

Eventyrlig på toppen av Oslo

Eiendomsspar årsrapport

2022

Adm. direktør



Christian Ringnes
Adm. direktør

A stylized, handwritten signature in white ink, consisting of a large 'C' and 'R' followed by a flourish.

Fra Pest til Kolera

2022 markerte slutten av covid-pandemien, med alt den hadde medført av frihetsberøvelse og stengte virksomheter, spesielt innenfor service- og reiseliv. Pesten var tilbakelagt. Men så kom Koleraen i form av Russlands aggressive invasjon av Ukraina, med økte geopolitiske spenninger, inflasjon og høyere renter.

For Eiendomsspar, som selv og via sitt eierskap i Pandox, er sterkt eksponert mot hotellsektoren, var covidperioden utfordrende. Takket være en diversifisert eiendomsportefølje i egen balanse og en solid forretningsmodell i Pandox, kom Eiendomsspar seg likefullt godt igjennom Pesten. Eiendomsspars sterke soliditet og likviditet, blant annet som følge av salg av eiendom for kr 3,6 milliarder i 2020, var et betryggende fundament.

For Eiendomsspar vil heller ikke Koleraen være bekymringsfull, med mindre krigshandlingene i Europa kommer ut av kontroll. Eiendomsspar er vel rustet til å møte både inflasjon, høyere renter og tøffere økonomiske tider. I eiendom er det slik at inflasjon på kort sikt er ubehagelig fordi det fører til høyere rente. Høyere rente medfører igjen reduserte kontantstrømmer og lavere verdsettelse. Det svir – men hvis man bare holder ut de første par-tre årene av en inflasjonsdrevet renteøkning, ser verden straks lysere ut. Enten fordi inflasjonen vedvarer og gir økte leier og verdier til tross for høyere avkastningskrav, eller fordi renteøkningene fører til redusert økonomisk aktivitet og synkende inflasjon, hvorpå renten igjen settes ned, med høyere verdsettelse og bedret kontantstrøm til følge.

Det er ikke uten grunn at eiendom gjennom århundrene alltid har steget i verdi, så lenge man har tatt tiden til hjelp.

Eiendom bør således sees på som en langsiktig investering. Det innebærer ikke at man ikke kan tjene gode penger på godt timede kjøp og salg, men skal man bygge verdier på sikt, må hovedfokus være på forsvarlig finansiell forvaltning og eiendomsforvaltning, herunder bærekraft. Forsvarlig finansiell forvaltning er viktig fordi man må unngå å komme i en situasjon hvor man må selge med tap i et dårlig marked. Bærekraft er kritisk, fordi man ellers risikerer å bli sittende med eiendommer som utleiemessig eller investeringsmessig ikke møter tidens krav og derved forringer sin verdi. Denne opplagte egeninteressen er i seg selv bærekraftsmotivasjon nok.

I tillegg har vi alle, også Eiendomsspar, et moralsk imperativ. Vi må ta vare på kloden så godt som mulig for kommende generasjoner, og der er energieffektive eiendommer med lavt karbonavtrykk en av de globalt viktigste bidragsyterne.

Vi i Eiendomsspar legger derfor vekt på å ligge godt fremme når det gjelder konkret bærekraftsarbeid. Vi innser at vi har en lang vei å gå for fullt ut å oppfylle de forventninger våre aksjonærer, leietakere og samfunnet med rette vil ha til vårt bærekraftsansvar. Dette og troen på fortsatt verdistigning for vår eiendomsportefølje, inspirerer og sporer oss til energisk innsats – hver eneste dag!

2022 – I korte trekk

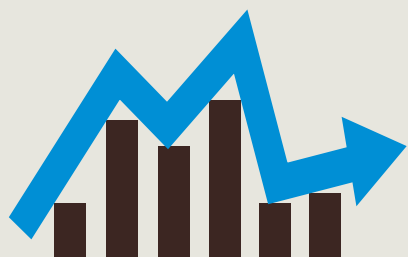


Kjøp og salg av eiendom i 2022

I løpet av 2022 har Eiendomsspar ervervet eiendommene Kjelsåsveien 161 i Oslo, Stortingsgata 14 (seksjon 2) og 16 i Oslo, Professor Dahls gate 18 i Oslo samt Vestfjordgata 28–30 i Svolvær. Total kjøpesum for eiendommene er kr 1 189 mill. Eiendommen i Stortingsgata består av Hotel Christiania Teater, restauranten Teatro og Christiania Scene. Eiendomsspar eide fra tidligere seksjon 1 i Stortingsgata 14 og eier etter oppkjøpet hele eiendommen.

Eiendomsspar har videre ervervet 48 % av selskapet Wild Bill AS med en total investering på kr 130 mill. Selskapet eier tre kontorbygg på totalt 50 000 kvadratmeter på Forus, utenfor Stavanger og driver et co-working og event konsept under merkenavnet FOMO. Selskapet har mer enn 170 leietakere, hovedsakelig innenfor teknologi-relaterte virksomheter.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene var eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av morselskapet Victoria Eiendom, 6 % av adm. direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar.



Kjøp og salg av aksjer i 2022

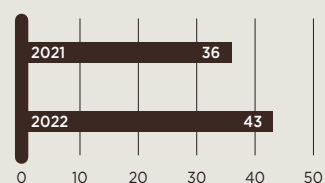
Eiendomsspar har deltatt i to emisjoner i Aurora Eiendom og tegnet seg for nye aksjer for totalt kr 238 mill. i 2022 (kostpris totalbeholdning kr 588 mill.). I tillegg har selskapet kjøpt 6 663 000 aksjer i Scandic Hotels Group til en kjøpesum på SEK 260 mill.

Eiendomsspar har ervervet 708 479 egne aksjer og solgt 271 137 egne aksjer for en netto kjøpesum på kr 220 mill.

Organisasjon

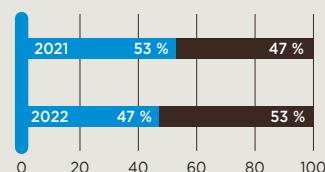
43

Antall ansatte



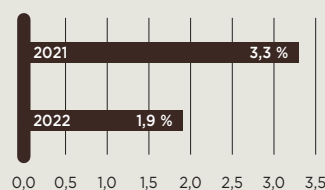
47 %/53 %

Fordeling kvinner/menn



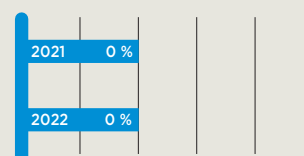
1,9 %

Sykefravær



0 %

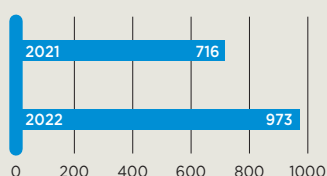
Personskader



Resultat og balanse

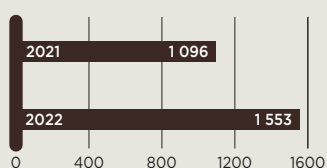
973

Leieinntekter
(mill. kr)



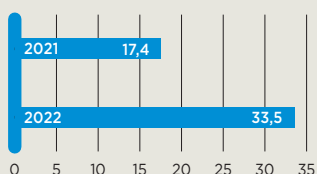
1 553

Ordinært resultat før skatt
(mill. kr)



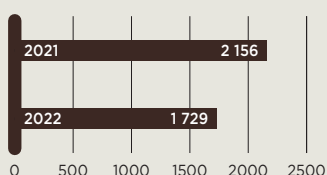
33,5

Kontantstrøm før skatt per aksje*
(kr)



1 729

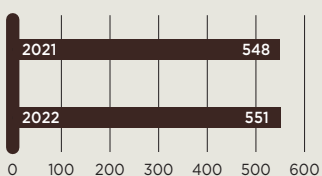
Likviditetsreserve
(mill. kr)



Verdiutvikling

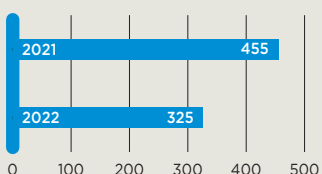
+2%

VEK-økning per aksje 2022
(hensyntatt utbytte)



-27 %

Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



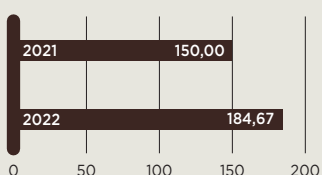
7,00

Ordinært/ekstraordinært utbytte
per aksje (kr)



+23 %

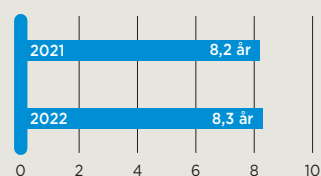
Pandox substansverdi
(EPRA NDV, SEK)



Drift og marked

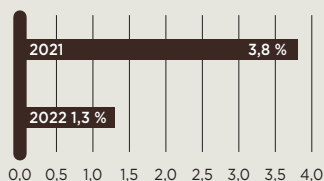
8,3 år

Gjenværende leietid



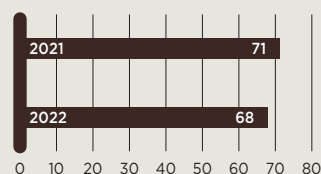
1,3 %

Ledighet
(% av leienivå)



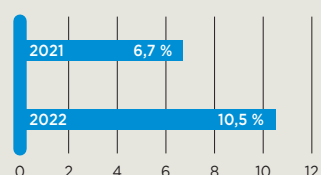
68,0

Kundegleindeks
(KGI)



10,5 %

Energireduksjon fellesanlegg
mot 2019



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

Nøkkeltall

Millioner kroner	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat/kontantstrøm										
Leieinntekter	973	716	701	825	770	740	675	704	647	600
Driftsresultat	622	728	1 969	560	478	424	770	445	552	484
Resultat før skattekostnad	1 553	1 096	1 426	1 261	1 195	1 286	1 376	2 327	975	474
Årsresultat	1 216	990	1 372	1 008	966	1 103	1 199	2 244	808	309
Kontantstrøm før skatt ¹⁾	1 127	605	511	1 035	1 018	905	798	778	710	605
Verdijustert resultat etter skatt	306	1 738	1 019	1 948	1 702	2 987	2 201	4 286	1 955	1 003
Bokført balanse										
Bokført egenkapital	8 076	7 308	7 854	6 698	7 079	6 635	5 512	3 064	2 759	2 727
Bokført totalkapital	18 984	16 316	15 584	15 929	13 921	12 755	11 619	12 128	9 717	8 678
Bokført egenkapitalandel	43 %	45 %	50 %	42 %	51 %	52 %	47 %	25 %	28 %	31 %
Netto rentebærende gjeld ²⁾	9 460	7 528	6 335	8 095	5 553	4 909	4 952	4 595	5 680	4 935
Verdijustert balanse										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	18 186	18 450	18 000	17 570	17 001	15 807	13 081	11 124	8 855	7 800
Verdijustert totalkapital	29 499	27 850	26 104	27 140	24 275	22 347	19 512	20 493	16 182	13 913
Verdijustert egenkapitalandel	62 %	66 %	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %	54 %	55 %	56 %
Operasjonelle nøkkeltall										
Ledighet (% av leienivå)	1,3 %	3,8 %	6,2 %	1,8 %	3,7 %	3,2 %	3,5 %	4,2 %	3,5 %	4,4 %
Gjenværende snittleietid (år)	8,3	8,2	7,7	8,3	8,8	8,9	7,5	7,5	7,9	7,0
Nøkkeltall per aksje (kr)										
Verdijustert avkastning per aksje	2 %	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %	26 %	15 %
Bokført egenkapital per aksje	242	214	224	188	182	167	138	75	67	65
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) ³⁾	544	541	516	489	435	397	327	276	219	188
Aksjekurs per 31.12.	325	455	435	500	379	353	380	287	192	153
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(41 %)	(17 %)	(17 %)	2 %	(14 %)	(12 %)	15 %	(12 %)	(14 %)	(20 %)
Kontantstrøm før skatt per aksje ¹⁾	33,53	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22	17,43	14,61
Resultat per aksje	36,29	28,87	38,69	28,08	24,54	27,63	29,98	55,85	19,37	6,78
Avsatt ordinært utbytte per aksje	7,00	6,75	6,50	3,25	5,75	4,50	4,25	4,00	3,75	3,50
Avsatt ekstraordinært utbytte per aksje ⁴⁾	-	20,00	-	-	-	-	45,00	-	13,50	-
Gjennomsn. ant. utestående aksjer per år	33 178'	33 980'	35 516'	35 804'	39 118'	39 683'	39 752'	40 037'	40 380'	41 296'
Antall utestående aksjer per 31.12.	33 332'	33 770'	34 636'	35 765'	38 865'	39 539'	39 693'	39 960'	40 114'	41 190'

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

2) Rentebærende gjeld fratrukket bankbeholdning.

3) Avsatt ordinært utbytte kr 7,00 per aksje. Verdijustert egenkapital inkludert avsatt utbytte er kr 551 per aksje per 31.12.2022.

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

Vinkjøleren i sølvplett er en del av det opprinnelige hotellsølvserviset som Dr. Holm spesialbestilte hos Gullsmed P. A. Lie i Kristiania, for Holmenkollen Turisthotel i 1889. Serviset ble tegnet av firmaets formgiver, østerrikeren Joachim Heitvogel.





Dragebyggets opprinnelige farger var mørkebrunt med innslag av kornblått, og ble tatt fram igjen etter rehabiliteringen.

Konsernet

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

Organisasjonen og ansatte

De ansatte – en viktig del av selskapets kapital

Eiendomsspar er et av Norges ledende eiendomsselskaper, og har 40-års erfaring i bransjen. Selskapet består av 43 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 kommersielt 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 økonomiske incentivordninger, i tillegg til konkurranse-dyktig lønn. Det betales ut individuelle og fellesbonuser knyttet til leietakertilfredshet. Selskapet har også et rullerende 3-årig bonusprogram hvor utbetaling avhenger av Eiendomsspar-aksjens kursutvikling, samt en incentivordning for investering i Eiendomsspar-aksjen. Tidvis tilbys det mulighet for enkelte nøkkelansatte til å delta i parallellinvesteringer. De ansatte er få, men viktige, i en kapitaltung bransje som eiendom. 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 kundegledetilfredshet krever at de ansatte yter god service, er til å stole på, er løsningsorienterte, holder det de lover og at de tilbyr «det lille ekstra». Eiendomsspars ansatte jobber hver dag for å utgjøre en forskjell, for leietakerne og menneskene som er avhengige av oppgavene som utføres og servicen som ytes.

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

Ledelsen

Christian Ringnes / Adm. direktør



Christian Ringnes er utdannet siviløkonom. Han er adm. direktør i Eiendomsspar AS siden 1984 og adm. direktør i Victoria Eiendom AS. Han er styreformann i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS og Ringnes Holding AS. Ringnes eier 54 191 aksjer i Eiendomsspar AS, samt kontrollerer 46,1 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.

Sigurd Stray / Viseadministrerende direktør

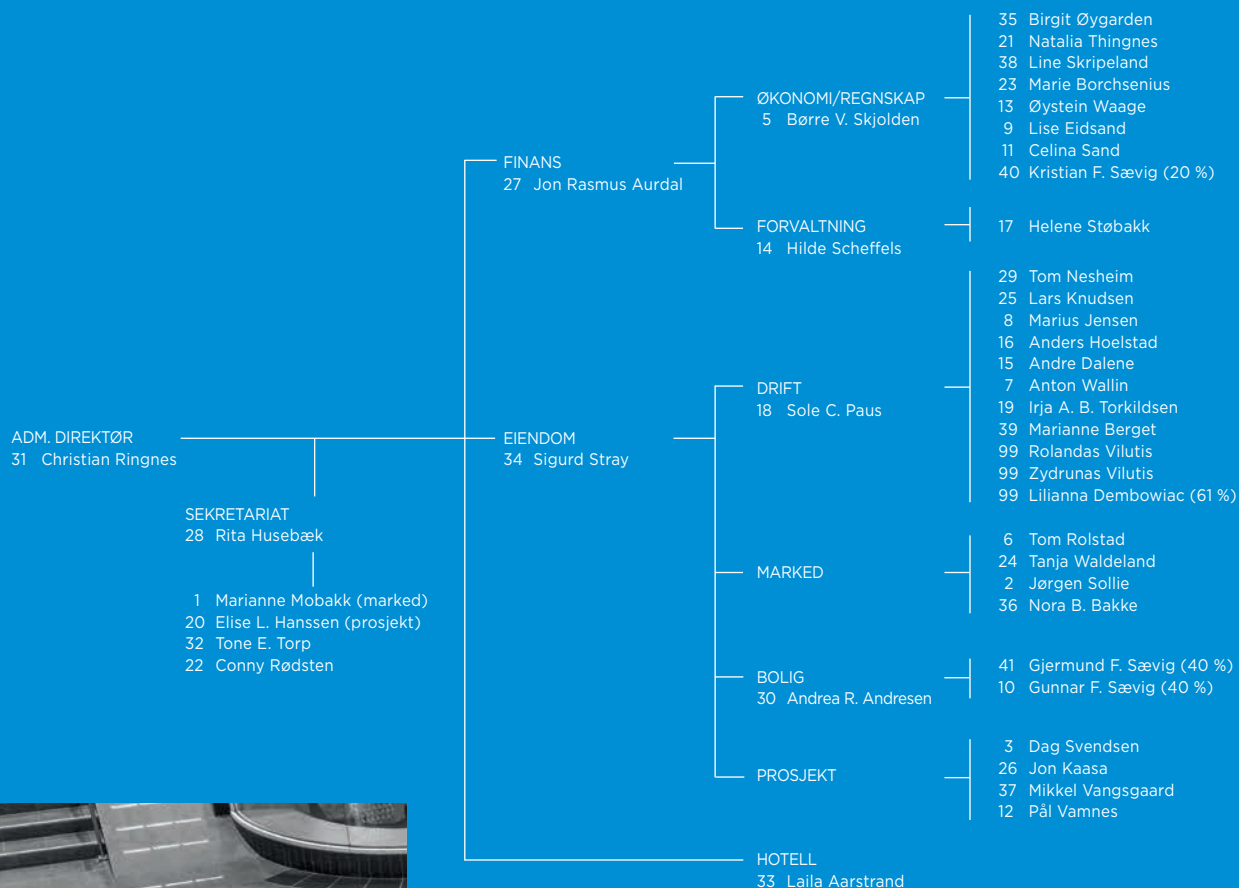


Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og Bachelor of Science i Eiendomsmedling. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2010. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 140 144 aksjer 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 61 500 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: Gunnar Fluge Sævig, 11: Celina Sand, 12: Pål Vamnes, 13: Øystein Waage, 14: Hilde Scheffels, 15: André Dalene, 16: Anders Hoelstad, 17: Helene Støbakk, 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, 38: Line Skripeland, 39: Marianne Berget, 40: Kristian Fluge Sævig, 41: Gjermund Fluge Sævig og 99: representanter fra "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 37 510 mill. per 31.12.2022. Gjennomsnittlig årlig avkastning per aksje har fra 1984 vært 16,5 % 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 Hoffsveien 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.



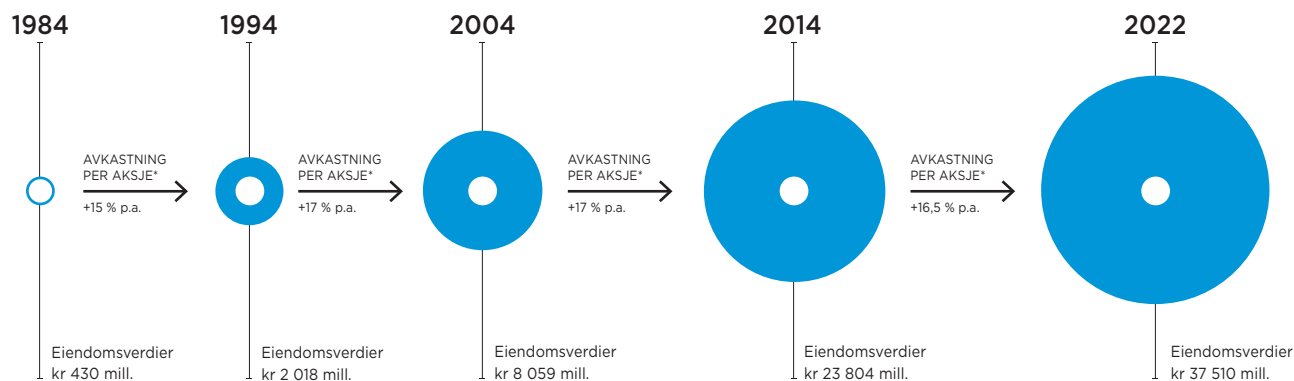
2015-2017

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

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

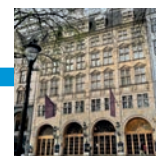
Eiendomsspar selger Scandic Helsfyr Hotel, Tjuvholmen allé 1-5, og noen mindre eiendommer/50 %-andeler. Eiendomsspar fortsetter å kjøpe egne aksjer og aksjer i Amasten AB. Koronapandemien inntreffer og gir lav leie/omsetning, særlig for hoteller og restauranter.

2021

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

2022

Eiendomsspar kjøper kontor-/utviklingseiendommen Kjelsåsveien 161 og hotelleiendommen Christiania Teater i Stortingsgata 14-16. I tillegg etablerer Eiendomsspar egen boligforvaltning og kjøper boligeiendommen Professor Dahls gate 18. Eiendomsspar deltar i to emisjoner i Aurora Eiendom (19,4 % eierandel) og kjøper aksjer i Scandic Hotels Group AB (3,5 % eierandel). Eiendomsmarkedet preges av høy inflasjon, økte renter og geopolitisk usikkerhet. Eiendomsverdiene faller som følge av 50-75 bp. økning i yield i de fleste eiendomssegmenter.



