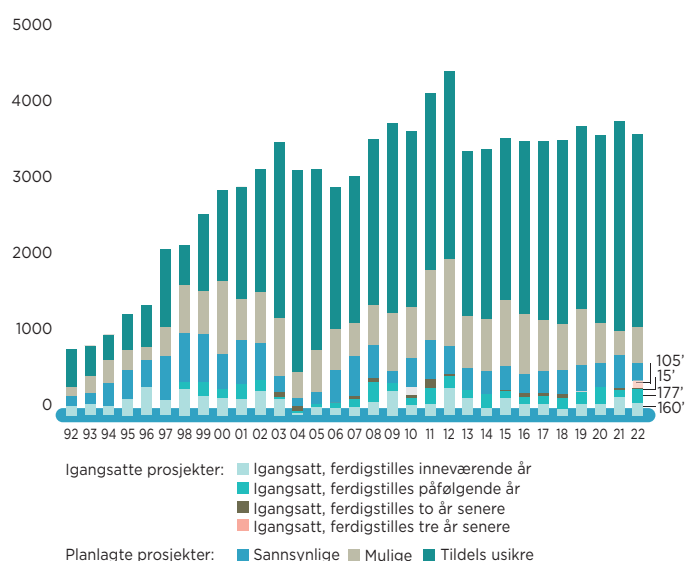
Eiendomsspar har hvert av de siste fem år kartlagt forestående nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire hovedkategorier:

- **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 3,3 mill. kvm.

MULIG PROSJEKTPOTENSIALE

(1 000 kvm per 01.01.)



I 2021 ble det ferdigstilt 235 000 kvm. Det var 37 000 kvm mindre enn vi anslo i fjorårets rapport. Forskjellen skyldes i hovedsak forskjøvet levering av igangsatte prosjekter fra 2021 til 2022.

Igangsatt prosjekter for ferdigstillelse i 2022 utgjør 160 000 kvm hvorav 100 000 kvm er rehabiliteringer. Dette er en reduksjon i ferdigstillelsen fra 2021 hvor det ble ferdigstilt hele 235 000 kvm.

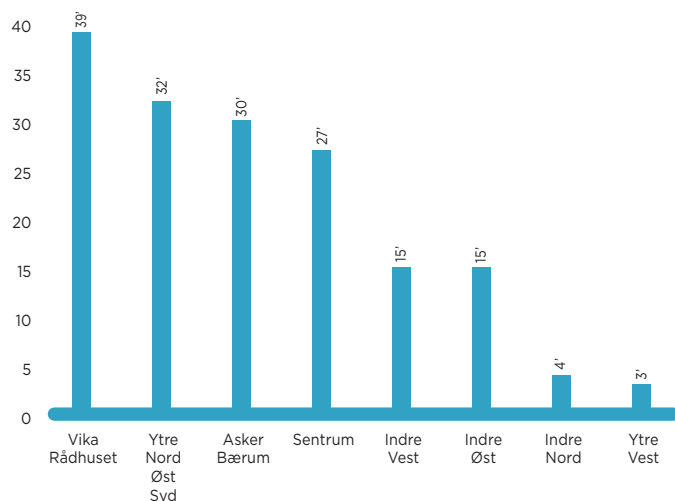
Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2023 utgjør i dag 177 000 kvm hvorav 102 000 kvm er rehabiliteringer.

For 2024 er det igangsatt en rehabilitering på 15 000 kvm (Regjeringskvartalet; høyblokka) og for 2025 er det igangsatt en rehabilitering og et nybygg på tilsammen 105 000 kvm (henholdsvis Regjeringskvartalet, D-blokken og Construction City på Ulven).