Visjon og viktigste målsetninger

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

– Selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder design, layout og bærekraftige løsninger.

Solid

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

Profesjonell

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

Fremtidsrettet

Eiendomsspar skal utvikle sine eiendommer slik at de dekker dagens og morgendagens behov for sine leietakere. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder 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 eiendommer i bærekraftig og førsteklasses stand. Selskapet skal dessuten bidra med donasjoner og forskjønning av bybildet.

Strategi

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

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

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

Beliggenhet

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

Leietakerpleie

Eiendomsspar søker å gi sine leietakere best mulig service, å holde sine ord, samt å tilby «det lille ekstra». På denne måten får selskapet fornøyde leietakere som ønsker å forlenge sitt leieforhold og er gode «ambassadører» for selskapet. Leietakertilfredshet måles årlig ved en spørreundersøkelse til selskapets leietakere (70–80 svarprosent). Leietakertilfredsheten søkes kontinuerlig forbedret gjennom, konkret oppfølging av det leietakerne ikke er fornøyd med, måling av 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-stand-

arden 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 veldedige 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 ti år har Eiendomsspar generert en gjennomsnittlig årlig vekst i, kontantstrøm før skatt per aksje på 9 %, egenkapitalavkastning (hensyntatt utbytte) på 17 % og ordinært utbytte per aksje på 8 %. Tallene for de siste ti årene har vært som vist i tabellen nedenfor.

Nøkkeltall	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Kontantstrøm før skatt per aksje	33,53	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22	17,43	14,61
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) *	544	541	516	489	435	397	327	276	219	188
Verdijustert avkastning per aksje, hensyntatt utbytte	2 %	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %	26 %	15 %
Avsatt ordinært utbytte per aksje	7,00	6,75	6,50	3,25	5,75	4,50	4,25	4,00	3,75	3,50
Utbetalt ekstraordinært utbytte per aksje	-	20,00	-	-	-	-	45,00	-	13,50	-

* I tillegg kommer avsatt ordinært utbytte på kr 7,00, det vil si at verdijustert egenkapital per aksje er kr 551 per 31.12.2022.

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 31.12.2022. Sentrale finansielle nøkkeltall for de siste syv årene er vist i tabellen nedenfor.

Nøkkelinformasjon	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Finansielle covenants	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Antall leverandører av finansiering i konsernet *	6	5	4	4	4	4	4
Andel gjeld/rammer som forfaller neste 12 mnd.	31 %	17 %	29 %	22 %	15 %	25 %	3 %
Likviditetsreserve **	1 729	2 156	3 112	1 587	2 429	1 815	1 718
Belåningsgrad eiendom	49 %	42 %	39 %	47 %	36 %	33 %	38 %
Sikringsgrad (andel fastrentebinding)	53 %	59 %	59 %	45 %	48 %	55 %	55 %
VEK andel (bruttokonsolidering Pandox og FKV)	45 %	50 %	50 %	49 %	52 %	51 %	52 %

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

** Inkludert ubenyttede trekkfasiliteter.

Inspirasjonen til dragestilen kommer fra de norske stavkirkene og vikingkulturen, noe som kommer tydelig fram av dragebygget og dens vakre utskjæringer.

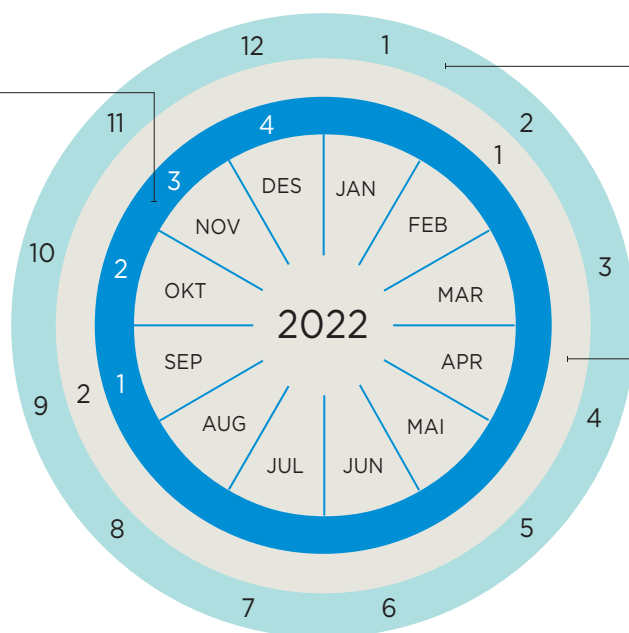


Operasjonelle mål

Årshjul

KUNDEGLEDE- TILFREDSHET (KGI)

- September (1)
- Prosjektmøte
 - Utsendelse informasjonsmail
 - Utsendelse undersøkelse
- Oktober (2)
- Mottak av svar
 - Databehandling av eksternt konsulentfirma
- November (3)
- Analyse av resultatene
 - Presentere resultatene for ansatte/styret
 - Gruppearbeid for å dokumentere tilbakemeldinger
- Desember (4)
- Oppfølging mot leietakere
 - Utbedring tiltak/gjennom året



LEDIGHET

- Januar - Desember (1-12)
- Månedlig utsendelse av leietakerliste
 - Månedlig rapportering utleiestatus

"GRILL"

- Februar (1)/September (2)
- Innlevering grillskjemaer/ arbeidsdokumenter til ledelsen
 - Tre dagers grundig gjennomgang av eiendommer og prosjekter
 - Tiltak/mål før/etter seks mnd.
 - Karakterer settes per eiendom

Ledighet

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

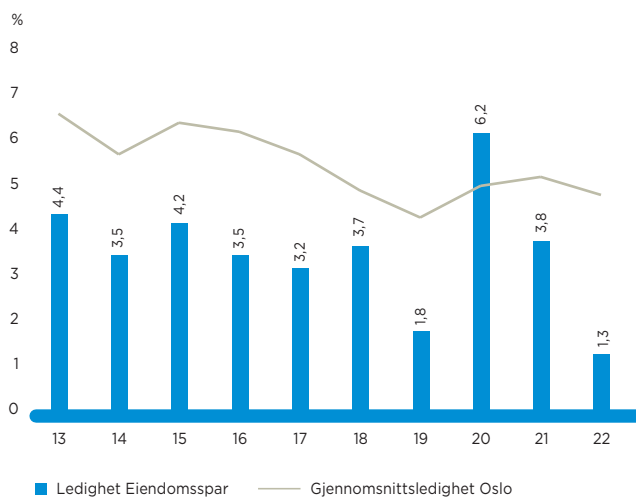
Mål: Eiendomsspars arealledighet skal maksimum være 80 % av markedsledigheten for kontorer i Oslo-området.

Resultat 2022

Eiendomsspar sin arealledighet er innenfor målet per årsslutt 2022. Ledigheten i utleieporteføljen er 27 % av generell markedsledighet per 31.12.2022 (1,3 % ledighet i Eiendomsspar som andel av markedsledigheten på 4,9 %).

Utleiemarkedet var sterkt gjennom 2022 og Eiendomsspar har gjennomført utleie av en rekke arealer i løpet av året. Utleie av ledige arealer i Hoffveien 4 og Tordenskiolds gate 8/10, som begge har vært gjennom større rehabiliteringer i 2021 og 2022, er største forklaring til nedgang i ledighet i løpet av året.

LEDIGHET I % 2013-2022



Halvårlige «grill-gjennomganger» av samtlige eiendommer

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

Det gis karakterer i forhold til måloppnåelse etter skalaen «Særdeles 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, drift, 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.

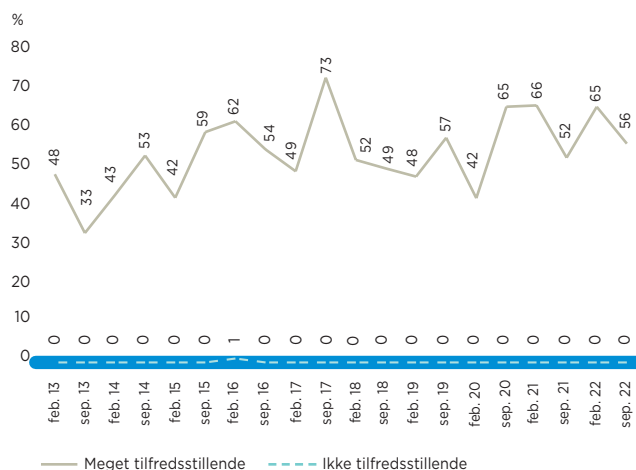
Mål: minimum 25 % S / maksimum 5 % MIG

Resultat 2022

Februar: 65 % S / 0 % MIG

September: 56 % S / 0 % MIG

«GRILL»-RESULTATER 2013-2022



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.

Eiendomsspar har gjennomført årlig måling av kundetilfredshet siden 1996. Kundegledeindeksen sendes ut av et eksternt konsultentselskap. Administrasjonen går nøye gjennom hver enkelt besvarelse for å finne forbedringsmuligheter. Hver leietaker, som har svart litt tilfreds/meget tilfreds på ett eller flere spørsmål, følges opp. Tiltak utføres fortløpende.

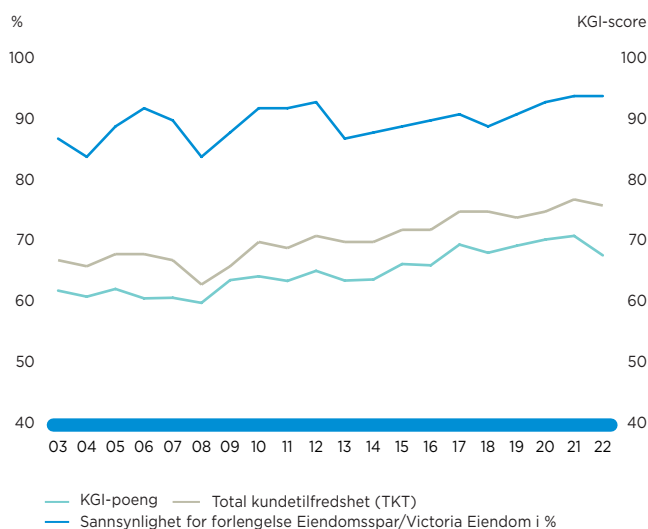
Mål: score på minimum 55 KGI-poeng i årlig kundeundersøkelse.

Resultat 2022

68 KGI-poeng – nedgang fra i fjor, men over målet på 55 KGI-poeng. Eiendomsspars leietakere sin totale kundetilfredshet (TKT) i 2022 var på 76 KGI-poeng.

Etter KGI 2022 ble det etablert arbeidsgrupper som jobbet med konkrete tiltak knyttet til de temaene som leietakere var litt og meget tilfreds med. Ventilasjon/temperatur, inngangsparti og energi er områder leietakerne gav tilbakemelding om særlig forbedringsområder i 2022.

UTVIKLING SENTRALE KUNDEGLEDEPARAMETRE 2003-2022



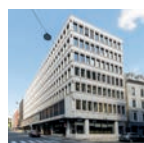
KGI-poeng: gjennomsnittscoren på alle tilfredshetspåstandene (25 stk.) i spørreskjemaet.

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

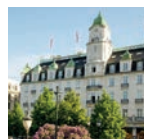
👍👍👍 = Stor kompetanse 👍👍 = Middels kompetanse 👍 = Noe kompetanse



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 40 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. Eiendomsspar scorer normalt høyt, i forhold til konkurrenter, på leietakertilfredshet og omdømmemålinger.



Hotell:

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

Eiendomsspar eier og leier selv ut 12 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 83 % leies ut, og 17 % drives i egen regi. Pandox' adm. direktør mottok pris som den mest innflytelsesrike kvinnelige VD (adm. direktør) i Sverige i 2022. Pandox er største utleier til Scandic, som er Nordens største hotelloperatør.



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 (19,4 % eierandel), et selskap satt opp for å eie og forvalte kjøpesentere i Norge.



Lager:

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

Eiendomsspar har en større portefølje lager-/kombinasjonsbygg 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.

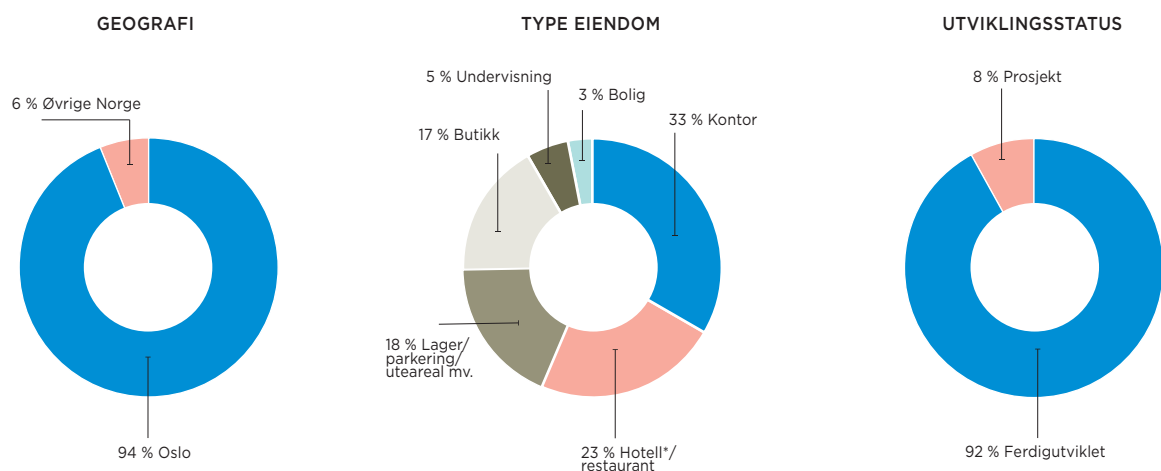


Bolig:

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 tidvis finansielt i selskaper med bolig som hovedvirksomhet. Boligmarkedet kjennetegnes av mange aktører og prosjekter.

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 56 %.

Aksjonæroversikt og kursutvikling

Eiendomsspar AS – aksjonæroversikt per 10.03.2023

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	832 278	2,5
5 Helene Sundt AS	788 000	2,3
5 CGS Holding AS	788 000	2,3
7 Dobloug, Anette	744 636	2,2
8 Eiendomsspar AS	542 706	1,6
9 Grundt, Asbjørn	532 000	1,6
10 Noremoen Eiendomselskap AS	383 996	1,1
11 Hans Herman Horns Stiftelse	366 895	1,1
12 Elisabeth Krohn Holding AS	288 991	0,9
13 Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,9
13 Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,9
15 MP Pensjon PK	275 000	0,8
16 Celon Invest AS	240 708	0,7
17 Lærdal Finans AS	204 785	0,6
18 Nordic Energy Company AS	173 509	0,5
19 Solstråle AS	140 144	0,4
20 Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4
Øvrige aksjonærer (694)	5 449 461	16,1
Totalt antall aksjer	33 880 361	100,0
Egne aksjer	(542 706)	(1,6)
Totalt antall utestående aksjer	33 337 655	98,4

Fordeling av aksjer per 10.03.2023

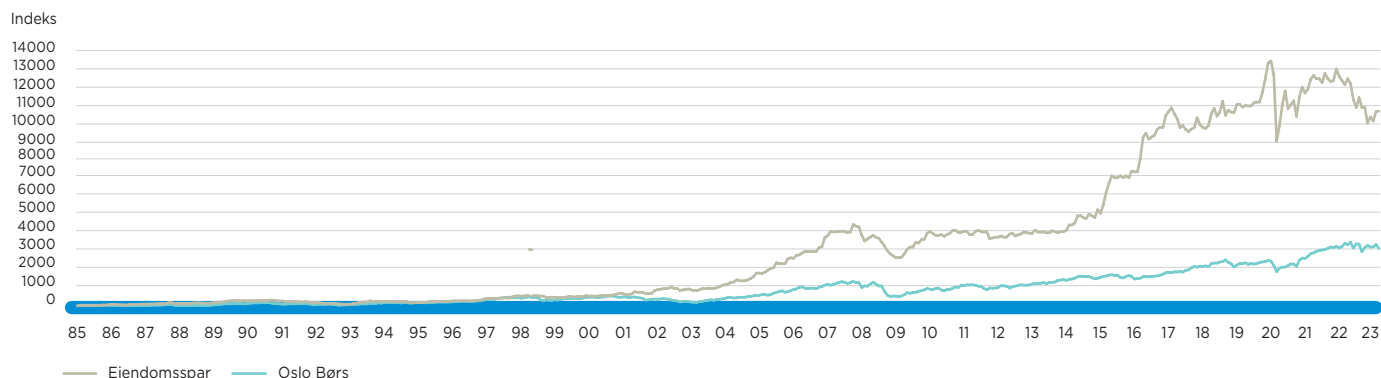
Antall aksjer per aksjonær	Antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1 - 100	131	-
101 - 1 000	163	0,2
1 001 - 10 000	269	3,3
10 001 - 100 000	129	11,9
100 001 - 1 000 000	20	24,2
1 000 001 - 5 000 000	1	5,1
over 5 000 000	1	55,3
	714	100,0

Eiendomsspar-aksjens kursutvikling

Kursindeks for Eiendomsspar-aksjen (inkl. akk. utbytte til nominell verdi*) sammenlignet med Oslo Børs totalindeks/hovedindeks fra 01.01.1985 til 15.03.2023. Indeks 01.01.1985 = 100.

*) Uten effekt av reinvestert utbytte.

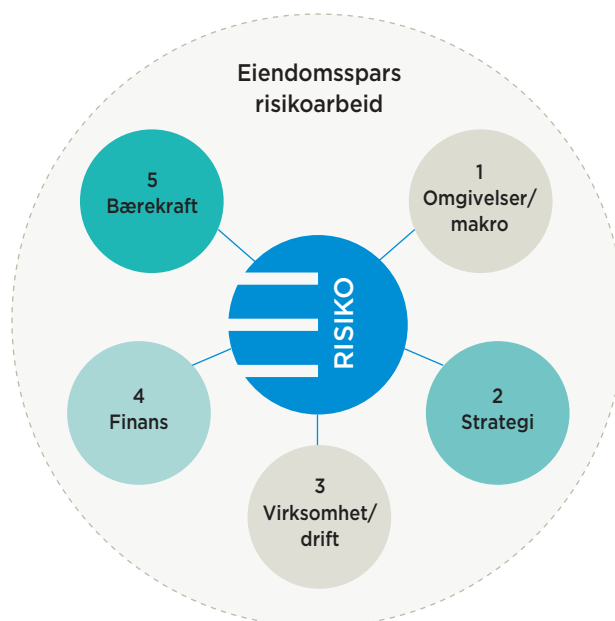
AKSJEKURSUTVIKLING



Risikohåndtering i Eiendomsspar

Eiendomsspar er eksponert for en rekke ulike risikoer i sin virksomhet. I denne sammenheng er risiko ansett som usikkerhetsfaktorer som kan hindre Eiendomsspar i å nå sine mål.

Selskapet er bevisst de sentrale risikoer selskapet står ovenfor. I figuren til høyre vises de områdene av Eiendomsspar sin virksomhet som er vurdert å medføre størst risiko. Eiendomsspars risikoarbeid består i stor grad av å håndtere og mitigere disse risikoene. Selskapets risikoarbeid er forankret hos styret som øverste organ og i organisasjonen, med adm. direktør som hovedansvarlig. Styremøter (6–7 ganger per år), ledelsesmøter (ca. hver 14. dag) og halvårlig «grill» er særlig viktige fora i selskapets løpende risikohåndtering.



Finansielle effekter av endring i sentrale parametere

REGNSKAP

Sensitivitet valuta (mot 100 SEK/NOK per 31.12.2022)

	Figur ref.	Endring	Effekt mill. kr
Effekt på resultat før skatt	1 4	+/- 1 SEK/NOK	13
Effekt på egenkapital	1 4	+/- 1 SEK/NOK	77

Sensitivitet, endring KPI (kontraktbaserte leieinntekter)

Effekt på resultat før skatt	1 3	+/- 1 %-poeng	8
------------------------------	-----	---------------	---

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

Rentekostnad med nåværende rentebinding	1 4	+/- 1 %-poeng	45
Rentekostnad ved forandring av gjennomsnittlig rentenivå	1 4	+/- 1 %-poeng	97

SUBSTANSVERDI (VEK) PER EIENDOMSSPAR-AKSJE

Sensitivitet substansverdi per aksje

	Figur ref.	Endring	Effekt kr per aksje
Avkastningskrav (yield)	1 4	-/+ 0,5 %-poeng	+57/-39
Verdi per Pandox-aksje (EPRA NDV SEK 184,67 per 31.12.2022)	1 4	+/- 10 SEK	13
Valuta (mot 100 SEK/NOK per 31.12.2022)	1 4	+/- 1 SEK/NOK	3
Endring i netto løpende leie	1 2 3 4	+/- 1 %-poeng	6

Sentrale risikoer og hvordan risikoene håndteres

1) Omgivelser/makro

Risiko: konjunkturedgang, ubalanser i tilbud/etterspørsel i eiendomssegmentene selskapet har eksponering mot, geopolitiske hendelser, disruptive forretningsmodeller/ny teknologi og terror.

Risikohåndtering: segment og geografisk diversifisering av portefølje og investeringer, overvekt av faste leier i leiekontrakter, løpende oppdatering om markedsutvikling blant annet gjennom OsloStudiet, nysgjerrighet i forhold til å oppdatere seg og teste ut nye produkter og tjenester, korte beslutningslinjer, liten organisasjon og «hands on ledelse» gjør at selskapet raskt kan tilpasse seg, forsikringsdekning.

2) Strategi

Risiko: feilinvesteringer, betale for mye ved kjøp, avhengighet av enkeltaktører/kontrakter og eksponering mot enkeltaktører.

Risikohåndtering: styre, adm. direktør og ledelse med lang og bred erfaring fra eiendomsbransjen, segment og geografisk diversifisering av investeringsportefølje, styredeltakelse i store enkeltinvesteringer, organisasjon med lang erfaring innen kjøp og due diligence prosesser, bruk av eksterne rådgivere ved kjøp og salg, begrenset eksponering mot enkeltaktører og leietakere, løpende dialog mellom styre, ledelse og organisasjon, fokus på å oppdatere seg på og vurdere nye trender.

3) Virksomhet/drift

Risiko: avhengighet av enkeltpersoner og enkeltleverandører, kunnskapsnivå i organisasjon, nedfall fra tak/fasade, ulykker, brann, kredittrisiko, IT-sikkerhet, skatt og tvister.

Risikohåndtering: plan for suksesjon og kompetanseoverføring, incitamentprogram for ledelse og ansatte, attraktiv arbeidsplass med lav turn-over og lavt sykefravær, stillingsbeskrivelser, eksternt nettverk, rutiner for oppfølging av alle tak og fasader, døgkontinuerlig serviceavtale for bistand for sikring av tak og fasade, egen sikkerhetssjef med særlig fokus på brannsikkerhet, rutinebeskrivelser

for drift og oppfølging av prosjekter, forsikringsdekning, halvårlig gjennomgang av alle eiendommer i «grill», garantier og depositum fra leietakere, finansiell vurdering av nye leietakere, tett oppfølging av leietakere med betalingsproblemer, anvendelse av bredt spekter spesialister og underleverandører innen både drift, jus, skatt og regnskap, ekstern IT-leverandør og avgrenset systemmiljø med back-up, tydelig fokus på overholdelse av lover og regler.

4) Finans

Risiko: refinansierings- og likviditetsrisiko, renterisiko, valutarisiko, finansiell rapportering og verdsettelse av eiendom.

Risikohåndtering: rente- og valutaderivater, finanspolicy, lange finansieringsavtaler, diversifisert portefølje av långivere (5 banker) og kredittkilder (bank-, obligasjons- og sertifikatmarked), ingen finansielle covenants i låneavtaler, tett og løpende dialog med langsiktige bankrelasjoner, begrenset valutaeksponering med unntak av investeringen i aksjer i Pandox og Scandic Hotels Group, tydelige rutiner og arbeidsfordeling for finansiell rapportering, erfaren økonomi og finansfunksjon, robust verdivurderingsprosess.

5) Bærekraft

Risiko: miljøpåvirkning, klimaforandringer, helse og sikkerhet, menneskerettigheter, korrupsjon og medarbeider-tilfredshet.

Risikohåndtering: bærekraftsstrategi 2020-2025, egen miljøsjef og fokus på bærekraft i styrearbeid og halvårlig «grill», miljøsertifisering av eiendommer, grønne investeringer i eiendommer, tiltak for å øke resirkulering og redusere forbruk av energi og vann, ISO 9001- og ISO 14001-sertifisering, etiske retningslinjer for ansatte og leverandører, KS- og personalhåndbok og varslingsrutiner.



Tømmeret i dragebygget er ikke bare vakkert å se på, det lukter også godt, og får tankene til å vandre tilbake i tid.

Bærekraft

En bærekraftig virksomhet	26
Bærekraftstrategien 2020-2025 – Strategiske mål	27
Roller, ansvar og dialog med interessenter	28
Miljø og klima – Målsettinger og resultater	30
Sosiale forhold – Målsettinger og resultater	40
Økonomi og selskapsstyring – Målsettinger og resultater	46



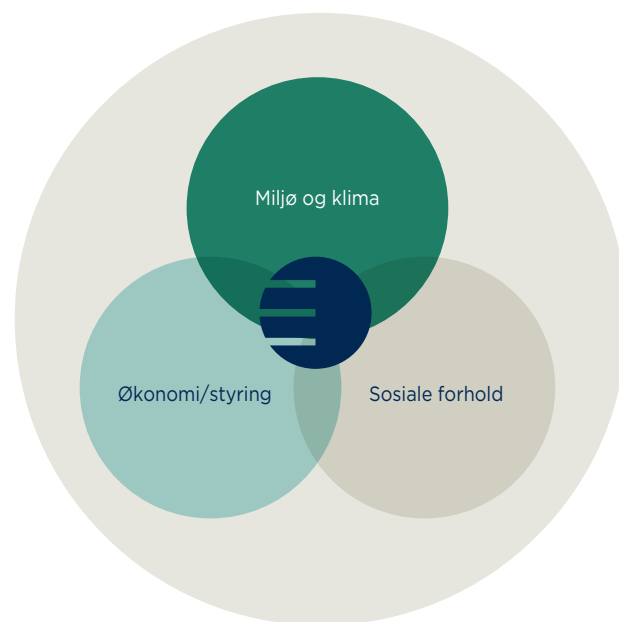
Eiendomsspar er opptatt av å være en miljø- og samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet satser på bærekraftige løsninger i sin forretningsvirksomhet.

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.

Bærekraftstrategien til Eiendomsspar er tuftet på selskapets nøkkelverdier solid, profesjonell og framtidsrettet. Den henger også nøye sammen med forretningsstrategien hvor bærekraft er identifisert som én av nøkkelfaktorene for suksess innen eie, forvaltning og utvikling av eiendom. Visjonen til Eiendomsspar er å være blant Norges ledende eiendomsbesittere, og ved hjelp av bærekraftige løsninger utvikle og forvalte selskapets eiendommer slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakerne.

Prinsippene som selskapet jobber etter skal bidra til helhetlig, langsiktig og systematisk arbeid med bærekraft. I den daglige driften og utvikling av selskapet legges det vekt på følgende prinsipper for vurderinger og beslutninger:



- 1) Langsiktig og systematisk arbeid med å utvikle konsernet i en mer bærekraftig retning.
- 2) Trygge bygg og byrom er en viktig del av arbeidet med bærekraft.
- 3) Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde, og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavest mulig klimagassutslipp skapes verdi både for selskapet, for miljøet og omgivelsene.
- 4) Så langt det er mulig, måle og evaluere bærekraftstiltak.
- 5) Fokus på god dialog med interessenter om bærekraft og ny teknologi som kan gjøre selskapet mer bærekraftig.
- 6) Arbeidet med bærekraft er en viktig del av selskapets ledelses- og styringssystemer.
- 7) Selskapet har åpenhet om arbeidet med bærekraft og rapporterer om alle viktige forhold innen bærekraft på en systematisk og konsistent måte.
- 8) Investeringer i kunst og utsmykning skaper gode opplevelser, og bidrar til bærekraftig by- og stedsutvikling.
- 9) Selskapet arbeider systematisk for å etterleve alle lover og forskrifter.
- 10) Arbeidet med bærekraft omfatter hele virksomheten, og medarbeidere er kjent med hva prinsipper for bærekraft innebærer.

Bærekraftstrategien 2020–2025 – Strategiske mål

I Bærekraftstrategien til Eiendomsspar for perioden 2020–2025¹⁾ tar selskapet utgangspunkt i de av FNs bærekraftsmål selskapet mener er mest relevante for sin virksomhet.

Vesentlighetsanalyse

Gjennom en vesentlighetsanalyse (se figur til høyre) har Eiendomsspar identifisert de temaene for bærekraftig utvikling hvor selskapet har størst påvirkningskraft. I tillegg er det gjort en vurdering av hvilke temaer som er vurdert viktigst for selskapets interesser.



På bakgrunn av vesentlighetsanalysen er følgende fokusområder og strategiske mål valgt:

Fokusområde/strategiske mål

Bidra til FNs bærekraftsmål

Miljø og klima	- Implementere energieffektive og miljøvennlige løsninger - Ta i bruk teknologi og innovasjon - Inngå bærekraftige partnerskap og samarbeid for å nå målene	9 INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR	11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN	17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE
Effektiv og miljøvennlig ressursbruk	- Tilrettelegging for kildesortering til materialgjenvinning - Fokus på ombruk/gjenbruk av materialer og inventar (møbler etc.) - Fokus på miljøvennlig materialvalg,	12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON		
Trygge bygg og byrom	- Sikre god helse og godt inneklima for brukerne i byggene - Ivareta HMS-krav, sikkerhet og trygghet i og rundt byggene - Bidra til at Oslo blir en vakrere og hyggeligere by	3 GODT HELSE	11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN	
Vedlikehold som skaper verdi	- Byggene skal fremstå i førsteklasses stand - Profesjonell og bærekraftig forvaltning, drift og vedlikehold som skaper økonomiske og miljømessige verdier	11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN	17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE	
Styrings-systemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer	- Sikre systematisk arbeid innen kvalitet og miljø/bærekraft (Kvalitets- og Miljøledelsessystemet) - God bestillerkompetanse «inhouse» - Etiske retningslinjer skal ivareta anstendige arbeidsforhold - Fremme varig og bærekraftig økonomisk vekst	8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST		

Mens bærekraftstrategien peker ut strategiske fokusområder, er konkrete bærekraftsmål nedfelt i handlingsplanen²⁾. Mål, resultater og aktiviteter knyttet til de tre bærekraftsdimisjonene, miljø/klima, økonomi/selskapsstyring og sosiale forhold er videre omtalt i denne bærekraftsrapporten.

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

²⁾ Link til handlingsplanen: Handlingsplan – Eiendomsspar AS

Roller, ansvar og dialog med interessenter

Roller og ansvar

Styret: Har det overordnede ansvaret for virksomhetens arbeid med bærekraft. Styret fastsetter de overordnede retningslinjene for bærekraft og vedtar årlige mål og tiltak.

Adm. direktør: Er ansvarlig for gjennomføringen av Eiendomsspars arbeid med bærekraft. Adm. direktør fastsetter utfyllende retningslinjer for bærekraft, organiseringen av arbeidet og fordeling av ansvar i administrasjonen.

Dialog med interessenter

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

Et av FNs bærekraftsmål er «samarbeid for å nå målene». Dette er et av bærekraftsmålene Eiendomsspar har valgt ut som fokusområde i sin bærekraftsstrategi. Samarbeid og god dialog er viktig for å sikre at arbeidet med bærekraft prioriteres og for å identifisere og skape gode løsninger, som er relevant for interessentene. 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, hva de er opptatt av og hvordan selskapet kommuniserer med interessentgruppene, presenteres i tabellen under.

Interessentgruppe	Hva er interessentgruppene opptatt av?	Kommunikasjonskanal/plattform for dialog og informasjon
Leietakere/brukere	• lokalene og byggene tilfredsstiller det leietakerne krever og etterspør for å leie. Lokalene har godt inneklima og er trygge å oppholde seg i • attraktive bygg med sentral beliggenhet og fremoverlent gårdeier • å få god kundeopplevelse og service fra gårdeier • gårdeier har god bestiller kompetanse som sikrer kvalitet og kostnadseffektivitet i alle ledd i leveransen. • gårdeier tar samfunnsansvar, har fokus på energisparing, miljø/bærekraft og gjennomfører miljøtiltak som reduserer leietakernes/brukernes og byggets klimafotavtrykk	Tett og løpende dialog (muntlig, skriftlig og kundebesøk), felles-eposter for informasjon om forhold ved eiendommen, Servicetorget (FDVweb), KGI (kundegledeindeks), årlige leietakermøter, grill, hjemmeside og årsrapport.
Eiere/aksjonærer	• lønnsomt, ansvarlig og bærekraftig eierskap, forvaltning og utvikling av eiendomsporteføljen for å sikre verdier og maksimere verdiskapning • attraktivt selskap å investere i • omdømme	Generalforsamling, styremøter, delårsrapporter, årsrapport, hjemmeside og børs-meldinger.
Medarbeidere	• jobbsikkerhet og attraktiv arbeidsplass • godt arbeidsmiljø, avlønning og velferdsgoder • personlig utvikling og muligheter for kompetanseheving. • oppnå god årlig KGI (kundegledeindeks) – kontinuerlig arbeid for å sikre fornøyde leietakere, tilby og levere på det som leietakere etterspør • utvikle en bærekraftig virksomhet og forvalte eiendom på bærekraftig måte • omdømme	Tett og god dialog mellom ansatte og ledelse, årlige medarbeidersamtaler, månedlige internmøter for alle ansatte, ukentlige interne nyhetsbrev, hjemmeside, årsrapport og sosiale medier (Facebook, Instagram, LinkedIn).

- Eiendomsspar legger vekt på å ha god og tett dialog med leietakere, leverandører og samarbeidspartnere.

Interessentgruppe	Hva er interessentgruppene opptatt av?	Kommunikasjonskanal/plattform for dialog og informasjon
Bank og finans	• soliditet og belåningsgrad, herunder eiendomsverdier • likviditet og lånebetjeningsevne • miljø og bærekraft • eierstyring og selskapsledelse	Løpende informasjonsutveksling gjennom møter og tett dialog med administrasjonen, kvartalsvis rapportering, halvårlige investorpresentasjoner og årsrapport.
Leverandører og samarbeidspartnere	• betalingsevne og -villighet • tilby gode og bærekraftige løsninger • attraktiv og fremoverlent oppdragsgiver og samarbeidspartner • eiendomsbesitter med en solid eiendomsportefølje og god økonomi • sikre et godt samarbeid • trygge bygg og HMS i prosjekter	Tett og god dialog (muntlig og skriftlig), formaliserte møter og ad-hoc dialog for oppfølging av aksjonspunkter, avtaler og kontrakter.
Myndigheter, samfunn og omgivelser	• følger lover, regler og myndighetskrav • betaler skatter og avgifter • gårdeier med sentralt beliggende bygg ivaretar trygge bygg og byrom • virksomhet som tar samfunnsansvar og forvalter og utvikler eiendom på en bærekraftig måte	Dialog (skriftlig og muntlig) med myndigheter og andre interessenter (naboer, andre gårdeiere etc.), årsrapport, hjemmeside, sosiale medier og offentlige rapporteringsplattformer

Miljø og klima

- Målsettinger og resultater

Tabell 1: Målsettinger og resultater/aktiviteter i 2022 sammenliknet mot resultat året før (2021) innen fokusområdene: Klima, miljø og ressursbruk.

Utvalgte FNs bærekraftsmål innen miljø, klima og ressursbruk:



Målsetting 2020–2025	Resultat 2022	Resultat 2021
Bærekraftstrategi Implementering av strategien i virksomhetens forretningsområder og forvaltningsportefølje.	Pågående og kontinuerlig prosess.	Pågående og kontinuerlig prosess.
Miljøsertifisering av Eiendomsspar <u>Mål i 2022:</u> Innføre ISO 14001 – Miljøledelse i selskapet.	Utført. Ferdigstilt per oktober 2022, se omtale side 48.	Igang satt prosess.
Muligheten for overvåkning av energi, vann og avfall. Etablering av energioppfølgingssystem (EOS) Energi – fellesanlegg/fellesmålere i EOS. Energi – fullføre 100 % registrering av leietakermålere i EOS. <u>Vann – mål i 2022:</u> Fullføre (100 %) etableringen av forvaltningsporteføljen i EOS. <u>Avfall – mål i 2022:</u> Fullføre etableringen av hele forvaltningsporteføljen i EOS, hvor Eiendomsspar er ansvarlig for avfallshåndteringen. <u>Aktiv energioppfølging – mål fram til 2025:</u> Jobbe med kontinuerlige forbedringer.	100 % fullført fellesanlegg. Etablert ca. 90 % av leietakermålere, fullføres i 1. kvartal 2023, se omtale side 36. Etablert ca. 75 % registrering av vannforbruk i forvaltningsporteføljen. Påbegynt automatisk registrering i EOS, for enkelte eiendommer. 100 % av forvaltningsporteføljen etablert i EOS, hvor Eiendomsspar er ansvarlig for avfallshåndteringen. Videreført aktiv energioppfølgings-tjeneste og kontinuerlig prosess med forbedringer.	100 % fullført fellesanlegg. Igang satt prosess. 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 hvor Eiendomsspar er ansvarlig for avfallshåndteringen. Etablert aktiv energioppfølgings-tjeneste med våre energirådgivere. Pågående implementering i eiendomsdriften.
Energibesparelse fellesanlegg* • 10,0 % (delmål 2022) • 13,3 % (delmål 2023) • 20,0 % (mål innen 2025)	Oppnådd 10,5 % besparelse (tilsvarer 3,4 GWh/ca. 8,1 MNOK , eks. mva, se kommentarer side 33. Totalt energiforbruk (<u>graddagskorrigert</u>): 29,1 GWh (2022) – 32,5 GWh (2019, referanseåret) hvorav fjernvarmeforbruket utgjør 12,9 GWh (2022) – 14,8 GWh (2019, referanseåret).	Oppnådd 6,7 % besparelse (tilsvarer 2,2 GWh/ca. 2,7 MNOK , eks. mva. Totalt energiforbruk (<u>graddagskorrigert</u>): 30,4 GWh (2021) – 32,6 GWh (2019, referanseåret), hvorav fjernvarmeforbruket utgjør 13,8 GWh (2021) – 14,8 GWh (2019, referanseåret).

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

Målsetting 2020-2025	Resultat 2022	Resultat 2021
Vannbårne oppvarmingssystemer Mål om innfasing av fornybar energi i alle bygg med vannbårne oppvarmingssystemer.	41 av 53 (andel 77 %) eiendommer med vannbårne varmeanlegg har fornybar energikilde i form av fjernvarme, varmepumpe eller bio-olje. De øvrige tolv eiendommene med vannbårne anlegg har kun elektrokjel som varmekilde. All fossil olje er utfaset.	37 av 48 (andel 77 %) eiendommer med vannbårne varmeanlegg har fornybar energikilde i form av fjernvarme, varmepumpe eller bio-olje/biobrensel. De øvrige elleve 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 eiendomsporteføljen innen 2025 (tilsvarende ett stk. anlegg per år, akkumulert i perioden fem stk).	Akkumulert antall solcelleanlegg: 2 stk. (1,4 %) . <u>Hoffsveien 10, Oslo:</u> Solcelleanlegg på tak (596 kvm). Årsproduksjon: 86 573 kWh • 92 182 kWh (normalår) • besparelse: kr 199 488 eks. mva. <u>Strømsveien 258, Oslo:</u> Solcelleanlegg på tak (325 kvm). Årsproduksjon: 38 396 kWh • 40 427 kWh (normalår) • besparelse: kr 80 277 eks. mva.	Akkumulert antall solcelleanlegg: 2 stk. (1,4 %) . <u>Hoffsveien 10, Oslo:</u> Solcelleanlegg ferdigstilt i november 2021. Solcelleanlegg på tak (596 kvm). Årsproduksjon: 0 kWh • besparelse: kr 0 eks. mva. <u>Strømsveien 258, Oslo:</u> Solcelleanlegg på tak (325 kvm). Årsproduksjon 38 527 kWh • 40 427 kWh (normalår) • besparelse: kr 40 328 eks. mva.
Klimagassregnskap Etablere klimagassregnskap for virksomheten. Presentere CO ₂ -utslipp** fra energibruk for felles-/gårdsanlegg i bygg under drift. <u>Mål innen 2025:</u> Rapportere redusert CO ₂ -utslipp fra fornybar energiproduksjon.	<u>CO₂-utslipp fra energibruk i bygg**:</u> 2 336 tonn CO ₂ (2022) – 2 590 tonn CO ₂ (2019, referanseåret) Redusert CO ₂ -utslipp med 9,8 % . (2019, referanseåret) Redusert CO ₂ -utslipp i forbindelse med fornybar energiproduksjon fra solcelleanlegg: • 16 tonn CO₂	<u>CO₂-utslipp fra energibruk i bygg**:</u> 2 417 tonn CO ₂ (2021) – 2 590 tonn CO ₂ (2019, referanseåret) Redusert CO ₂ -utslipp med 6,7 % . (2019, referanseåret) Redusert CO ₂ -utslipp i forbindelse med fornybar energiproduksjon fra solcelleanlegg: • 5 tonn CO₂
Avfall <u>Delmål 2022:</u> Kildesorteringsgrad 40 % <u>Mål innen utgangen av 2025:</u> Kildesorteringsgrad: 55 %	Kildesorteringsgrad – innrapportert i EOS: 34 % – 31 % (2019, referanseåret). Mål om kildesorteringsgrad på 40 % er ikke oppnådd i 2022. Se kommentar og figur på side 33.	Kildesorteringsgrad – innrapportert i EOS: 33 % – 31 % (2019, referanseåret). Målsetting om økning på 10 % i forhold til referanseåret 2019 har ikke blitt nådd i 2021.

** CO₂-utslipp er basert på følgende utslippsfaktorer:
Elektrisitet: 132 g CO₂/kWh oppgitt av BREEAM NOR 2016-manualen
Fjernvarme: 16,0 g CO₂/kWh oppgitt av Fortum Oslo Varme AS og 18,3 g CO₂/kWh oppgitt av Kvittebjørn Varme AS.