Vika/Rådhuset får det vesentlige av nybyggingen

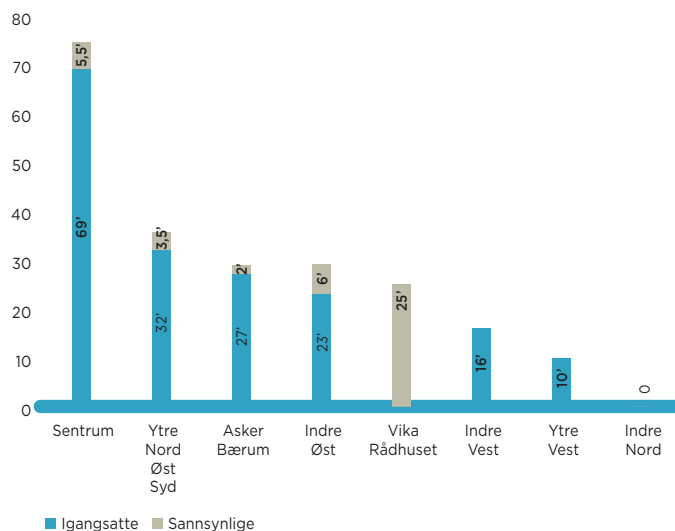
På de to neste figurene vises hvorledes tilførselen av arealer i 2022 og 2023 fordeler seg per geografisk sone.

FERDIGSTILTE AREALER PER SONE 2022
(1 000 kvm)



De største prosjektene i Vika/Rådhuset er Universitetsgata 7-9 "Tullinkvartalet", Tordenskiolds gate 12 og St. Olavs plass 5. I Ytre Nord/Øst/Syd er største prosjekt Gullhaug Torg 5, i Ytre Vest Karenslyst allé 12-14 og i Asker/Bærum Arnold Haukelands plass 2-14 ("Kommunegården" i Sandvika).

FERDIGSTILTE AREALER PER SONE 2023
(1 000 kvm)



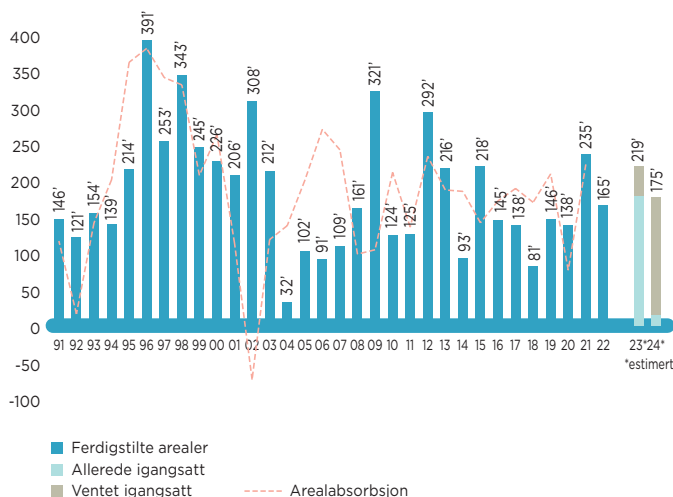
De største prosjektene i Sentrum er Stortorvet 7, Grev Wedels plass 9 og Schweigaards gate 15 ("Tollgaarden"). I Ytre Nord/Øst/Syd er største prosjekt Innspurten 11-13 ("Valle Vision"), i Indre Vest Fridtjof Nansens vei 12 ("Colosseum Kvartalet") og i Asker/Bærum John Strandruds vei 10 og 12 ("Aker Tech House").

Av totalt 219 000 kvm igangsatt og sannsynlige nybygg med antatt levering i 2023, kommer det meste i Sentrum og Ytre Nord/Øst/Syd.

De største sannsynlige prosjektene for ferdigstillelse i 2023 er rehabiliteringen av Filipstad Brygge 1 og Ruseløkkveien 14.

Ferdigstilte arealer reduseres i 2022

FERDIGSTILTE AREALER OG ABSORBSJON (1991-2024)
(1 000 kvm)



Stolpene i figuren nede til høyre på foregående side, viser ferdigstilte arealer (inkludert større rehabilitering) fra 1991 til og med 2022 og estimat for 2023 og 2024. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2021.

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 viste i perioden 2016–2019 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.

I 2021 ble det ferdigstilt 235 000 kvm. Dette er nær dobbelt av hva som ble ferdigstilt i 2020. Sterk økning i absorpsjonen gjorde imidlertid at arealledigheten kun steg marginalt.