Målsetting 2020–2025	Resultat 2022	Resultat 2021
Avfall, forts. Mål om å redusere restavfallsmengden for å øke kildesorteringsgraden. Redusere restavfallsmengden i perioden 2022–2025 til 1,2 kg/kvm.	Avfallsmengder – <u>innrapportert i EOS</u> : 971 tonn (2022) – 876 tonn (2019, referanseåret). Restavfall – innrapportert i EOS: 2,1 kg/kvm – 2,1 kg/kvm (2019, referanseåret)	Avfallsmengder – <u>innrapportert i EOS</u> : 760 tonn (2021) – 876 tonn (2019, referanseåret). Restavfall – innrapportert i EOS: 1,8 kg/kvm – 2,1 kg/kvm (2019, referanseåret)
Vannforbruk Følge opp vannforbruket kontinuerlig, samt forhindre lekkasjer og overforbruk av vann. Få flere bygg med automatisk registrering av vannmålere i EOS.	Kontinuerlig prosess med manuell registrering av vannforbruk i EOS. Innrapportert i EOS: Byggareal tilsvarende 267 153 kvm av 578 000 kvm (46 %) av forvaltningsporteføljen innrapportert i EOS. I løpet av året er flere bygg med automatisk registrering av vannforbruket etablert i EOS. <u>Vannforbruk – innrapportert i EOS</u> : 69 182 m ³ (Byggareal: 267 153 kvm). Tilsvarende 259 liter per kvm per år	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 kvm per år
Miljøsertifisering av nybygg/totalrehabilitering – BREEAM NOR BREEAM NOR i alle byggeprosjekter: - Nybygg: Excellent - Totalrehabilitering: Very Good	Pågående BREEAM Excellent sertifisering av byggeprosjekt i Urtegata 9 – «Veksthuset». Ingen slutførte byggeprosjekter med BREEAM NOR i 2022.	<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>Ferdigstilte eiendommer</u> : - Klingenberggata 4, Oslo Klassifisering: Very Good - Holbergsgate 21, Oslo Klassifisering: Very Good - Tordenskiolds gate 8/10, Oslo Klassifisering: Very Good Påbegynte i 2022 som ferdigstilles i 2023: - Scandic Holmenkollen Park Hotel (Kongeveien 26, Oslo) Klassifisering: Very Good - Mack Kvartalet: Kontordel (Storgata 2–8 m.fl, Tromsø). Klassifisering: Very Good	<u>Slutført</u> : Hoffsveien 4, Oslo Klassifisering: Very Good <u>Preanalyse</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 satsinger for bruk av ny teknologi innen miljø og bærekraft. <u>Mål innen 2025</u> : 20 pilotprosjekter/aktiviteter	Fire pilotprosjekter/aktiviteter gjennomført i 2022. Se omtale på side 37–39. Totalt 15 pilotprosjekter/aktiviteter gjennomført så langt i perioden (2020–2022).	Åtte pilotprosjekter/aktiviteter gjennomført i 2021. Totalt 11 pilotprosjekter/aktiviteter gjennomført så langt i perioden (2020–2021).

Energiforbruk

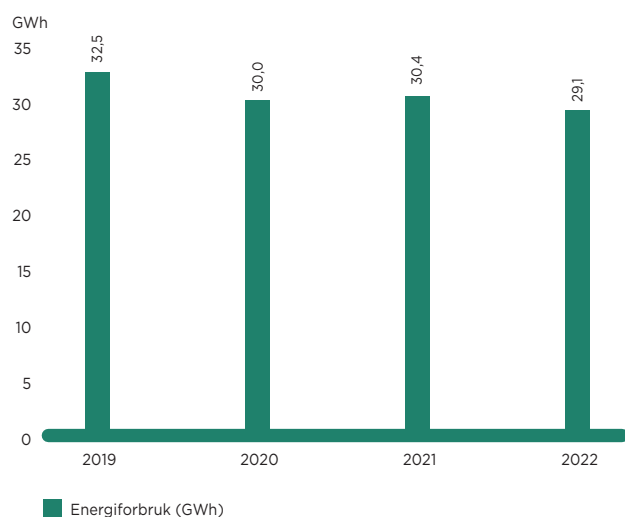
Figuren under viser utviklingen i graddagskorrigert energiforbruk i EOS (Energioppfølgingssystemet) fra 2019–2022 fra fellesmålere/fellessanlegg i bygg under normal drift i Eiendomsspars portefølje. Bygg/areal i prosjekter er ikke inkludert. Det rapporterte energiforbruk fra fellessanlegg utgjør et areal på ca. 329 171 kvm, av totalt ca. 616 826 kvm for hele forvaltningsporteføljen.

Arealet i porteføljen fra 329 171 kvm til 616 826 kvm består av bygg med kun leietakernes egne abonnementsmålere på strøm, samt énbruger-bygg hvor leietaker eier alle energimålere selv (eksempelvis hotell, enkelte forretninger/logistikbygg og enkelte restauranter).

Det er oppnådd 10,5 % energibesparelse per 2022, i forhold til referanseåret 2019 (tilsvarer 3 419 626 kWh/ca. 8,1 MNOK ekskl. mva.). Akkumulert energibesparelse siden referanseåret 2019 er på 9,8 GWh.

Energibesparelsen på 10,5 %, i forhold til referanseåret 2019, oppfyller delmål i bærekraftstrategien per 2022 på 10 %. Målsetting innen utgangen av 2025 er 20 % energibesparelse.

TOTALT, GRADDAGSKORRIGERT ENERGIFORBRUK

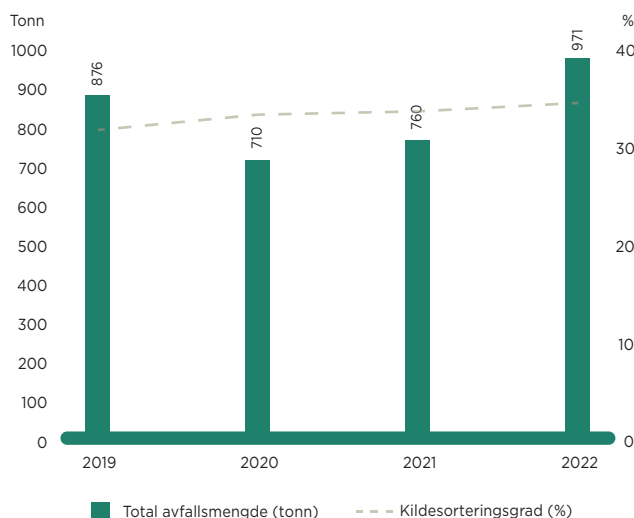


Avfall

Det er oppnådd 34 % gjennomsnittlig kildesorteringsgrad av rapporterte avfallsmengder i EOS i 2022. Denne andelen har vært relativt stabil de siste årene. Målsettingen er å øke kildesorteringsgraden til 55 % innen utgangen av 2025.

Total avfallsmengde innrapportert i EOS i 2022 var 971 tonn, ref. figur under. Det er i løpet av 2022 etablert flere eiendommer i avfallsmodulen i EOS for automatisk innrapportering fra avfallsselskapene. Avfallsmengder reflekterer i stor grad aktiviteten på eiendommene. Nedgangen i 2020 og 2021 skyldes i all hovedsak redusert aktivitet på grunn av koronapandemien og tilhørende nedstengning av samfunnet i perioden.

TOTAL AVFALLSMENGDE INNRAPPORTERT I EOS



Det er utført en kartleggingsjobb, med bistand fra avfalls-selskapene, for å identifisere utfordringer og tiltak for å øke kildesorteringsgraden og redusere restavfallsmengder. En identifisert utfordring er relativt små avfallsrom i noen av selskapets bygårder i Oslo.

Det vil i 2023 settes ytterligere fokus på å øke kildesorteringsgraden ved å iverksette følgende tiltak:

- det nylig implementerte ledelsessystemet for ytre miljø (ISO 14001-sertifiseringen av Eiendomsspar) er et godt verktøy for å jobbe systematisk med kontinuerlige forbedringer
- øke antall sorteringsfraksjoner
- installere komprimeringsutstyr, der det er hensiktsmessig
- bedre merking av avfallsfraksjoner i avfallsrommene
- bevisstgjøring og bedre dialog med leietakere om å sortere fraksjoner i riktig avfallsbeholder
- forbedre rutinene for rapportering og dokumentasjon

Fra 1. januar 2023 innføres myndighetskrav om lovpålagt kildesortering av mat- og plastavfall. Sortering av disse fraksjonene innføres på selskapets eiendommer i 2023, hvor dette ikke allerede er etablert.

Omtale av aktiviteter i 2022

Energi- og miljøtiltak i forvaltningsporteføljen

Implementering av nye energi- og miljøtiltak i forvaltningsporteføljen har hatt særlig fokus i Eiendomsspar i 2022. Dette reflekteres i oppnådd energibesparelse og mer bærekraftige bygg. Av gjennomførte tiltak nevnes følgende:

EOS (Energioppfølgingssystem) for energi, vann og avfall:

- kontinuerlig jobb med kvalitetssikring av målerdata, oppfølging og rapportering

Aktiv energioppfølging og driftsoptimalisering:

- Det jobbes systematisk og kontinuerlig for å redusere unødvendig energiforbruk. Dette er et samarbeid mellom rådgivere, serviceentreprenører og vaktmestere. 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 byggenes tekniske anlegg, 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 avvik 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 på tekniske anlegg og systemer
 - sikre at vann-/kjølesystemer ikke jobber mot hverandre
 - høye effekttopper

- Gjennomført «Fang Energytv»-kampanje i regi av Grønn Byggallianse. I kampanjen jakter vi på energytv i byggene ved å gjennomføre befaringer på kveldstid. Befaringene ble utført på kvelden 18. oktober 2022, på mange av eiendommene. Hovedfunnene fra befaringene var følgende:
 - ventilasjon-, varme-, kjøle- og lysanlegg i bygg og parkeringsarealer som står unødvendig på – feil og mangler på enkelte anlegg
 - avdekket arealer, hvor bytte til LED-belysning og lysstyring i fellesarealer eks. parkeringskjellere, lager, gangarealer, etc., er hensiktsmessig



Vaktmester fanger energytv og noterer tiltak.

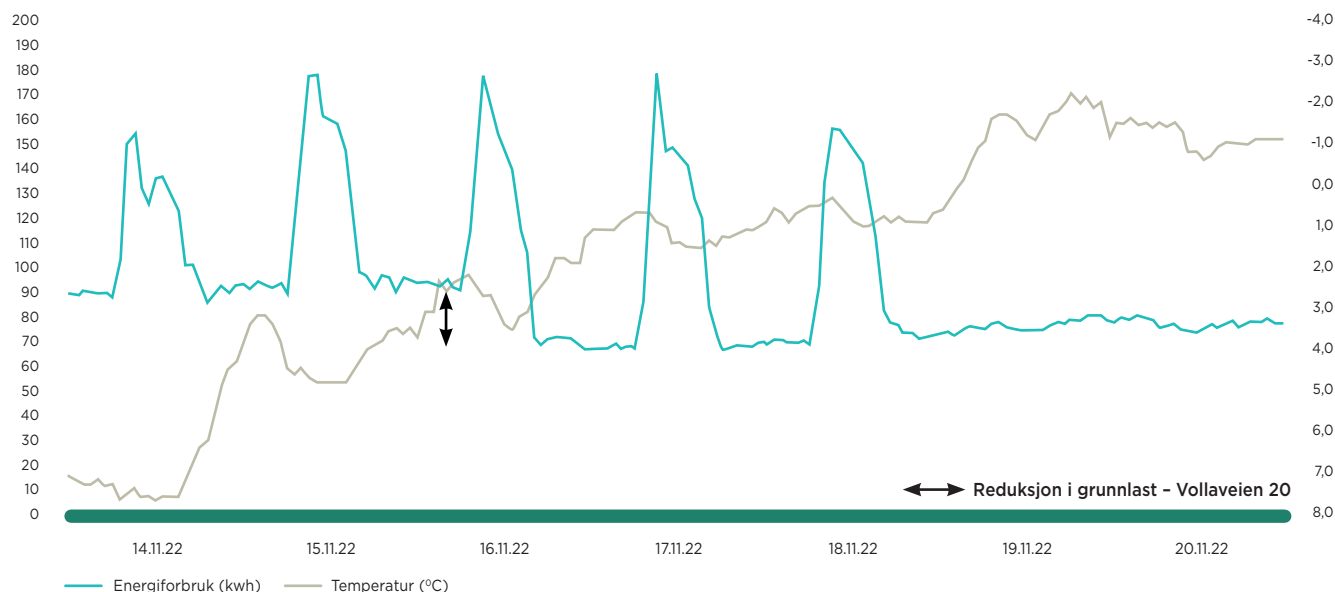
Energitiltak i følgende eiendommer:

Vollaveien 20, Oslo

- Etablert ny temperaturstyring i lagerhallene og oppgradert automatikken på varmesentralen. Det er estimert 10-15 % energibesparelse i varmekonsumet til lagerhallene. Fra figuren under observeres en nedgang i grunnlast på 10 kW, tilsvarende 11 % reduksjon, etter at tiltaket ble iverksatt.

TIMEFORBRUK AV ENERGI FOR PERIODEN 14.11.2022-27.11.2022

Utvalgte målere



Henrik Ibsens gate 36

- 2 nye ventilasjonsaggregater
- etablert fjernvarmesentral

Karl Johans gate 4-6

- ny frekvensomformer på eldre aggregater (besparelse estimert til 37,1 kWh/kvm)

Storgata 2/4/6

- etablert LED belysning i garasjeanlegg og sensorer

Storgata 10B

- etablert LED belysning i garasjeanlegg og sensorer

Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4

BREEAM In-Use sertifisering til Very Good

- Bygget, på ca. 15 000 kvm med byggeår fra 1938, består av restaurant, pub samt kontordel (utgjør ca. 63 % av bygget). Eiendommen har blitt sertifisert til BREEAM Very Good i 2022.

Det ble gjennomført pre-analyse for å kartlegge nå-tilstand og samtidig innhente nødvendig dokumentasjon. Deretter ble tiltak, for å heve klassifiseringen prioritert. Det har blitt investert i energi- og miljøtiltak for å heve bygget fra BREEAM Good (47 % poengopptak) til BREEAM Very Good (57 % poengopptak).



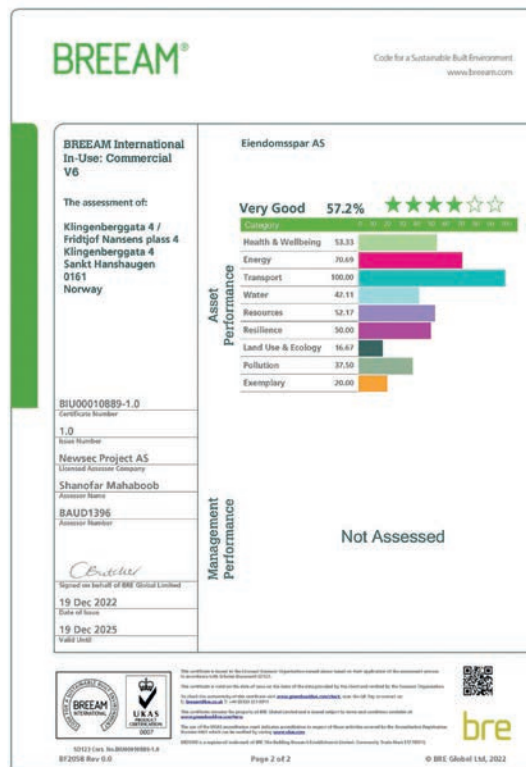
Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4

Holbergsgate 21

BREEAM In-Use sertifisering til Very Good

- Bygget, på ca. 8 730 kvm med byggeår fra 1976, består av treningsstudio, skjønnhetssalong, samt kontordel (utgjør ca. 59 % av bygget) har blitt sertifisert til BREEAM Very Good i 2022.

Det ble gjennomført pre-analyse for å kartlegge nå-tilstand og samtidig innhente nødvendig dokumentasjon. Deretter ble tiltak, for å heve klassifiseringen prioritert. Det har blitt investert i energi- og miljøtiltak for å heve bygget fra BREEAM Good (35 % poengopptak) til BREEAM Very Good (57,4 % poengopptak).



BREEAM In-Use sertifikat
- Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4

Tordenskiolds gate 8/10

BREEAM In-Use sertifisering til Very Good

- Bygget, på ca. 9 500 kvm med byggeår fra 1965, består av restauranter og kontor-del (utgjør ca. 90 % av bygget) har blitt sertifisert til BREEAM Very Good i 2022.

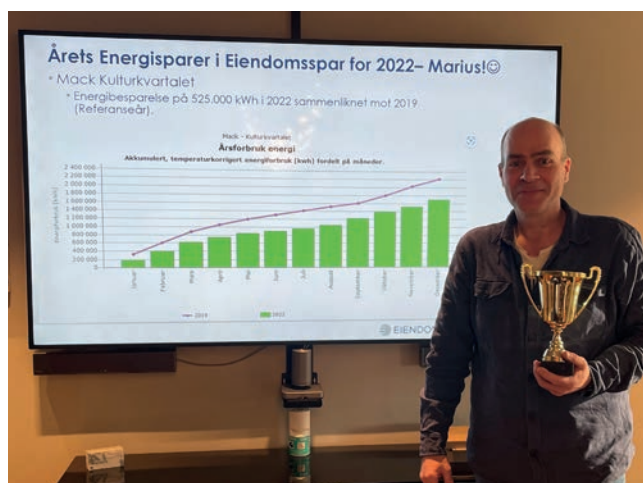
Det ble gjennomført pre-analyse for å kartlegge nå-tilstand og samtidig innhente nødvendig dokumentasjon. Deretter ble tiltak, for å heve klassifiseringen prioritert. Det har blitt investert i energi- og miljøtiltak for å heve bygget fra BREEAM Good til BREEAM Very Good.



Månedens og Årets Energisparer i driftsavdelingen
Eiendomsspar har videreført kåring av «Månedens og Årets Energisparer». Hver måned blir en ny vinner kåret, som får en premie, vandrepokal og i tillegg blir titulert som «Månedens Energisparer». 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 energibruk
- 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 andre år på rad – Årets Energisparer i Eiendomsspar!

Solcelleanleggkartlegging på takflater i forvaltningsporteføljen

Solenergi er en ren og fornybar energikilde. I 2022 har energiprisene vært uvanlig høye, og solcelleanlegg gir derfor bedre lønnsomhet enn tidligere. Det forventes også høyere energipriser i årene framover enn det tradisjonelt sett har vært i Norge. Eiendomsspar har utført kartlegging av alle takflater i forvaltningsporteføljen, over en viss størrelse. Formålet har vært å vurdere egnethet for solcelleanlegg. I løpet av 2023 vil selskapet innhente pristilbud og deretter installere solcelleanlegg på de takflatene hvor det gir tilstrekkelig lønnsomhet.

Etablere leietakermålere i EOS

Det er ønskelig å få oversikt over totalt energiforbruk for byggene i porteføljen. Per i dag har selskapet 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 leietakerne. Denne importen krever fullmakt fra hver enkelteleietaker. Prosessen med porteføljeimport av forbrukerdata har vært et nybrottsarbeid i Norge. Tilgangen til leietakernes forbruksdata i EOS forventes ferdigstilt i løpet av 1. kvartal 2023. Entro har gitt følgende uttalelse om prosessen:

«Eiendomsspar har, i samarbeid med Entro, etablert et Energioppfølgingssystem (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 tredjepartsforespørsel via Altinn. Grunnet omfanget av målere har

– Det er oppnådd 100 % energiovervåket areal (fellesmålere/fellesanlegg) i løpet av 2022.

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. Dataene vil være viktige i arbeidet med å holde oversikt over forbruk, utvikling over tid og å redusere energiforbruket og CO²-avtrykket til byggene.»

Scandic Holmenkollen Park Hotel (Kongeveien 26, Oslo) – Totalrehabiliteringsprosjekt

I forbindelse med totalrehabiliteringsprosjektet av Scandic Holmenkollen Park Hotel, som ble ferdigstilt høsten 2022, har det vært et særlig fokus på å implementere energi- og miljøtiltak. Hotellet er stort, ca. 34 000 kvm fordelt på 10 bygg (byggår fra 1894–2011), som alle er forbundet sammen, og med flere ulike tekniske anlegg og systemer. Systemene betjener 376 hotellrom, konferansesenter, restaurant, spa-avdeling med basseng, og treningssenter på 1 100 kvm. Dette gjør bygningsmassen kompleks og krevende å styre optimalt.

Bygget vil bli sertifisert til Very Good innen BREEAM In-Use i første halvår 2023. Det har blitt gjennomført pre-analyse under prosjektperioden for å sikre at implementerte miljøtiltak vil gi den ønskede klassifiseringen. Energimerkekarakteren på eiendommens energiattest er hevet fra E til B.

Samlet sett vil forventet energibesparelse være på ca. 31 % (tilsvarende 1 888 000 kWh per år) sett i forhold til forbruket før rehabiliteringen av hotellet.

Følgende energi- og miljøtiltak kan nevnes:

- Det er etablert nytt felles SD-anlegg for alle systemer for å drifte anleggene optimalt.
- Det er installert ny varmepumpe som gir mulighet for gjenvinning av overskuddsvarme fra kjøl/frys på kjøkken, kjøling av datarom, samt kjøling fra fancoils i inngangsparti. Overskuddsvarme benyttes til oppvarming av varmeanlegg og varmtvann hele året.
- Installering av sirkulasjonspumper, nye energiventiler og tilpasning til mengderegulering.
- Installert vannrenseanlegg med filter på alle varme- og kjølekretser.
- Dragebygget (opprinnelig bygd i 1894) er totalrehabilitert og har fått nye vinduer. Yttervegger og loft er etterisolert.
- Fasade mot syd i bygg 1–2–4–5 har fått nye vinduer.
- Utskifting av ventilasjonsanlegg, samlet luftmengde er nå ca. 68 000 m³/h. Dette gir bedre varmegjenvinning og mer effektiv drift.
- Utskifting av fancoils i alle rom (utenom bygg 10) og romkontroll med sekvensstyring av kjøling og varme i alle rom.
- Ny hovedtavle for 230V og 400V. Dette eliminerer behovet for trafoer til 400V kjølemaskiner, ventilasjonsanlegg, heiser og kjøkkenmaskiner. Trafoer medfører både elektrisk tap og varmeavgivelse som krever kjøling store deler av året.
- Implementert EOS (Energioppfølgningssystem) – Etablert en rekke seriemålere, for undermåling av strøm og varme, som overfører energiforbruk per time til EOS. Dette gir

mulighet for detaljert analyse og optimalisering av bygningsmassens energiforbruk.

- Fokus på gjenbruk/ombruk av møbler, for å ivareta den æverdige stilen på hotellet og redusere ressursforbruk. Omtrent 130 stoler er gjenbrukt. Dette er karakteristiske polstrede ekestoler som Hans Gabriel Finne tegnet for restauranten «De Fem Stuer» i 1982. Stolene er av godt håndverk, noe som gjorde de egnet for omtrekking.



Her ser vi en gjenbrukt stol som blir sandblåst – deretter blir stolene vokset, stoppet, trukket om med møbelhud og preget med logo.

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 og høste erfaringer. Dette vil bidra til å drive frem nye bærekraftige løsninger i markedet.

Følgende aktiviteter/prosjekter nevnes:

1) Bruk av digitale plattformer og smartbygg-teknologi (Proptech):

Eiendomsspar har gjennom 2022 hatt dialog og møtevirksomhet med flere Proptech leverandører for å vurdere å ta i bruk ulike smartbygg-teknologier og digitale løsninger. Målene med bruk av denne type løsninger og smarte funksjoner er blant annet, å bedre brukeropplevelser for leietakerne, effektivisere hverdagen for drift og brukerne, redusere drifts- og energikostnader, mer miljøvennlig og bærekraftig eiendomsdrift, digitalisere manuelle prosesser og øke leietakertilfredsheten.

2) Soundsensing

Eiendomsspar viderefører samarbeidet med Soundsensing for uttesting av sensortechnologi med kontinuerlig datafangst av lydmålinger i tekniske rom. I 2022 har Soundsensing initiert et innovasjonsprosjekt med Eiendomsspar. Innovasjonsprosjektet har oppstart i 1. kvartal 2023 og Eiendomsspar bidrar med å tilgjengeliggjøre eiendommer for installering av lydsensorer og med vaktmestere som skal registrere/oversende informasjonen til Soundsensing når det er feil på tekniske anlegg. Soundsensing

utfører deretter lydanalyse. Ved hjelp av maskinlæring skal teknologien læres opp til å automatisk fange opp uønskede endringer i lydsignaturen til tekniske installasjoner. Avvik og feil skal således oppdages og varsles så tidlig som mulig. 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.

3) Inneklimasensorer – Dokumentere inneklimate i leietaker-lokaler for å iverksette forbedringstiltak og redusere energibruken

Trådløse inneklimasensorer er tatt i bruk for å måle og dokumentere inneklimate. Sensorene flyttes rundt i lokaler i porteføljen hvor man har kundeklager og utfordringer med inneklimate. Sensorene oversender kontinuerlig måledata til skyen. Dataene kan benyttes i arbeidet med å forbedre inneklimate i byggene, for å optimalisere driften og redusere energiforbruk.

Som et eksempel vises det til vellykket utprøving av inneklimasensor og oppfølging i SD-anlegg for kontorleietaker i MACK-kvartalet i Tromsø. Ved hjelp av data fra sensorene var det mulig å bedre reguleringen av varme og ventilasjon i lokalene hos leietaker. Oppnådde resultater i form av energibesparelse, vises i diagrammet under. Grunnlasten ble redusert med ca. 80 kW.



Inneklimasensor i leietakerlokalet.

4) Inneklimasensorer, redusere energibruken

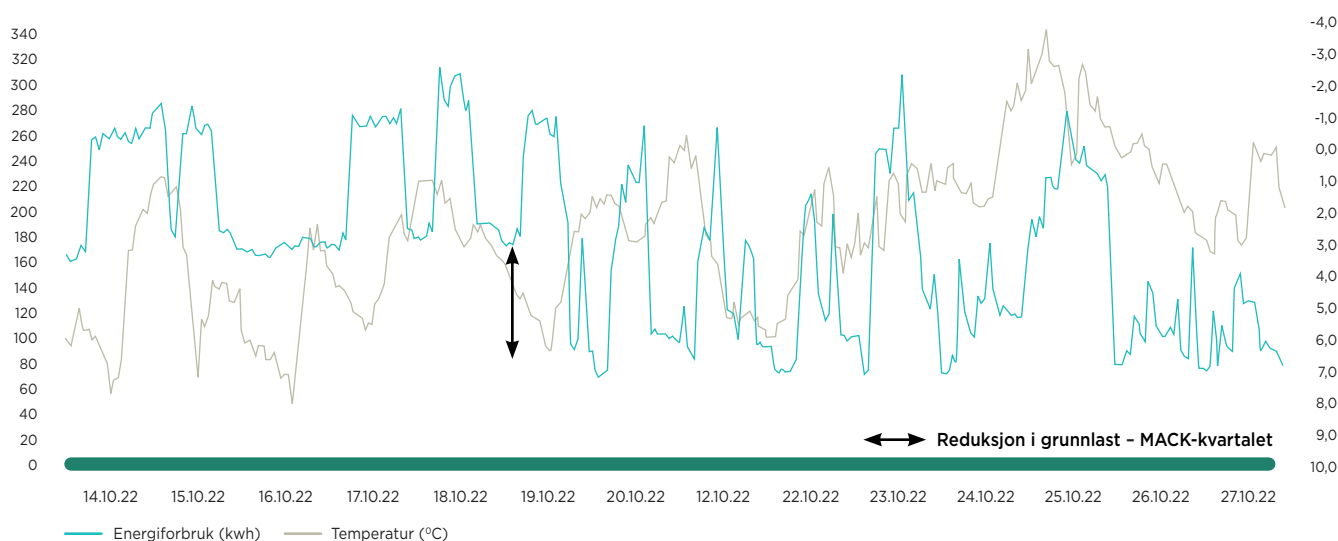
Eiendomsspar igangsatte i november 2022 et pilotprosjekt med Energy Control AS på en eiendom i porteføljen (Eikenga 11-15, Oslo). Formålet var å få erfaring med bruk av inneklimasensorer i leietakerarealer og muligheten for automatisk styring og regulering av ventilasjonsanlegg. Ved hjelp av CO²- og temperaturmålinger behøvsstyres ventilasjonsluftmengder og driftstider etter bruken av lokalene. Dette fører til redusert energibruk. Pilotprosjektet skal gi svar på om denne type smartbygg-teknologi kan erstatte tradisjonelle SD-anlegg, eller eventuelt være en tilleggsfunksjon til SD-anlegg. Etter en evaluering av piloten i 2023 vil løsningen vurderes for andre eiendommer i porteføljen.



EC Blackbox fra Energy Control installert i styreskapet til ventilasjonsanlegget i Eikenga 11-15.

TIMEFORBRUK AV ENERGI FOR PERIODEN 14.10.2022-27.10.2022

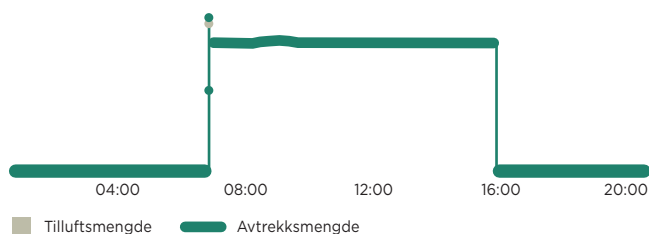
Utvalgte målere



Resultater fra en typisk driftsdag vises i figuren under. Før tiltaket ble iverksatt driftet anlegget mandag-fredag fra kl. 07.00-16.00 med konstante luftmengder. Etter at tiltaket ble igangsatt ble driftstiden denne dagen redusert med fem driftstimer. Mot slutten av dagen ble også luftmengde redusert på bakgrunn av CO²-måling fra inneklimasensorene.

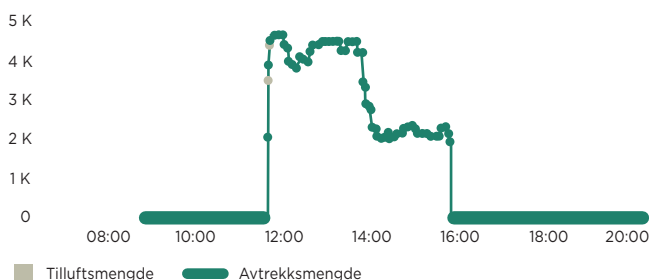
Eikenga 11-15

Ventilasjonen før tiltak, statisk på/av - Luftmengde



Ventilasjon etter tiltak - Luftmengde

Anlegget styres etter behovet. Denne dagen var det ingen på jobb før kl. 12.00, og på slutten av dagen ble luftmengden halvert.



5) Ombruk/gjenbruk av møbler etc. i 2022

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 ombruk.

Av utført ombruk/gjenbruk i 2022 kan det nevnes:

- Tordenskiolds gate 8/10 -> Drammensveien 159 (utemøbler)
- Klingenberggata 4 -> Bygdøy allé 1 (personalrestaurantmøbler; bord og stoler)
- Hoffsvæien 4 -> Storgata 10A (møtebord og stoler)
- Lager -> Fridtjof Nansens plass 4 (bilder)



Personalrestaurantmøbler fra Klingenberggata 4 er gjenbrukt i Bygdøy allé 1.

6) Bærekraftige partnerskap og samarbeid

Eiendomsspar har videreført og utført avrop på rammeavtaler med kompetente miljøer, med spisskompetanse innen miljø/bærekraft og energirådgivning. Dette er vurdert strategisk viktig for å sikre god kvalitet og 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 energifølgning 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 relevant samarbeid med tanke på å implementere energieffektive - og miljøvennlige løsninger og tiltak.

Sosiale forhold

- Målsettinger og resultater

Menneske, samfunn og omgivelser

Eiendomsspar skal vise samfunnsansvar og ta sosial bærekraft på alvor. I selskapets bærekraftstrategi 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 og prosjekter, ved å være en ansvarlig arbeidsgiver og

oppdragsgiver, selskapets donasjoner til Oslo by, (se sidene 54–55) og støtte til ulike veldedige formål.

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

Tabell 2: Målsettinger og resultater/aktiviteter i 2022 sammenliknet mot resultat året før (2021) innen fokusområdene: Trygge bygg og byrom i og rundt eiendommene, samt anstendig arbeid og arbeidsmiljø i Eiendomsspar.

Utvalgte FNs bærekraftsmål innen miljø, klima og ressursbruk:



Målsetting 2020–2025	Resultat 2022	Resultat 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 i tabellen på side 41, utvikling over sykefravær (figur side 41) og omtaler på side 41. Ingen personskader påført i 2022.	Se medarbeiderstatestikk i tabellen, utvikling over sykefravær og omtaler. Ingen personskader påført i 2021.
Sikre god helse og godt inneklima i byggene for brukerne/leietakerne.	Tilbakemeldinger og dialog med leietakerne gjennom: • gjennomført KGI – Kundegledeindeks. Resultat: tre poeng ned fra 2021 • leietakermøter avholdt med alle leietakere som ønsker det • 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 i flere eiendommer. Økt fokus på utbedring av feil/mangler i tekniske anlegg bidrar til forbedring av inneklima i byggene. • gjennomført BREEAM In-Use Very Good sertifisering av tre eiendommer	Tilbakemeldinger og dialog med leietakerne gjennom: • gjennomført KGI – Kundegledeindeks. Resultat «All time high» • leietakermøter avholdt med alle leietakere som ønsker det • 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 i flere eiendommer. Økt fokus på utbedring av feil/mangler i tekniske anlegg bidrar til forbedring av inneklima i byggene. • gjennomført BREEAM In-Use Excellent/Very Good sertifisering av to eiendommer

Anstendige arbeidforhold, 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.

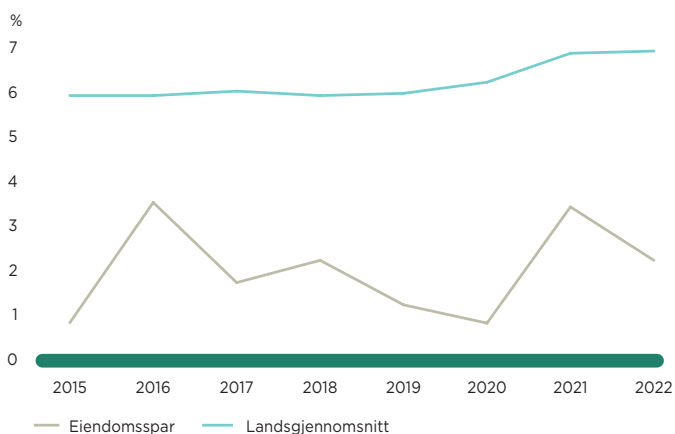
	2022	2021	2020	2019
Antall fulltidsansatte	38	36	38	35
Antall deltidsansatte	5	0	0	0
Andel kvinner/menn (%)	47/53	53/47	50/50	51/49
Andel kvinner i styret (%)	40	40	40	40
Antall trainee/vikar	2	2	1	1
Turnover blant ansatte (% av antall ansatte, ikke naturlig avgang)	0	5,6	0	0
Sykefravær (%)	1,9	3,3	0,7	1,1
Antall skader (egne ansatte)	0	0	0	0
Total lønn inkludert bonuser til ansatte (mill. kroner)	63,1	71,5	59,0	50,5
- hvorav bonus kvinner (mill. kroner)	1,0	8,2	0,9	0,8
- hvorav bonus menn (mill. kroner)	2,5	18,1	2,0	2,9
Gjennomsnittlig fastlønn kvinner (mill. kroner)	1,009	0,943	0,922	0,834
Gjennomsnittlig fastlønn menn (mill. kroner)	2,147	2,056	2,005	2,050

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 og i byggeprosjekter. Selskapet jobber kontinuerlig med og har rutiner for å overvåke byggene og gjøre nødvendige forebyggende sikrings tiltak når vær og situasjonen krever det. Ved kontrahering av nye prosjekter har selskapet rutiner og retningslinjer for å ivareta HMS.

Eiendomsspar skal være en attraktiv arbeidsplass med lav «turnover». I 2022 har to ansatte gått av med pensjon og to ansatte vært i foreldrepermisjon. Det er ansatt ni nye medarbeidere i løpet av året. 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 helseundersøkelse, helseforsikring, økonomisk støtte til trening, firmatur annet hvert år, musical/teater og 17. mai-arrangement på Grand Hotel.

Eiendomsspar bidrar med økonomisk støtte til treningsmedlemskap etc. som bidrar til økt fysisk aktivitet for de ansatte. Målet er at dette skal være helsefremmende og redusere sykefravær. Sykefraværet i Eiendomsspar gjennom 2022 var på 1,9 %, på linje med selskapets målsetning. Tallet er lavt sammenlignet med landsgjennomsnittet på 6,8 %. Målsettingen er å holde sykefraværet < 2 %. Det har ikke vært registrert personskader med fravær blant selskapets ansatte i løpet av 2022.

SYKEFRAVÆR 2015-2022



Gjennom 2022 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 ekstern foredragsholder som har presentert relevante temaer for styret. Ansatte har deltatt på flere ulike seminarer og konferanser gjennom året for å holde seg oppdatert og tilegne seg ny og relevant 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 løpet av 2022 er en tidligere regnskapsleder rekrutert inn i rollen som ny 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 47 %. Eiendomsspar er opptatt av forsvarlige arbeidsforhold i forhold til sine leverandører. Dette blir blant annet ivarettatt i kontraktsammenheng og avtaler med selskapets leverandører.

Åpenhetsloven – Redegjørelse om aktsomhetsvurderinger

Fra 1. juli 2022 ble åpenhetsloven innført i Norge. Dette innebærer at Eiendomsspar skal gjennomføre aktsomhetsvurderinger knyttet til menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold i egen virksomhet, selskapets forretningsforbindelser og leverandørkjeder av vesentlig karakter.

Høsten 2022 nedsatte Eiendomsspar en egen arbeidsgruppe med ulike personer fra administrasjonen og de ulike tjenstområdene i virksomheten. Sammen med ekstern rådgiver ble det avholdt workshop.

Arbeidsgruppen har utført aktsomhetsvurderinger av ulike virksomhetsområder for å kartlegge risiko og eventuell negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandørkjede.

En redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil bli tilgjengelig på selskapets hjemmeside (www.eiendomsspar.no) innen 30. juni 2023.

Støtte til bedrifter og veldedige organisasjoner

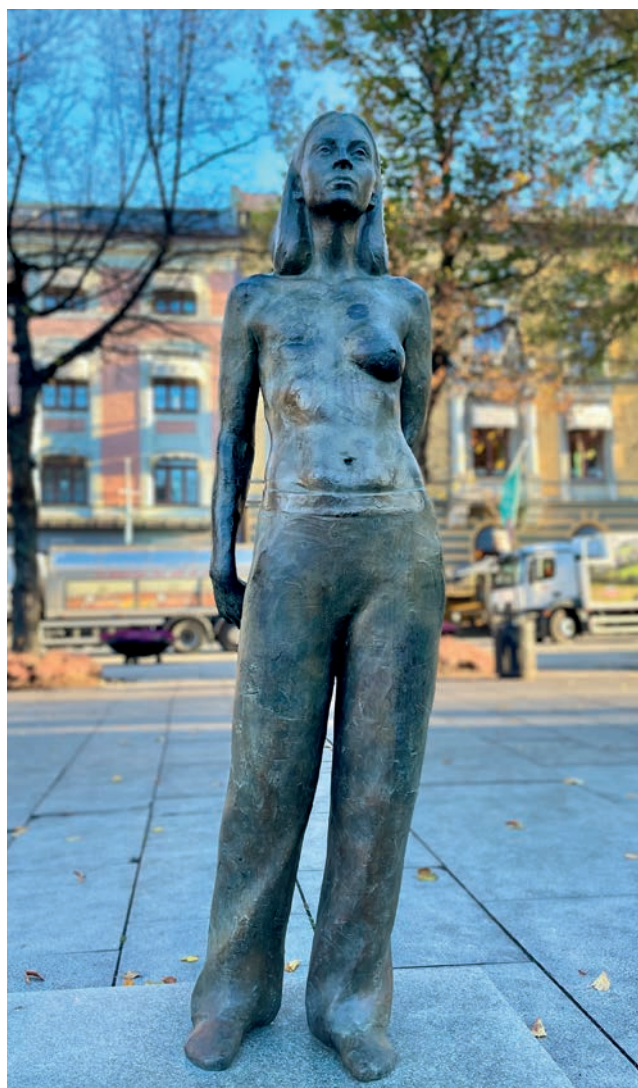
Eiendomsspar-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0–2,5 mill. til ulike samfunnsnyttige formål.

I 2022 har Eiendomsspar bidratt med økonomisk støtte til veldedige- og interesseorganisasjoner som Basecamp Explorer Foundation, Brystkreftforeningen, Civita, EAT Foundation, Fattighuset, Leger Uten Grenser, Miljøstiftelsen Bellona, Oslo Horse Show Promotion, m.fl. som arbeider med menneskerettigheter og samfunnsnyttige- og miljøformål. Eiendomsspars mål er å etterlate gode «fotavtrykk», ikke bare her og nå, men også for fremtiden.

Brystkreftforeningen

Brystkreftforeningen startet som en besøkstjeneste for brystkreftopererte og ble formelt opprettet i 1992. I deres jubileumsår 2022, donerte Eiendomsspar statuen «Cecilie» til Brystkreftforeningen.

«Cecilie» er verdens første bronsestatue av en kvinne med uhelbredelig brystkreft, og det er billedhuggeren Håkon Anton Fagerås som har laget statuen.



«Cecilie» – står så vakker og speider utover Spikersuppa i Studenterlunden.

Basecamp Explorer Foundation

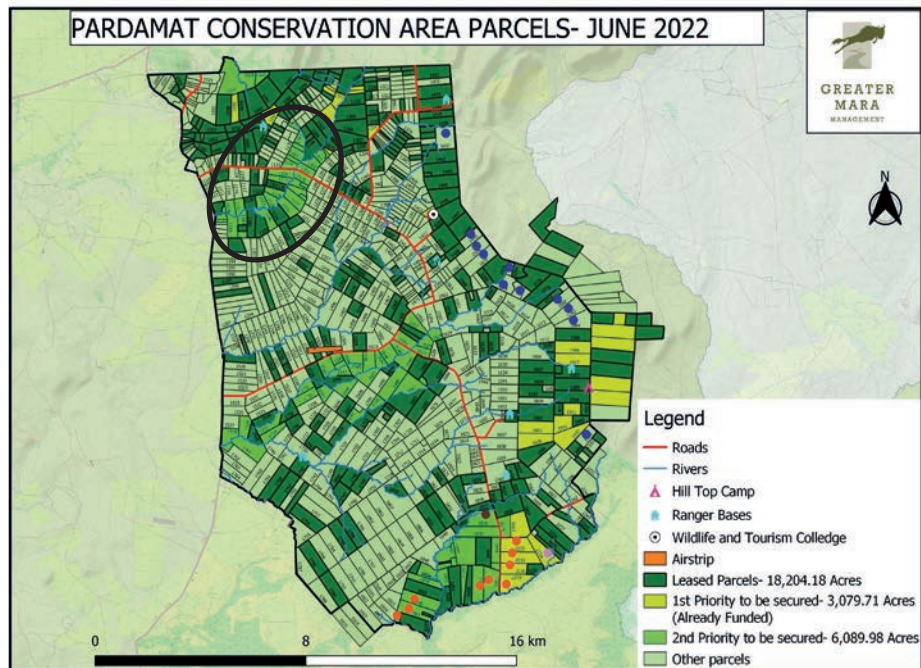
Eiendomsspar etablerte i 2022 et tre-årig støtteprogram med Basecamp Explorer Foundation («Stiftelsen») og deres prosjekt i Pardamat Community Conservancy (PCC) i Kenya. Midlene fra Eiendomsspar er øremerket til leieavtaler med lokale bønder for et areal på omtrent 6 000 mål ved Masai Mara Nasjonalpark. Leieavtalene vil bidra til å beskytte og konservere økosystemet rundt nasjonalparken, et område som er svært viktig for villdyrenes årlige vandring mellom nasjonalparkene.