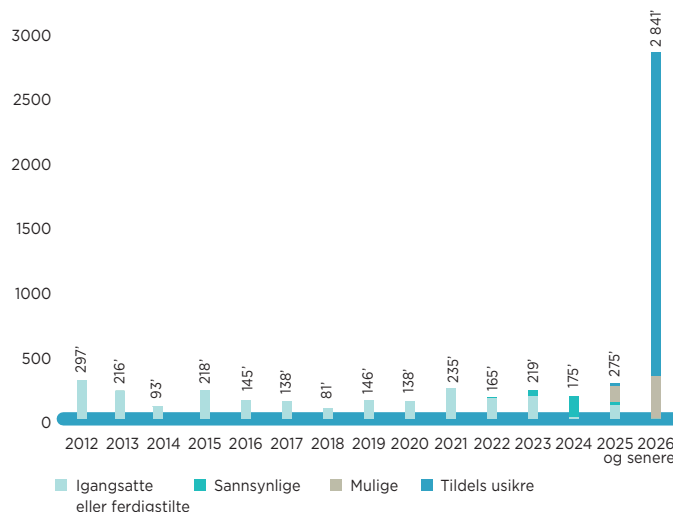
For 2022 vil ferdigstillelsen falle, i forhold til 2021, til 165 000 kvm, mens ferdigstillelsen for 2023 trolig vil øke til anslagsvis 219 000 kvm.

I figuren til høyre 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 2022 utgjør 160 000 kvm. Dette er 11 % høyere enn det vi forventet ville bli ferdigstilt for 2022, på samme tid i fjor.

Igangsatte og sannsynlige prosjekter for ferdigstillelse i 2023–2024 er på tilsammen 412 000 kvm, hvilket er en økning fra fjorårets estimer.

TIDSPROFIL FOR FERDIGSTILTE, FORVENTET FERDIGSTILTE OG MULIGE PROSJEKTER 2012–2026 (1 000 kvm)



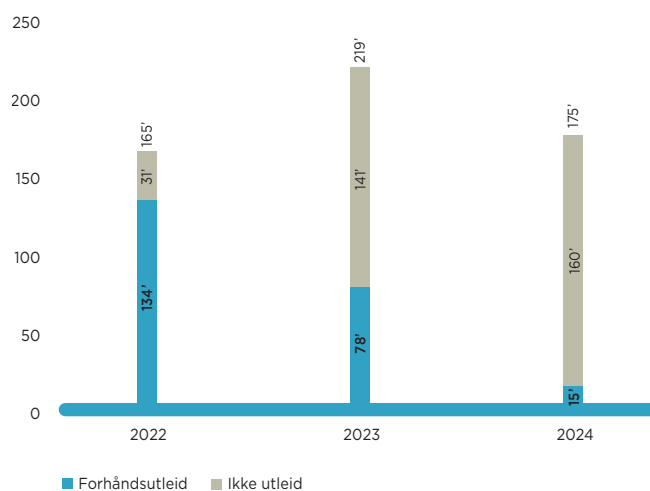
Stor andel forhåndsutleie

Forhåndsutleiegraden for ferdigstilte og forventet ferdigstilte arealer 2022–2024 finnes i figuren nedenfor.

Forhåndsutleiegraden er relativt høy og utgjør 81 % i 2022 og 36 % i 2023. 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 2022–2023, vil merkes sterkest fra andre halvår 2023.

For ferdigstillelse i 2024 er det seks prosjekter (nybygg og rehabilitering) som er helt eller delvis forhåndsutleid.

FORHÅNDSUTLEIE VS. FORVENTET FERDIGSTILTE AREALER 2022–2024 (1 000 kvm)



Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2022/2023/2024 - Oslo/Asker/Bærum:

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2022:

Arnold Haukelands plass 2-14, Bærum Pensjonskasse	25 200
Universitetsgata 7-9 "Tullinkvartalet", Entra	19 300
Karenslyst allé 12-14, Aberdeen Eiendomsfond Norge	15 000
Gullhaug Torg 5, Avantor	13 400
St. Olavs plass 5, Entra	12 500
Tordenskiolds gate 12, Entra	11 250
Hausmanns gate 21 "Hausmanns Hus", Hathon	9 700
Trygve Lies plass 1, Lerka Eiendom/Etat Furuset	7 000
H. Heyerdahls gate 1, Ferd Eiendom	5 000
Alf Bjerckes vei 22 A/B, Aspelin Ramm	5 000
Akershusstranda 19, Oslo Havn	4 000
Henrik Ibsens gate 48, Fredensborg	4 000
Rosenkrantz' gate 21, JBF Bank og Forsikring	3 200
Pilestredet 12, Nordea Liv	3 000
Øvrige prosjekter	22 450
Totalt	160 000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2022:

Christian Krohgs gate 10, Oslo Areal	5 000
Totalt	5 000

Totalt 2022 **165 000**

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2023:

John Strandruds vei 10 og 12 "Aker Tech House", Aker Property	24 000
Schweigaards gate 15 "Tollgaarden", Entra	22 800
Grev Wedels plass 9, Storebrand Eiendom	19 000
Innspurten 11-13 "Valle Vision", Union Real Estate	19 000
Stortorvet 7, Schage Eiendom	18 000
Fr. Nansens vei 12 "Colosseum Kvartalet", Martin Reimers	16 200
Øvrige prosjekter	58 200
Totalt	177 200

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2023:

Filipstad Brygge 1, Storebrand Eiendom	10 000
Ruseløkkveien 14, Storebrand Eiendom	9 000
Urtegata 9 "Drivhuset", Eiendomsspar	5 000
Universitetsgata 10, Aberdeen Eiendomsfond	3 200
Øvrige prosjekter	14 600
Totalt	41 800

Totalt 2023 **219 000**

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2024:

Akersgata 42 "Høyblokka", Statsbygg	15 000
Totalt	15 000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2024:

Urtegata 9 "Veksthuset", Eiendomsspar	24 200
Sognsveien 72, Norges Geoteknisk Institutt	20 000
Vollsveien 9-11, Mustad Eiendom	18 000
Fredrik Selmers vei 4 "Spire", Entra	17 500
Nils Hansens vei 27, Pecunia	14 000
Øvrige prosjekter	66 300
Totalt	160 000

Totalt 2024 **175 000**

Betydelig prosjektpotensiale fra 2025 og utover

Prosjektpotensialet fra og med 2022 utgjør nå nær 3,6 mill. kvm.

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

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt i perioden 2025-2027:

Regjeringskvartalet, A-blokken	17 300
Ullernchausseen 52 "Lamell 4"	10 000
Totalt	27 300

Mulige prosjekter i perioden 2025-2027:

Haslevangen 15 m/fl. adr.	37 300
Nils Hansens vei 9-11 "Primo Bryn"	35 000
Bøkkerveien 1-3 "Frontier"	34 000
Drammensveien 144	30 000
Leif Tronstads plass 7	25 000
Arnstein Arnebergs vei 29/31 m/fl. adr.	22 600
Skippergata "Fiskebrygga"	21 900
Regjeringskvartalet, "C-blokken"	21 600
Øvrige prosjekter	223 600
Totalt	451 000

Øvrige tildels usikre prosjekter fra 2025 og fremover:

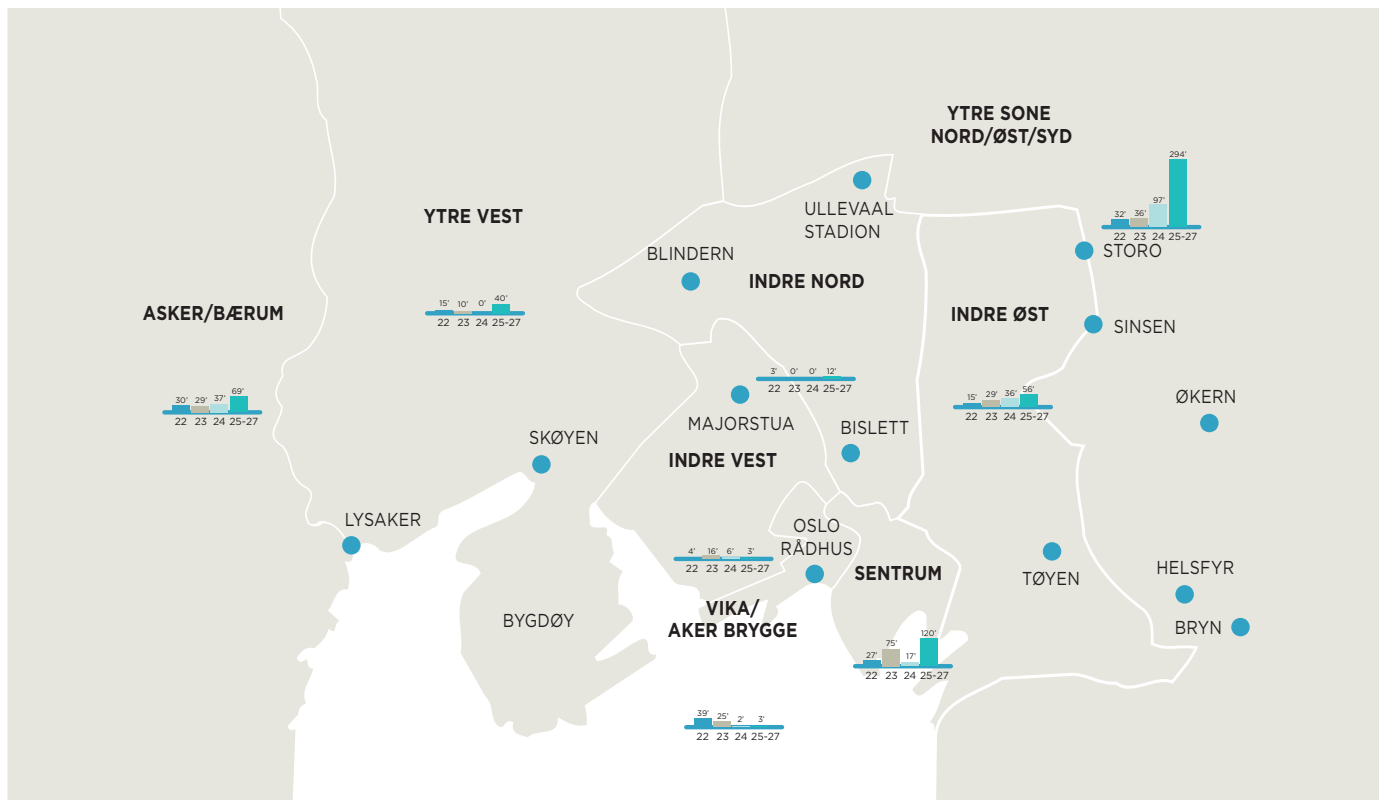
Lilleakerveien/Vollsveien	205 000
Filipstad "Hans Jæger Kvartal"	100 000
Ulven Senterområde	92 000
Professor Kohts vei 5, 9, 15	84 000
Fornebu "Technoport"	80 000
Majorstua Stasjon	70 000
Schweigaards gate 4-14 og Tøyenbekken	70 000
Øvrige prosjekter	1 849 000
Totalt	2 550 000

Grand total prosjekter 2025 og fremover **3 028 300**

Illustrasjonen nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2022, 2023 og 2024, samt mulig tilvekst i perioden 2025–2027.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2025–2027 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (294 000 kvm), Asker/Bærum (69 000 kvm). Reel tilvekst vil være lavere.

TEORETISK MULIGE PROSJEKTER FOR FERDIGSTILLELSE PERIODEN 2022–2027



Konklusjoner

- Arealabsorpsjonen økte kraftig med hele 191 % fra 76 000 kvm i 2020 til 221 000 kvm i 2021. Den rene kontorarealabsorpsjonen var 43 000 kvm i 2020 og 141 000 kvm i 2021.
- Arealledigheten i 2021 økte med 3 % til 500 000 kvm, som utgjør 5,3 % av eiendomsmassen.
- Arealledigheten økte mest i Ytre Nord/Øst/Syd (56 000 kvm), mens det kun var mindre økning i Sentrum/Vika-området. Asker/Bærum hadde en nedgang i arealledigheten med 31 000 kvm.
- Arealledigheten varierer fra tilnærmet balanse (3 %) i Oslo Sentrum til kapasitetsoverskudd i Ytre Soner (6–9 %).
- Det ble ferdigstilt 235 000 kvm i 2021, mens det for 2022 forventes en ferdigstillelse på 165 000 kvm, og i 2023 en ferdigstillelse på 219 000 kvm.



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