Basecamp Explorer Foundation ble startet for å motkjempe utryddelsen av dyreliv gjennom samarbeid med lokalsamfunn. Stiftelsen har en klar tro på at nøkkelen til suksess i kampen for å bevare dyrelivet i Masai Mara-området i Kenya, er å arbeide sammen med menneskene som eier området og bor der. Denne tilnærmingen reflekteres også i det bærekraftige reiselivsproduktet til Basecamp Explorer, og selskapets virksomheter i Kenya, India, Pyreneene og på Svalbard.

I oktober 2022 hadde de ansatte i Eiendomsspar selv gleden av å besøke fire av Masai Mara campene til Basecamp Explorer i Kenya. På reisen fikk de ansatte en introduksjon i Basecamps

bærekraftssatsing, dyrelivet og historien om Maasai-folket. De ansatte fikk se og oppleve game drive-, gå- og nattsafari, fair-trade håndverksbutikker, treplanting, avfallshåndtering/resikulering av plast, infrastruktur for vanntilgang, husdyrprogram og besøke den nybygde internasjonale skolen, Wildlife Tourism College of Masai Mara.

Ønsker du å lære/lese mer om Basecamp Explorer og bidra til et positivt fotavtrykk, se; www.basecampexplorer.com.



Støttemidlene fra Eiendomsspar vil brukes til leie av deler av området som er merket med sort ring.



Ansatte i Eiendomsspar på studietur til Masai Mara, Kenya.

Filmstøtte for ukrainske flyktninger

Eiendomsspar har i samarbeid med Redd Barna bidratt til en kulturell opplevelse for ukrainske flyktninger med visning av filmen «Gulliver er tilbake» hos vår leietaker – Vega Scene i Hausmanns gate 28. Redd Barna stod for arrangementet og totalt var det rundt 60 personer som deltok. Barna og foreldrene gav positive tilbakemeldinger på arrangementet.



Redd Barna kjemper for barns rettigheter og for at alle barn skal overleve, lære og være trygge – uansett hvem de er og hvor de bor.



Kino for ukrainske flyktninger – «Gulliver er tilbake».

Organisasjonen «Dråpen i Havet» har lånt et lokale som møteplass for ukrainske flyktninger

Eiendomsspar har i perioden (08.04.2022–31.10.2022) lånt ut et ledig lokale i Hoffsvueien 4 til organisasjonen «Dråpen i Havet», som bistår mennesker på flukt. I løpet av det halve året organisasjonen disponerte lokalene hadde de mer enn 7 000 besøkende på sine arrangementer og delte ut over 40 000 klesplagg og andre nødvendigheter. Det har blitt arrangert språkkafé, informasjonsmøter, yoga, aktivitetsgrupper for barn og mye mer i lokalene. I tillegg har «Dråpen i Havet» arrangert utflukter til Tusenfryd, teater, kajakkstur, teltovernatting i skogen m.m.

Nabolaget på Skøyen bidro også med flotte donasjoner av blant annet klesplagg og diverse utstyr, mens Ukraina HUB var på Skøyen. Nå videreføres aktivitetene, fra «Dråpen i Havet» sitt kontor på Lilleaker.



Mange frivillige hjalp Ukraina HUB på Skøyen – de skapte godt samhold og gode opplevelser for de besøkende.



Språkkaféen var et særdeles populært initiativ.

Nedre Akerselva Nabosamarbeid – Bidrag til tryggere og mer attraktive byrom i området

Eiendomsspar har gjennom 2022 engasjert seg i et nabosamarbeid bestående av flere gårdeiere i området rundt Urtegata/Elgsletta, et tilstøtende område til vår eiendom Urtegata 9. Engasjementet til Eiendomsspar består blant annet av økonomisk bistand og fysisk deltagelse i en arbeidsgruppe med andre gårdeiere i området. Selskapet Léva Urban Design er engasjert av grunneiersamarbeidet som koordinator og prosjektutvikler for å drive frem aktiviteter og tiltak i området. Iverksatte tiltak skal bidra til at området blir et tryggere og hyggeligere sted å ferdes og oppholde seg i.

Oppsummering av konkrete aktiviteter og tiltak i 2022:

- I 2022 startet et samarbeid med Høyskolen Kristiania (Eiendomsspar sin leietaker i Urtegata 9), med mål om å engasjere studentene til å bli kjent med nærområdet og ta eierskap til skolens nærmiljø. Høsten 2022 har studentene ved instituttet for Prosjektledelse i kunst og kreativ næring ved Høyskolen, jobbet med caser som er bygget på satsingene til nabosamarbeidet. Studentene har samlet innsikt og utarbeidet prosjektforslag til tiltak og arrangementer som kan bidra til et tryggere og mer attraktivt nærmiljø rundt skolen. Basert på dette arbeidet er det identifisert konkrete prosjekter som kan realiseres i samarbeid med Høyskolen og andre.
- Videreføring av «Sommer på Elgsletta». I samarbeid med bymiljøetaten ble det realisert flere fysiske oppgraderinger i parken med oppføring av fastmonterte benker, kafémøbler, ny plen og blomster flere steder samt issalg i paviljong. Omfattende feltarbeid er gjennomført fra juni – september for å skape mer ro og dialog med rusmiljøet i parken. Dette har ført til mange positive tilbakemeldinger.
- Gjennom sommeren 2022 er det gjennomført systematiske observasjoner og intervjuer for å kartlegge brukerne av Elgsletta, og hvordan området brukes. Feltarbeid er viktig



Brukernes behov blir klartlagt gjennom gode samtaler og observasjon.

for å kunne tilpasse tiltak med brukernes ønsker og behov. Utfordringene knyttet til rusmiljøet, som Elgsletta bærer preg av, er komplekst og krever langsiktig innsats i bredt samarbeid med politiet, myndigheter og grunneiere.

- I samarbeid med Bymiljøetaten er det i 2022 gjennomført fysiske oppgraderinger og vedlikeholdsarbeid på Elgsletta.
- Nabosamarbeidet «Lys opp!» utarbeidet i 2021 en helhetlig strategi for belysning av området rundt Elgsletta. Tiltakene som ble gjennomført ble videreført i 2022 med hjertetre og lys på paviljong på Elgsletta. Det er gjennomført et forarbeid for montering av et 80 meter farget lysnett i Lakkegata, med mål om realisering i 2023. Det er tydelige tilbakemeldinger om at det ønskes mer satsing på belysning, som et trykghetsskapende tiltak, og positive tilbakemeldinger på det som allerede er utført av lysoppgraderinger.



Hjertetreet lyser opp på Elgsletta.

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 2022 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 2022 sammenliknet mot resultat året før (2021) innen fokusområdene: Styringssystemer for kvalitet og bærekraft/miljø.

FNs bærekraftsmål:



Målsetting 2020-2025	Resultat 2022	Resultat 2021
ISO 9001 og 14001 – Ledelsessystemer kvalitet og miljø • videreføre ISO-sertifiseringene • minimum tre internrevisjoner per år	4 internrevisjoner Oppfølgingsrevisjon av ISO 9001 ble gjennomført i oktober 2022 med revisor fra Nemko. Eiendomsspar har tilfredsstillende prosesser for internrevisjon og ledelsens gjennomgåelse. Det ble funnet to avvik ved revisjonen og nytt sertifikat ISO 9001 ble innvilget.	2 internrevisjoner 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 revisjonen og nytt sertifikat ISO 9001 ble innvilget.
Miljøstyringssystem av virksomheten Velge miljøsertifiseringssystem og miljøsertifisere Eiendomsspar som virksomhet. <u>Mål 2022:</u> Ferdigstillelse av sertifisering i løpet av 2022.	Utført – ISO 14001-sertifisering og sertifikat innvilget per oktober 2022 med revisor fra Nemko. Se omtale om ISO 14001-sertifiseringen side 48.	ISO 14001 – Miljøledelse er valgt som sertifiseringsordning.
FDV-dokumentasjon og rutiner <u>Mål 2022:</u> Kontinuerlig forbedring av rutiner for bruken av FDV-system. Intern mappestruktur oppgraderes og all dokumentasjon for eiendommer legges i eget FDV-system (FDVweb).	Risikomatrise og branndokumentasjon er implementert i FDVweb og blir løpende oppdatert internt. Budsjett og innkjøpsmodul er implementert. Det er en kontinuerlig prosess å forbedre bruken og hente ut fordeler av systemene.	Løpende intern opplæring og videreutvikling i driftsavdelingen. Etablering av risikomatrise og branndokumentasjon i FDV-system. Igangsatt, men ikke ferdig implementert. Etablering av budsjett og innkjøpsmodul i FDV-system.

Målsetting 2020-2025	Resultat 2022	Resultat 2021
Sirkulær økonomi Bidra til mer sirkulær økonomi i samfunnet gjennom selskapets tilnærming til drift/forvaltning og eiendomsutvikling.	3 bygg er miljøsertifisert BREEAM In-Use Very Good. Innført miljøledelse med ISO 14001. Inngått avtale om bærekraftslinket finansiering (SLL) med DnB. Etablert to «Grønne lån» med den Nordiske Investeringsbanken, se omtale side 49. Tiltak gjennomført for gjenbruk/ombruk av inventar (møbler etc.), se omtale side 39.	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 (SLL). Gjenbruk/ombruk.
Etiske retningslinjer Etableres og implementeres i virksomheten	Interne etiske retningslinjer for ansatte er etablert. Etiske retningslinjer for leverandører – pågående prosess ferdigstilles i 1. kvartal 2023.	Pågående arbeid.

Omtale av aktiviteter i 2022

ISO 9001- og ISO 14001-sertifisert

Eiendomsspars kvalitetssystem tilfredsstiller kravene i NS-EN ISO 9001:2015 og har årlig, siden 1996, vært sertifisert av Nemko AS. Certifikatet 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 2022 er det gjennomført følgende fire internrevisjoner;

- oppfølging av uønskede hendelser knyttet til fall og mulig fall fra tak og fasader på våre eiendommer 2019 og 2020
- ytre miljø
- overleveringsrutiner fra prosjekt til drift
- ombygningsprosjekt lokaler, søkelys på HMS

I oktober 2022 ble Eiendomsspar miljøsertifisert innen NS-EN ISO 14001:2015, et ledelsessystem for ytre miljø. Miljøsertifiseringen er et ledd i Eiendomsspar sin bærekraftstrategi og certifikatet gjelder for kjøp, utvikling, utleie, besittelse, forvaltningsdrift og salg av fast eiendom i forvaltningsporteføljen.

ISO 14001-sertifisering betyr at det er innført miljøledelse i organisasjonen. Dette medfører at det skal jobbes systematisk og målrettet, og det forplikter til kontinuerlige forbedringer av ytre miljøprestasjoner i forvaltningsporteføljen, samt etterlevelse av samsvarsforpliktelser. Samsvarsforpliktelser vil si at selskapet skal følge lover og forskrifter innen ytre miljø, samt interne krav i selskapet, som eksempelvis mål i bærekraftstrategien.

Implementeringen av ledelsessystemet betyr at nye rutiner innarbeides i alle ledd/forretningsområder i selskapet og at det er iverksatt aktiviteter som ledelsens gjennomgang, avvikshåndtering, internrevisjoner og risikovurderinger for ytre miljø.

Ledelsessystemene blir revidert av revisor med årlig oppfølgingsrevisjon. Certifikatet gjelder for 3 år. Etter 3 år må det utføres ny sertifiseringsrevisjon for å opprettholde sertifiseringene.

ISO 14001:2015 er verdens mest anerkjente standard for miljøledelse. Sertifiseringen skal hjelpe bedrifter å redusere sin belastning på miljøet, samtidig som det tilrettelegges for bærekraftig vekst og økt lønnsomhet. Certifikatet er utstedt av Nemko.



Bærekraftig finansiering

«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 har etablert flere «grønne lån» og bærekraftslinkede låneavtaler (SLL) og er i dialog med banker om ytterligere «grønn» finansiering. Bærekraftige aktiviteter er en integrert del av selskapets virksomhet og bærekraftig finansiering er en måte å insentivere og finansiere dette arbeidet.

EUs taksonomi stiller krav til rapportering innen bærekraftige økonomiske aktiviteter for norske børsnoterte foretak og selskap med over 500 ansatte fra 01.01.2022. Eiendomsspar faller per idag ikke direkte innenfor disse rapporteringskravene, men følger nøye med på retningslinjene og hvordan dette kommer til å berøre oss som eiendomsselskap. Eiendomsspar har blitt indirekte påvirket gjennom mulighetene som banker skaper ved å tilby grønne lån og bærekraftslinkede låneavtaler. Dette gir selskapet insentiver, gjennom gunstigere lånebetingelser, til å satse mer inn mot bærekraftig eiendomsutvikling og forvaltning. Taksonomien skal bidra til en felles forståelse av hvilke investeringer som kategoriseres som bærekraftige, gjennom definerte krav og miljømål. Målsetningen er å flytte kapital og dreie investeringer til bærekraftige selskaper og produksjonsformer.

Bærekraftslinkede låneavtaler, SLL (Sustainability Linked Loan):

I 2022 har Eiendomsspar inngått en bærekraftslinket låneavtale (SLL) med DNB. Selskapet inngikk lignende låneavtale med Nordea i 2021. Begge avtalene gjelder for 2 år (2022 og 2023). Avtalene knytter seg til eksisterende lån og måloppnåelsen i avtalene vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål.

KPI'ene som skal nås er målbare, etterprøvbare og en uavhengig tredjepart skal verifisere og bekrefte at måloppnåelsen er i tråd med de forhåndsdefinerte målene.

Grønne lån

Eiendomsspar etablerte sine to første «grønne lån» i 2022, begge med den Nordiske Investeringsbanken (NIB). Totalt lånebeløp er kr 860 mill. Bærekraftskriteriene for finansieringsavtalene var basert på BREEAM Nor Excellent sertifiseringen av de to byggene «Fabrikken» og «Veksthuset» i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet», samt Eiendomsspars arbeid med sosial bærekraft i nærområdet til utviklingsprosjektet. Se side 45 for ytterligere informasjon.



Press Release

24.03.2022

NIB lends to green building in Oslo offering facilities for business and teaching the arts



Press Release

28.06.2022

NIB strengthens cooperation with Eiendomsspar for green office building in Oslo

Publiserte pressemeldinger av Nordiska Investeringsbanken i forbindelse med etablering av grønne lån i 2022.

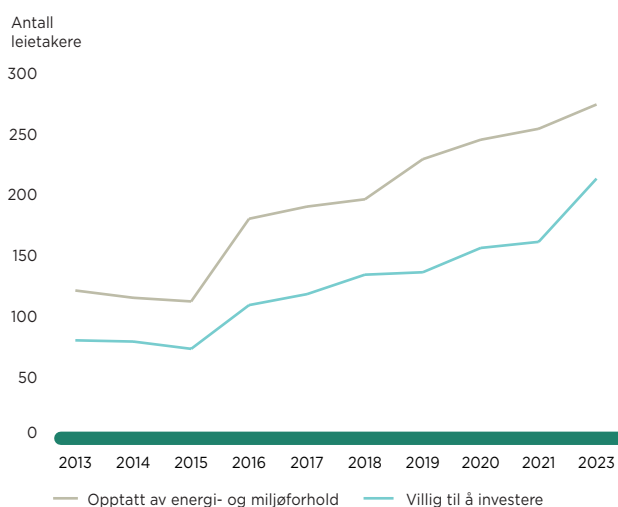
Kundetilfredshet og miljøbevissthet

Eiendomsspar har hvert år, siden 1996, gjennomført en kundeundersøkelse (KGI) 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 2022 scoret selskapet 68 KGI-poeng, en nedgang fra fjoråret (tre KGI-poeng). Den totale kundetilfredsheten var 76 KGI-poeng (ned ett KGI-poeng).

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 276 leietakere (86 % av besvart kundeundersøkelse) i 2022 svarer at de er opptatt av miljøet, og av disse er 215 leietakere interessert i å investere i miljøtiltak.

Trenden i figuren under 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.

KUNDEGLEDEINDEKS – ENERGI OG MILJØ 2013-2022



Leietakermøter

- Systematisk arbeid med oppfølging av leietakere

Eiendomsspar avholder møter med leietakerne i alle eiendommer årlig. I møtene diskuteres positive og negative forhold knyttet til eiendommen de sitter i, leieforholdet og de nære omgivelser.

Det er en tydelig trend at leietakerne blir stadig 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: leietakersammensetningen, utløp av leiekontrakter, ledige arealer, vedlikeholdsbehov, HMS-risiko samt miljøtiltak. Grillen er et viktig diskusjonsforum og beslutningsorgan for arbeidet i organisasjonen. Det som beslutes 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 i forkant 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 nye tiltak på eiendommene gis i «Grillen».

Etiske retningslinjer og korrupsjon

Eiendomsspar har klare retningslinjer for medarbeidernes opptreden mot hverandre og samarbeidspartnere. Selskapets etiske regelverk skal bidra til å sikre god etisk praksis og sette felles rammer og standarder for alle som jobber for og representerer Eiendomsspar. Retningslinjene beskriver blant annet tydelig forbud mot korrupsjon og hvordan ansatte skal utvise forsiktighet når det gjelder å motta eller yte gave, tjeneste, reise 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 2022.

Alle ansatte og styret har undertegnet selskapets etiske retningslinjer. Nyansatte må undertegne Eiendomsspars etiske retningslinjer når de tiltrer.

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.

Eiendomsspar vil i 2023 utarbeide et dokument med etiske og sosiale krav til leverandører, underleverandører og samarbeidspartnere. Alle leverandører vil måtte signere på en egenerklæring ved inngåelse av avtale med selskapet. Egenerklæringen vil blant annet inneholde krav til forretningsetikk, miljø og arbeidstakerrettigheter.

Styret i Eiendomsspar gjennomgår og vedtar det etiske regelverket årlig.

Varslingsrutiner

Eiendomsspar har varslingsrutiner for at lovbrudd og tjenestefeil kan rapporteres. Formålet med dette er at uønskede hendelser 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 2022.

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

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.

Informasjonssikkerhet

Digitaliseringen av Eiendomsspar, kombinert med et stadig mer krevende trusselbilde, gjør det nødvendig å prioritere informasjonssikkerhet i hele organisasjonen. Eiendomsspar opplever angrep mot sine IT-systemer, og har innført tiltak for å redusere risikoen for datatap og innbrudd. I tillegg til tekniske sikringstiltak, er det vel så viktig at alle som jobber i selskapet ivaretar god IT-sikkerhet. Dette oppnås blant annet ved økt bevissthet, tydelige krav og gode prosesser.

Arbeid med datasikkerhet er en kontinuerlig prosess for å forhindre at kriminelle lykkes. Arbeidet gjøres blant annet ved å stadig søke forbedringer, lære av hendelser hos andre og følge med på trusselbildet. Det har ikke blitt avdekket alvorlige informasjonssikkerhetshendelser i 2022.

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 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.

Styret i Eiendomsspar gjennomgår GDPR og vedtar regelverket en gang per år.



Rapportering

Eiendomsspar er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet har fokus på god internkontroll og kvalitetssikring i sin rapportering, herunder å gi relevant, pålitelig og interessant informasjon om virksomheten.

Selskapets fokus på kvalitet i ekstern rapportering gjenspeiles også i at Eiendomsspar har vunnet Farmandprisen for beste norske årsrapport – ikke børsnoterte selskap, en rekke ganger, senest i 2021 og 2020.



Overgang til skybaserte systemer

Eiendomsspar har i 2022 gjennomført et større IT-prosjekt for overgang fra lokale systemer til skybasert ERP- og forvaltningssystem (Dynamics 365 og OnSite 365). Løsningen gjør at de ansatte kan jobbe smartere og mer effektivt. Oppgraderingen bidrar til å redusere behovet for lokal hardware, samtidig som de ansatte kan løse flere oppgaver på skjerm og dermed redusere utskrifter og papirbruk.



Anbudsprosess - Ekstern revisjon

Eiendomsspar har gjennomført en anbudsrunde for ekstern revisjon i løpet av 2022.

Det ble nedsatt en styringsgruppe med ulike representanter fra administrasjonen. Gruppen definerte utvalgsriterier og gjennomførte en bred prosess med de største revisjonsselskapene i Norge. Det ble mottatt fem tilbud og fire revisjonsselskaper presenterte sine tilbud for styringsgruppen. Basert på en grundig prosess ble PwC valgt som revisor for Eiendomsspar og datterselskaper fra og med 2023.



Spa-anlegget i «nye» Scandic Holmenkollen Park innbyr til avslapning og velvære, og de vakre grønnfargene på flisene minner om naturen utenfor.



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 donasjoner.



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 overflødigshorn 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.



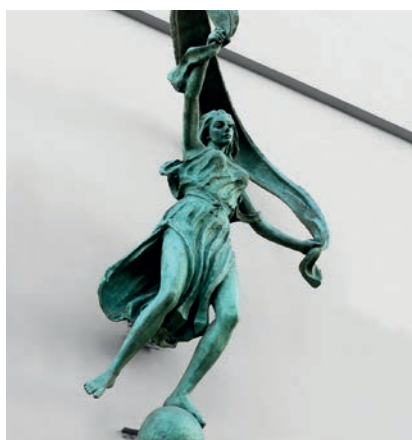
Keplerstjernen, finansiert i samarbeid med Møller-gruppen, ble avduket i Gardermoen Park nyttårsaften 2000. Laget av Vebjørn Sand.



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 – Samferdsels-etaten.



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.



Cecilie, laget av Håkon Anton Fagerås, står i Spikersuppa i Studenterlunden. Skulpturen er en donasjon til Brystkreftforeningen i 2022.



Gamle klenodier, som treski og staver, bidrar til hotellets historiske atmosfære.

Portefølje og verdivurdering

Eiendomsspars portefølje består av både kontor, handel, hotell og bolig. Felles for dem alle er at de er lokalisert i eiendommer med førsteklases 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 31.12.2022

Eiendommer

	Leie- nivå 1) (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Total kvm
Direkte eide eiendommer				
Oslo sentrum	707,6	8,8	1,2 %	227 800
Oslo vest/nord/øst	267,6	5,4	1,9 %	172 700
Øvrige Norge	66,4	5,1	0,7 %	28 800
Festetomter	6,7	85,1	0,0 %	0
Sum direkte eide eiendommer	1 048,3	8,3	1,3 %	429 300
Felleskontrollerte eiendommer ²⁾				
Oslo	50,8	6,8	0,0 %	32 400
Sum felleskontrollerte eiendommer	50,8			32 400
Sum eiendommer	1 099,2			461 700

Prosjekter

Direkte eide eiendommer			
Oslo	34,3		60 000 ³⁾
Øvrige Norge	1,1		14 000
Sum direkte eide eiendommer	35,4		74 000
Felleskontrollerte prosjekter ²⁾			
Oslo	16,3		4 500
Øvrige Norge	4,7		22 500
Sum felleskontrollerte prosjekter	21,0		27 000
Sum prosjekter	56,4		101 000 ³⁾
Sum eiendommer og prosjekter	1 155,6		

1) Leienivå defineres som faktiske leieinntekter tillagt markedsleie ledige arealer. For eiendommer med omsetningsbasert leie er leienivå vurdert å tilsvare snittet av 2022, 2019 og 2018 (markedsbasert leie). For ytterligere informasjon se verdivurdering side 84-85.

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	123,2	10,2	0 %	31 300
Urtegata 9, Fabrikken	60,9	13,2	0 %	17 000
Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4	53,6	4,5	0 %	14 800
Karl Johans gate 33/Rosenkrantz' gate 11	44,3	8,3	0 %	11 800
Øvre Slottsgate 12	43,9	20,2	0 %	6 100
Europarådets plass 1/Karl Johans gate 3	36,4	10,9	0 %	10 000
Storgata 21-23	34,1	6,5	1 %	25 100
Rosenkrantz' gate 13 *	32,3	9,8	0 %	11 600
Storgata 2/4/6	31,3	5,4	0 %	11 800
Tordenskiolds gate 8/10	30,4	4,8	0 %	9 400
Dronningens gate 40	28,8	4,6	0 %	8 300
Holbergs gate 21	23,8	6,3	0 %	8 800
Stortingsgata 14-16	23,7	13,4	0 %	11 600
Jernbanetorget 4	20,6	8,4	19 %	5 900
Storgata 10A/B	20,6	4,1	6 %	8 600
Rådhusgata 23	17,9	3,0	0 %	5 100
Holbergs plass 1	13,9	17,2	0 %	7 200
Gabels gate 16/Frederik Stangs gate 3	12,1	16,0	0 %	6 000
Karl Johans gate 4-6	10,5	3,0	0 %	2 200
Parkveien 64	10,3	1,7	0 %	2 700
Storgata 8	7,8	4,5	17 %	3 200
Akersgata 20	7,8	3,0	0 %	2 200
Parkveien 60	7,8	4,3	0 %	2 900
Professor Dahls gate 18	7,4	1,9	19 %	3 000
Hegdehaugsveien 27	4,0	2,8	9 %	1 200
Sum Oslo sentrum	707,6	8,8	1,2 %	227 800
Oslo vest/nord/øst				
Hoffsveien 4	34,4	6,6	3 %	13 500
Kjelsåsveien 161	32,1	4,6	0 %	17 700
Micheletveien 59-61 (Professor Birkelands vei 21)	24,5	10,0	0 %	23 900
Alnabru Næringspark	23,6	3,7	1 %	21 400
Hoffsveien 10-14	22,1	4,5	1 %	10 900
Eikenga 9, 11/13/15 og 17	21,4	3,5	1 %	15 400
Strømsveien 221-223	15,7	2,7	5 %	12 900
Strømsveien 195/197	13,6	2,0	0 %	8 700
Verkseier Furulunds vei 9	12,7	17,9	0 %	10 800
Strømsveien 258	12,5	2,5	0 %	5 900
Ole Deviks vei 35/Caspar Storms vei 14/16	12,1	2,5	12 %	10 500
Kongsveien 15	8,1	2,2	0 %	2 000
Smalvollveien 61-63	6,7	3,2	0 %	4 600
Drammensveien 200	5,4	3,2	0 %	2 000
Haraldrudveien 18 (tomt)	5,3	8,5	0 %	0
Holmenkollveien 119	5,1	4,4	3 %	2 100
Strømsveien 230, 234 og 236	5,1	7,6	0 %	5 000
Hoffsveien 9	4,3	4,6	5 %	1 800
Stubberudveien 8	2,9	1,4	4 %	3 600
Sum Oslo vest/nord/øst	267,6	5,4	1,9 %	172 700
Øvrige Norge				
Mack, Kulturkvartalet, Tromsø	36,9	6,8	1 %	15 900
ES Vest - 15 leilighetsbygg, Bergen	24,1	2,1	0 %	6 600
Hjalmar Johansens gate 12, Polaria, Tromsø	3,0	7,0	0 %	2 600
Fiskergata 46, Vågan	2,3	5,7	0 %	3 700
Sum øvrige Norge	66,4	5,1	0,7 %	28 800
Festetomter				
Sommerrogata 13-15, Oslo sentrum	6,7	85,1	0 %	0
Sum festetomter	6,7	85,1	0 %	0

* 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 %)	28,3	0,7	0 %	15 500
Scandic Holmenkollen Park Hotel (50 %)	22,5	14,5	0 %	16 900
Sum Oslo	50,8	6,8	0 %	32 400
Prosjekt – Oslo ¹⁾				
Karl Johans gate 8 (50 %)	16,3	6,1	17 %	4 500
Konows gate 1-3 (50 %) ²⁾	0,0	0,0	0 %	0
Sum prosjekt Oslo	16,3	6,1	17 %	4 500
Prosjekt – Øvrige Norge ¹⁾				
Mack Øst, Tromsø (46,25 %) ³⁾	4,7			22 500
Sum prosjekt øvrige Norge	4,7			22 500
Sum felleskontrollerte prosjekter	21,0			27 000

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

2) Tidligere boligprosjekt. Resterende består av 1 parkeringsplass som er utleid og holdes for salg.

3) Utvikling av de tidligere 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	7,1	6 000	3)
Økernveien 115	27,2	25 000	4)
Urtegata 9 (Veksthuset og Drivhuset)	0,0	29 000	5)
Sum Oslo	34,3	60 000	
Øvrige Norge			
Vestfjordgata 28-30 og 32-40, Vågan	1,1	14 000	6)
Sum øvrige Norge	1,1	14 000	
Sum direkte eide prosjekter	35,4	74 000	

1) 39 mål tomt. Utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 21 400 kvm) antas betydelig, men størrelsen er usikker.

2) 64 mål tomt inkl. grøntbelte. Utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 12 900 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.

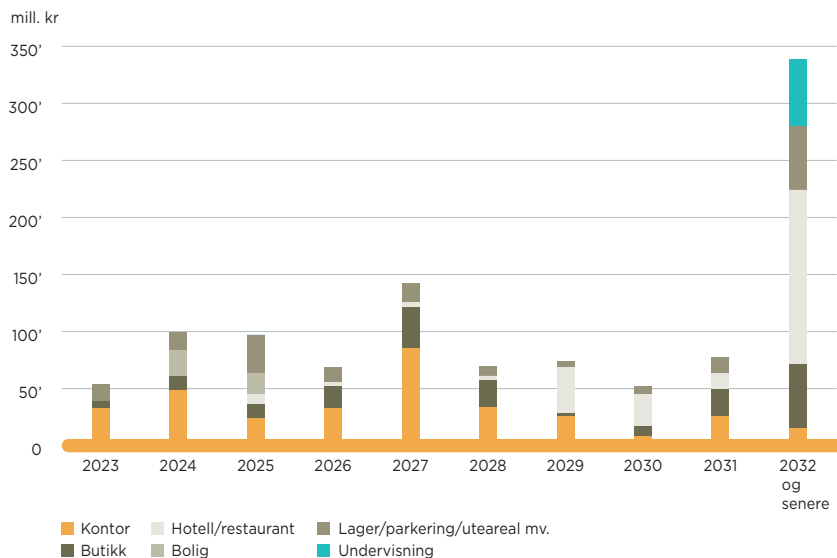
4) Boligprosjekt hvorav 50 % er solgt til OBOS. Salg gjennomført i februar 2023. Det er derfor kun tatt inn ca. 50 % av estimert BRA prosjektareal (bolig, næring, og servicefunksjoner). Leiebeløp er 100 % ettersom denne tilfalt Eiendomsspar i sin helhet frem transaksjonen ble gjennomført i 2023. Se side 80-81 for ytterligere beskrivelse av prosjektet.

5) En av de største utviklingstomtene i Oslo sentrum. Første byggetrinn på 17 000 kvm. "Fabrikken" er ferdigstilt, neste bygg på 24 000 kvm "Veksthuset" er nesten 80 % utleid og under oppføring. Gjenstående bygg "Drivhuset" på 5 000 kvm er til utleie og klart for rehabilitering. Se side 76-77 for ytterligere beskrivelse av prosjektet.

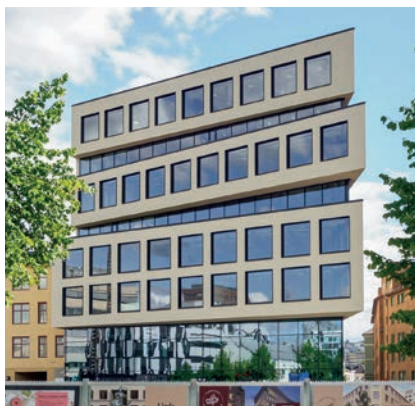
6) 3,2 mål tomt, potensielt hotellprosjekt med i overkant av 200 rom, med sjøfront sentralt i Svolvær.

Forfallsstruktur leiekontrakter (årsleie)

Løpetiden for Eiendomsspars leiekontrakter (direkte eide eiendommer) per 01.01.2023 er illustrert i figuren til høyre.



– Eiendomsspars
forretningsidé
er å utvikle og
foredle eiendommer
for utleie.



Urtegata 9 - Fabrikken
17 000 kvm



Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4
14 800 kvm



Øvre Slottsgate 12
6 100 kvm



Jernbanetorget 4
5 900 kvm



Karl Johans gate 27
7 400 kvm



Karl Johans gate 3
2 400 kvm



Karl Johans gate 3
2 650 kvm



Storgata 2/4/6
11 800 kvm



Dronningens gate 40
8 300 kvm



Tordenskiolds gate 8/10
9 400 kvm



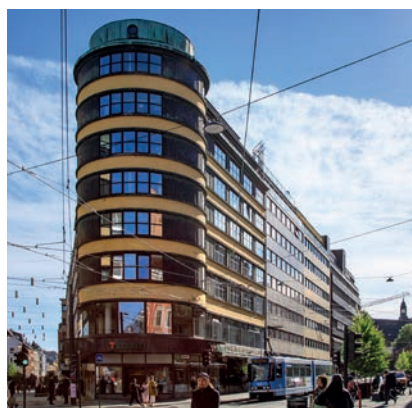
Holbergs gate 21
8 800 kvm



Storgata 21-23 - Folketeaterbygningen
16 800 kvm



Rådhusgata 23
5 100 kvm



Storgata 10A
3 400 kvm



Storgata 10B
5 200 kvm



Storgata 8
3 200 kvm



Akersgata 20
2 200 kvm



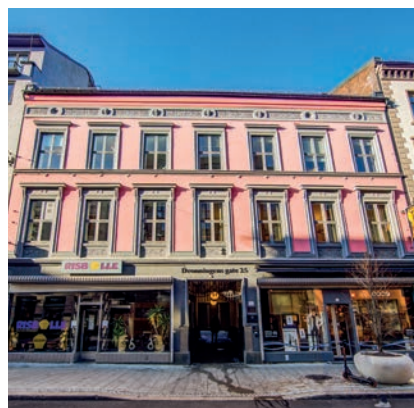
Karl Johans gate 8
4 000 kvm (eierandel 50 %)



Hoffsveien 4, 9, 10 og 14
26 200 kvm



Dronningens gate 23
3 000 kvm (eierandel 50 %)



Dronningens gate 25
2 000 kvm (eierandel 50 %)



Karl Johans gate 4-6
2 200 kvm



Stortingsgata 14
3 100 kvm



Parkveien 60
2 900 kvm



Drammensveien 200
2 000 kvm



Hegdehaugsveien 27
1 200 kvm (næringsseksjoner)



Kjelsåsveien 161
17 700 kvm



Professor Dahls gate 18
3 000 kvm



Parkveien 64
2 700 kvm



Tvetenveien 11
5 500 kvm (eierandel 53 %)



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



Hjalmar Johansens gate 12 – Polaria
2 600 kvm



Mack – Kulturkvartalet
15 900 kvm



Karl Johans gate 31, Grand Hotel
23 900 kvm, 274 rom



Kongeveien 26, Scandic Holmenkollen Park
33 800 kvm, 335 rom (eierandel 50 %)



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



Europarådets plass 1, Scandic Oslo City
4 950 kvm, 175 rom (hotellet leier også arealer i Karl Johans gate 3)



Karl Johans gate 33/ Rosenkrantz' gate 11, Karl Johan Hotell
11 800 kvm, 153 rom



Holbergs plass 1, Scandic Holberg
7 200 kvm, 133 rom



Gabels gate 16, Clarion Collection Hotel Gabelshus
6 000 kvm, 114 rom



Stortingsgata 14-16, Hotel Christiania Teater,
8 500 kvm, 102 rom



Storgata 21-23, Clarion Collection Hotel Folketeateret, 8 300 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



Oslo S Parkering
14 700 kvm og 620 p-plasser (eierandel 50 %)



Asker Parkering
16 300 kvm og 543 p-plasser (eierandel 50 %)

Kombinasjons- og utviklingseiendommer på Økern/Alnabru



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)	Alnabrukvartalet (Caspar Storms vei 14/16, Ole Deviks vei 35), Strømsveien 195/197	21 100
8)	Haslevangen Næringspark (Eikenga 9, 11/13/15 og 17)	15 400
9)	Smalvollveien 61-63	7 200
10)	Haraldrudveien 18	11 400
11)	Micheletveien 59-61 (Professor Birkelands vei 21)	30 800
12)	Stubberudveien 8	3 400
Totalt		253 600



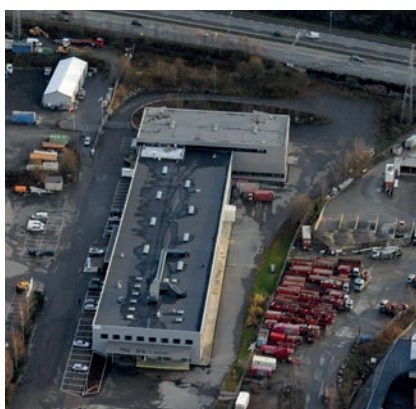
1) **Alna Park** (Strømsveien 221-223 og Breivollveien 13), 12 900 kvm



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



3) **Økernveien 115**
20 500 kvm (eierandel 50 %)



4) **Verkseier Furulunds vei 9**
10 800 kvm



5) **Strømsveien 230, 234 og 236**
5 000 kvm



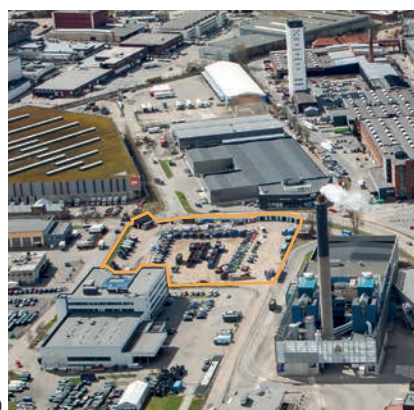
6) **Strømsveien 258**
5 900 kvm



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), 15 400 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

Pandox

Pandox eier 157 hoteller med ca. 35 500 rom per 31.12.2022. Markedsverdien av hotellporteføljen utgjorde SEK 69,2 milliarder.

Eiendomsspar AS og Sundt AS foretok rundt årsskiftet 2003/2004 oppkjøp av det svenske børsnoterte hotelleiendomsselskapet 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 31.12.2022, mens Sundt-familien har 25,3 % (stemmeandel 36,3 %).

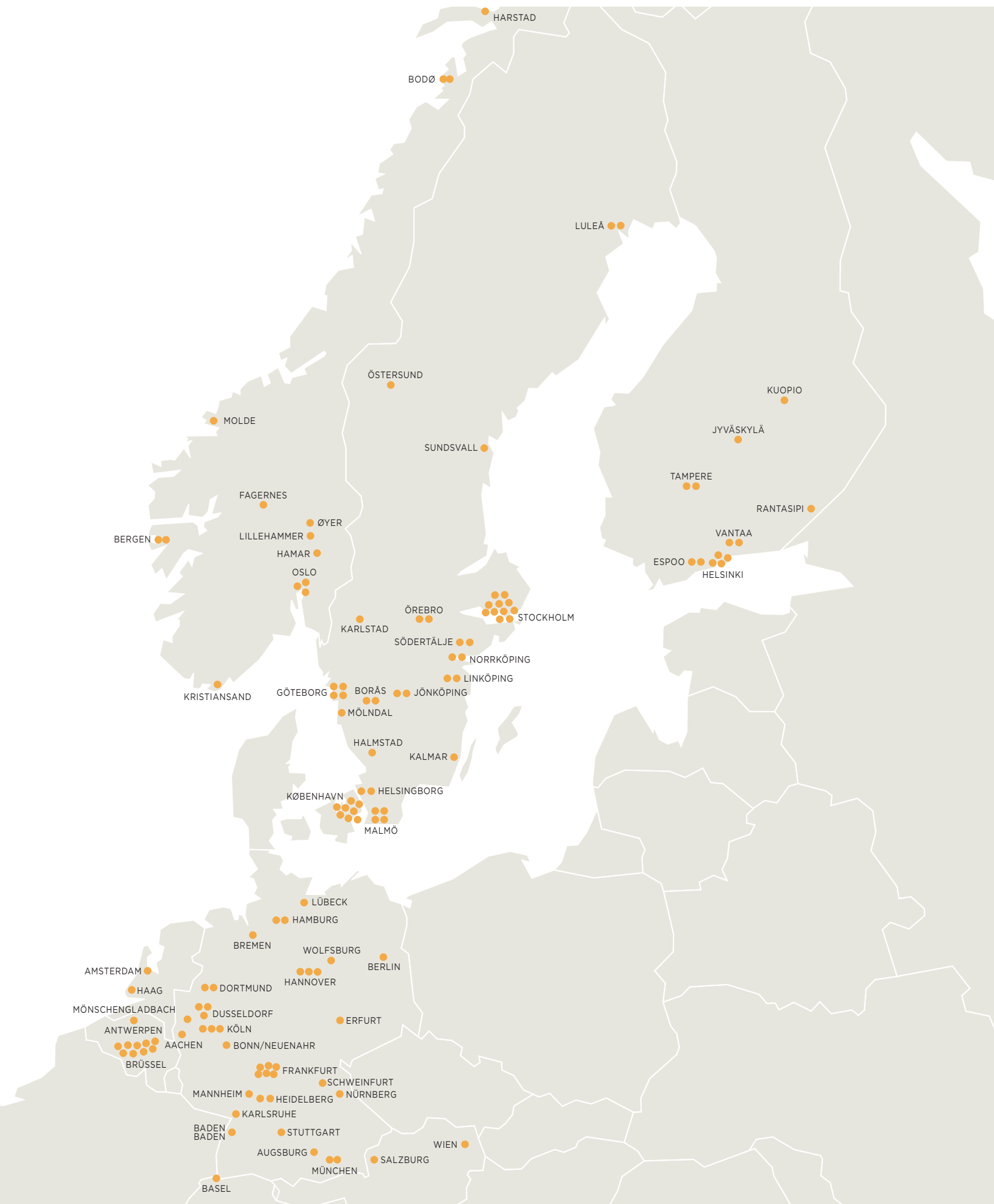
Pandox eier 157 hoteller, hvorav 76 i Norge, Sverige, Finland og Danmark, samt 79 i Nord-Europa for øvrig og 2 i Nord-Amerika. Hotellene omfatter i alt ca. 35 500 rom og markedsverdien av hotellporteføljen er SEK 69,2 milliarder per 31.12.2022.

Kartet viser Pandox' hotellportefølje.



Lobby på Hilton Brussels Grand Plaza, Brüssel, Belgia - 224 rom





Et udvalg av Pandox-hotellene:



Hilton Stockholm Slussen, Stockholm, Sverige
Antall rom: 289



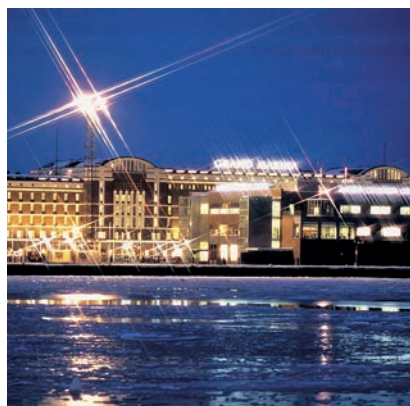
Elite Park Avenue Hotel, Göteborg, Sverige
Antall rom: 326



Scandic Copenhagen, København, Danmark
Antall rom: 486



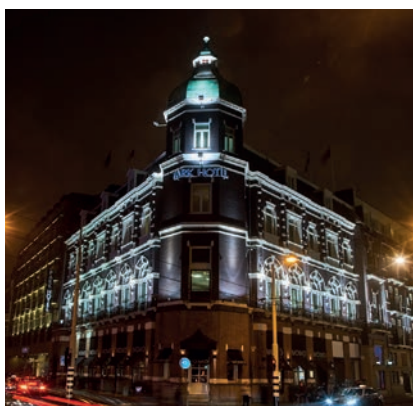
Scandic Park, Helsinki, Finland
Antall rom: 523



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 Royal Hotel 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



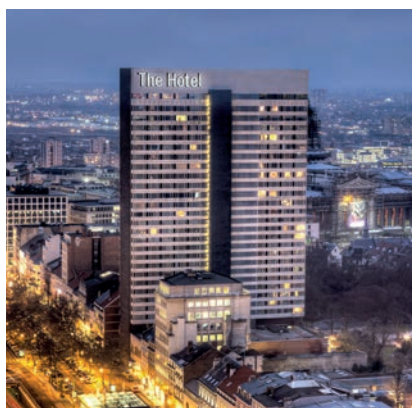
Hilton London Heathrow Airport,
London, England, Antall rom: 398



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 kontor, handel, hotell og bolig. Felles for prosjektene er at alle eiendommene har førsteklasses beliggenhet, og at de utvikles med høy kvalitet.

Mack Øst Tromsø

Eiendomsspar AS har sammen med Ludwig Mack AS omregulert de tidligere produksjonslokalene til Mack's Ølbryggeri til sentrumsformål.

Eiendommen ligger i Tromsø sentrum sør, og dagens industrieiendom blir i hovedsak revet og erstattet av 45 000 kvadratmeter med variert bebyggelse.

Det planlegges blant annet hotell med 340 rom, boliger, servering, handel og kontorarealer. I tillegg utreder kommunen nytt kulturkvartal bestående av konserthus med 1 200 publikumsplasser for Arktisk Filharmoni og nye lokaler for Nordnorsk Kunstmuseum, hvor Mack Øst er en av tre alternative lokasjoner.

Reguleringsplanen, som ble vedtatt i 2022, inkluderer også nytt Arktisk Museum utviklet av Statsbygg i samarbeid med Universitetet i Tromsø. UiT har kjøpt ca. 7 000 kvadratmeter tomt fra Mack Øst for å realisere museet.

Riving av eksisterende bygningsmasse er planglagt igangsatt høsten 2023, og ferdigstilling av første byggetrinn forventes i 2026. Første byggetrinn vil inkludere opparbeidelse av bygulvet til blant annet kaipromenade, lekeplasser og parkanlegg.

Eiendomsspar eier i tillegg til 46,25 % av Mack Øst også 100 % av de tilstøtende eiendommene Mack Kulturkvartalet (15 400 kvm) og Polaria (museum og akvarium).

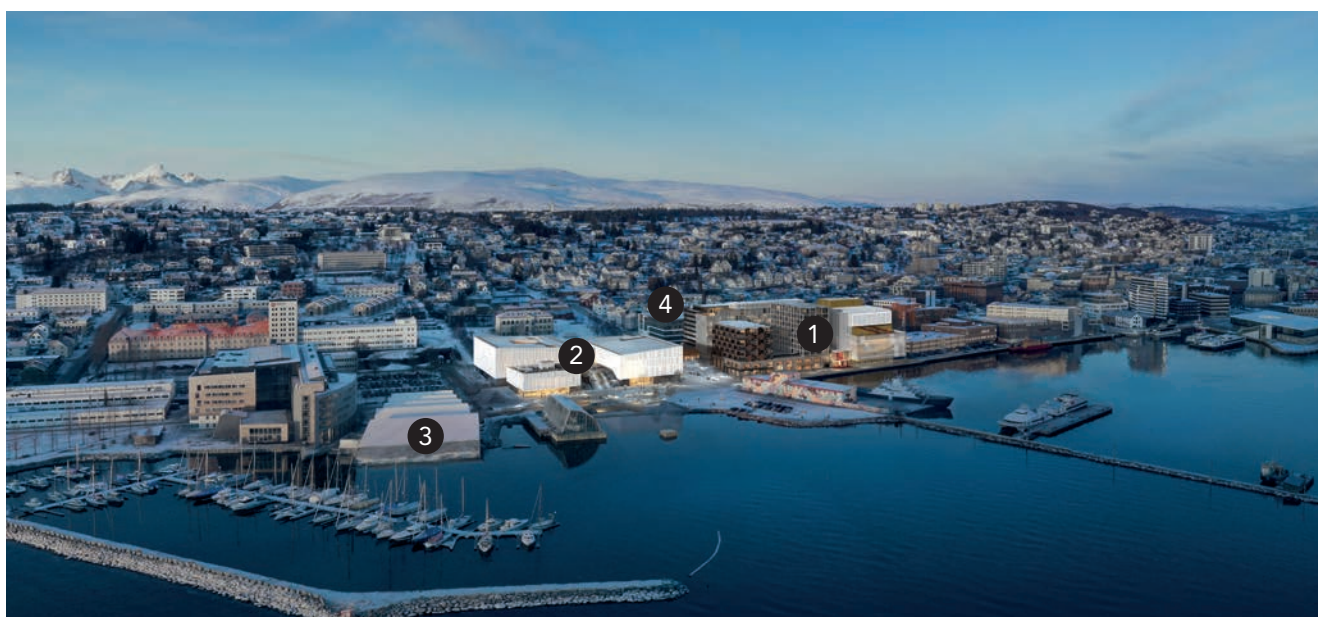


Illustrasjon av AT Plan og Arkitektur.



1) Forretninger/Servering 2) Kontor 3) Undervisning 4) Hotell 5) Boliger

Illustrasjoner av Concrete Architects.



1) Mack Øst prosjektet 2) Universitet i Tromsø (Universitetsmuseum) 3) Polaria (Museum og akvarium) 4) Mack Kulturkvartalet

Urtegata 9

Urtekvartalet er en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer, med 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 byutviklingsprosjekter i Oslo for øyeblikket.

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**. 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, juni 2021.



Veksthuset på ca. 24 000 BTA ble igangsatt mars 2022 og er beregnet ferdigstilt sommer/høst 2024. Det er inngått en langsiktig leiekontrakt med Sweco i det meste av byggets kontorarealer.

Utviklingen av prosjektet er tuftet på miljø og bærekraft. Nybygget **Veksthuset** gjennomføres derfor som et miljøbygg med BREEAM Excellent-sertifisering med energiklasse B. **Fabrikken** er sertifisert BREEAM Excellent-sertifisering med energiklasse B og **Drivhuset**, som skal rehabiliteres, planlegges med BREEAM Very Good-sertifisering med energiklasse C/D.

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

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. Ved ferdigstilling vil kvartalet inneholde et pulserende studentmiljø, effektive arbeidsplasser tett på offentlig kommunikasjon og et byrom der restauranter, kaféer og butikker møter folk der de er.





Illustrasjoner av A-LAB.



Bien under utarbeidelse – kunstner Linda Bakke.

Se film om
prosjektet,
Urtekvartalet,
via QR-koden.



Illustrasjon av Veksthuset
og Fabrikken.

Vestfjordgata 34-38

Svolvær

Eiendomsspar jobber med å utvikle et nytt og spennende hotellprosjekt, sentralt i Svolvær. Ambisjonen er å sende inn rammesøknad og avklare øvrige offentlige tillatelser i løpet av 2023.

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

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 en restaurant med uteterrasse og spektakulær utsikt, som ellers kun oppleves fra fjellene. Prosjektets totalareal er i underkant av 14 000 BTA kvadratmeter.

I tråd med Eiendomsspar sin bærekraftstrategi har prosjektet en målsetning om at hotellet skal oppnå en høy miljøsertifisering, og dermed ha påviselig lavt CO₂-avtrykk. Eiendomsspar har også gjennomført et lokalt samarbeid med «De Grønne Øyene» som er et initiativ anført av Lofotrådet, og ledet av Vågan kommune. Med sine bidrag har Eiendomsspar medvirket til en bærekraftig utvikling av Svolvær og Lofoten som reiselivsdestinasjon.

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



Illustrasjoner av Concrete Architects/Vindveggen Arkitekter AS.





Økernveien 115

Økernveien 115 er et fremtidig boligprosjekt som utvikles 50/50 sammen med OBOS. Prosjektet har fått navnet «Teglverksløkka». Navnet refererer til den nærliggende parken Teglverksdammen og til de tradisjonelle Oslo-løkkene som i dag er attraktive boområder.

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.

Forslag til reguleringsplan ble sendt til plan- og bygnings-etaten (PBE) i mars 2022. Etter flere runder med komplette-ring og diskusjoner med PBE, bekreftet etaten i desember at planforslaget vil bli klargjort for offentlig ettersyn.

I forslag til reguleringsplan planlegges det for ca. 520 boliger. Planforslaget inneholder også barnehage med 6 avdelinger, offentlig park, offentlig torg, gatetun og areal til turstien «Den grønne ringen».

Planforslaget inkluderer næringsarealer i første etasje langs Økernveien og delvis langs Dronning Margrethes vei. «Isbergbygget», som i dag benyttes til salgshall for biler, skal delvis bevares og brukes til å gi prosjektet en unik identitet. Byantikvaren har lagt stor vekt på å bevare denne delen av bygningsmassen og er fornøyd med hvordan prosjektet har ivaretatt dette. Ambisjonen er at «Isbergbygget» skal inneholde en blanding av tilbud og aktiviteter og bli et attraktivt samlingssted for bydelens beboere, med særlig fokus på ungdom. Dette er i tråd med ambisjonene i Planprogram for Hasle og Valle Hovin.

I 2022 ble reguleringsplan for naboeiendommen Økernveien 94 vedtatt i bystyret. Forslag til reguleringsplan for Økernveien 97 ble lagt ut til offentlig ettersyn i desember.

Økernveien 115 drar fordel av at Lørenbyen nærmer seg ferdigstillelse og har etablert seg som et populært bolig-område. På den andre siden av Økernveien tilbyr HasleLinje handel- og matopplevelser på «Vinslottet» og på nabolags-hotellet Quality Hotel Hasle Linie tilbys overnatting og



Illustrasjoner TAG.



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. I 2022 åpnet også Radisson nytt hotell her.

I Økern Sentrum har Steen & Strøm planer om å utvikle et flerfunksjonelt bysentrum med dynamisk byliv, boliger, kultur, kino, kontor og hotell. På Ulven har OBOS ferdigstilt ca. 600 av 2 400 planlagte boliger og har ca. 300 nye boliger under bygging. Her bygges også nytt kontorbygg på mer enn 100 000 kvm for Construction City, næringsklyngen for bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen. I 2022 startet også bygging av nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven.



Karl Johans gate 8 / Dronningens gate 23 og 25

I Karl Johans gate 8, med tilliggende eiendommer i Dronningens gate 23 og 25, er det iverksatt et prosjekt som består av å konvertere tre kontoreiendommer til nytt hotell. Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet sentralt i Oslo, med en innbydende eksponert fasade mot Oslos hovedgate Karl Johan. 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. 185 rom, samt spennende utadrettede tilbud i byggenes første etasje.

Det er gitt rammetillatelse for det nye hotellet og byggestart er planlagt sommeren 2023. Det er inngått avtale med hotelloperatør Nordic Hotels & Resorts, som planlegger å åpne et nytt hotell under deres brand HOBØ, sommeren 2025. HOBØ Oslo blir et boutiquehotell, med et ungt og friskt uttrykk som skal gjøre hotelloppholdet til en opplevelse. HOBØ Oslo utvikles som et felleskap mellom ulike restaurant- og bartilbud, en møteplass som skal være pulserende og gi god atmosfære.

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

Illustrasjon Metropolis Arkitektur & Design AS.

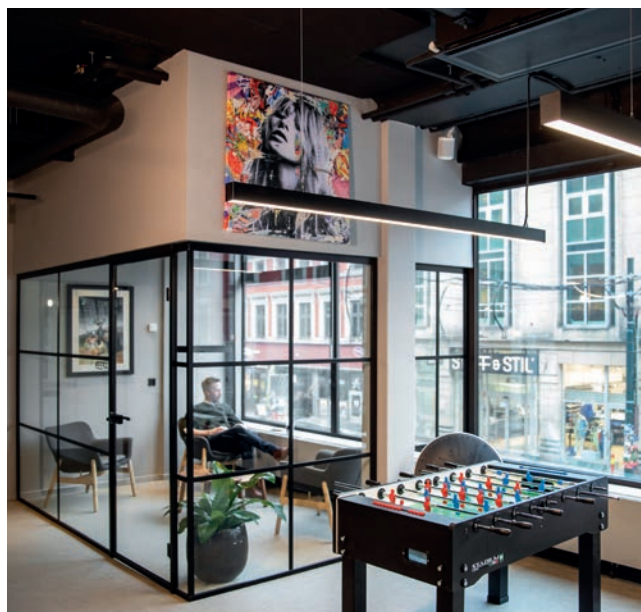


Rehabilitering

Eiendomsspar har bred erfaring med både store og små prosjekter, og bistår gjerne leietaker med å realisere deres drømmelokale. I 2022 har vi gjennomført en rekke ombygninger og oppgraderinger av våre eiendommer for leietakere. Under vises et lite utvalg.



Hoffveien 4 - 7. og 8. etasje ser det ut som et romskip har «krasjet» inn i bygget. Lampene er satt opp ned, i den hensikt å bygge opp om det ønskede «inntrykket». Trappen mellom etasjene etterligner broen på et romskip.



Storgata 10A – oppussing med vekt på moderne interiørdetaljer.



Rådhusgata 23 – oppussing av alle overflater fra a til å. Her ser vi et glimt fra personalrestauranten med ny kjøkkeninnredning og nye elegante møbler.



Gabels gate 16 (Clarion Collection Hotel Gabelshus) – en duft av fortiden. Hotellet fra 1912 har gjennomgått renovering og oppgradering av fasade, bygg, interiør og tekniske anlegg. Hotellet byr på unikt interiør og vakre historiske elementer.

Verdivurdering per 31.12.2022

Det er gjennomført en verdivurdering av Eiendomsspar per 31.12.2022. Denne viser følgende:

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

VEK per aksje er beregnet til kr 551 (kr 548), en økning på 2 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskravet) benyttet:
Snitt 5,20 %, fra 4,25 % til 8,50 % per eiendom (snitt 4,70 % per 31.12.2021) for selskapets næringseiendommer.
- Løpende leie (inkl. markedsleie ledige arealer) per 01.01.2023, 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 2022, 2019 og 2018 (markedsbasert leie). Det er for 2022 ikke gjort spesifikke koronajusteringer som i de to foregående årene.
- 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 NDV per årsslutt.

Eiendomsspar har fra og med 2022 endret basis for substansverdi på Pandox-aksjen fra nøkkeltallet EPRA NRV til EPRA NDV. Bakgrunnen for endringen er at EPRA NDV tar hensyn til utsatt skatt og verdi på derivater, i motsetning til EPRA NRV som ekskluderer disse postene. EPRA NDV tilnærmingen er dermed mer lik metoden som Eiendomsspar selv benytter for å beregne egen verdijustert egenkapital samt regnskapsprinsippene til Pandox (IFRS), som ligger til grunn for bokført verdi av Pandox i Eiendomsspars regnskap.

- **EPRA NRV** per Pandox aksje, SEK 205,03
- Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 578
- **EPRA NDV** per Pandox aksje, SEK 184,67
- Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 551
- **Børskurs** per Pandox aksje per 31.12.2022, SEK 116,40
- Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 459

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.

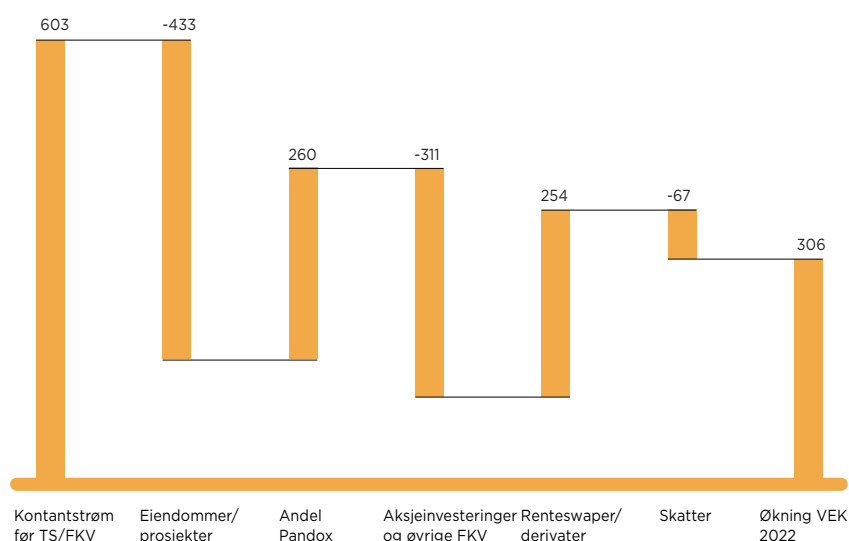
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene. Verdien av prosjekter er holdt uendret. Det er benyttet SEK/NOK kurs per 31.12.2022 på 0,9453 ved omregning av Pandox-investeringen.

		Snittyield (direkte eide eiendommer - Eiendomsspar)										
		4,5 %	4,7 %	4,9 %	5,0 %	5,1 %	5,2 %	5,4 %	5,7 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %
Verdi Pandox-aksjen (SEK)	230	694	669	647	636	626	612	597	573	550	517	489
	220	680	656	633	623	613	598	584	559	536	504	475
	210	667	642	620	609	599	585	571	546	523	490	462
	205,03	660	636	613	603	593	578	564	539	516	484	455
	190	640	615	593	582	572	558	544	519	496	463	435
	184,67	633	608	586	575	565	551	536	512	489	456	428
	180	626	602	579	569	559	545	530	505	483	450	421
	160	599	575	553	542	532	518	503	479	456	423	395
	140	573	548	526	515	505	491	476	452	429	396	368
	120	546	521	499	488	478	464	449	425	402	369	341
	116,40	541	516	494	483	473	459	445	420	397	364	336
	100	519	494	472	461	451	437	422	398	375	342	314
	75	485	461	438	428	418	403	389	364	341	309	280
	50	451	427	404	394	384	370	355	330	308	275	246

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

Verdiutvikling 2022

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 306 mill.
- Verdijustert egenkapital per aksje økte fra kr 548 til kr 551 per aksje, en økning på 2 % (hensyntatt utbytte).



KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE

Kontantstrøm før TS/FKV + kr 603 mill.

Dette er kontantstrøm fra Eiendomsspars drift, inkludert mot-tatte utbytter, men før salgs-/kursgevinster, rehabiliterings-kostnader og skatter, samt før andel tilbakeholdt kontant-strøm i felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttet selskap (TS). Andel tilbakeholdt kontantstrøm i TS/FKV er inkludert i postene «Andel Pandox og aksjeinvesteringer/øvrige FKV».

Eiendommer/prosjekter - kr 433 mill.

Verdinedgangen skyldes i hovedsak yieldøkning i 2022, drevet av økning i rentenivået. En relativt høy KPI-justering for 2023 (oktober 2021 - oktober 2022 tilsvarer 7,5 % KPI-økning) og en positiv utvikling i omsetningsbaserte leier fra hotell og restauranter, har isolert sett en solid verdiøkende effekt, men med mindre verdieffekt enn yield økningen. Den totale effekten er således verdinedgang.

Andel Pandox + kr 260 mill.

Beløpet knytter seg til positiv verdiutvikling på investeringen i Pandox i 2022. Grunnlaget for verdsettelsen av Pandox er i 2022 endret fra EPRA NRV til det mer konservative nøkkel-tallet EPRA NDV. Ved utgangen av 2021 var EPRA NRV SEK 173,54 per aksje (SEK 205,03 per 2022), mens EPRA NDV var SEK 184,67 ved utgangen av 2022. I samme periode svekket SEK seg med 3 % mot NOK.

Aksjeinvesteringer og øvrige FKV - kr 311 mill.

Verdinedgangen skyldes lavere eiendomsverdier i selskapets investering i felleskontrollerte virksomheter, grunnet økte yielder, samt negativ verdiutvikling på selskapets aksjeinve-steringer i Aurora Eiendom (- kr 161 mill.) og Scandic Hotels Group (- kr 46 mill.).

Renteswaper/derivater + kr 254 mill.

Renten steg gjennom 2022 og markedsverdien av rente-swaper og derivater endret seg fra en positiv verdi på kr 20 mill. per 01.01.2022 til en positiv verdi på kr 248 mill. per 31.12.2022. I tillegg har Eiendomsspar realisert kr 26 mill. i gevinst knyttet til valuta og rentederivat i 2022. Dette med-fører en total verdiøkning på kr 254 mill. i løpet av 2022.

Skatter - kr 67 mill.

Betalbare skatter utgjorde kr 49 mill. I tillegg økte utsatt skatt med kr 18 mill. Sistnevnte økning er nettoeffekten av tilgang utsatt skatt fra eiendomskjøp i 2022 samt utsatt skatt på verdiøkning derivater og redusert utsatt skatt som følge av lavere eiendomsverdier. Total verdieffekt fra skatter utgjør dermed - kr 67 mill.

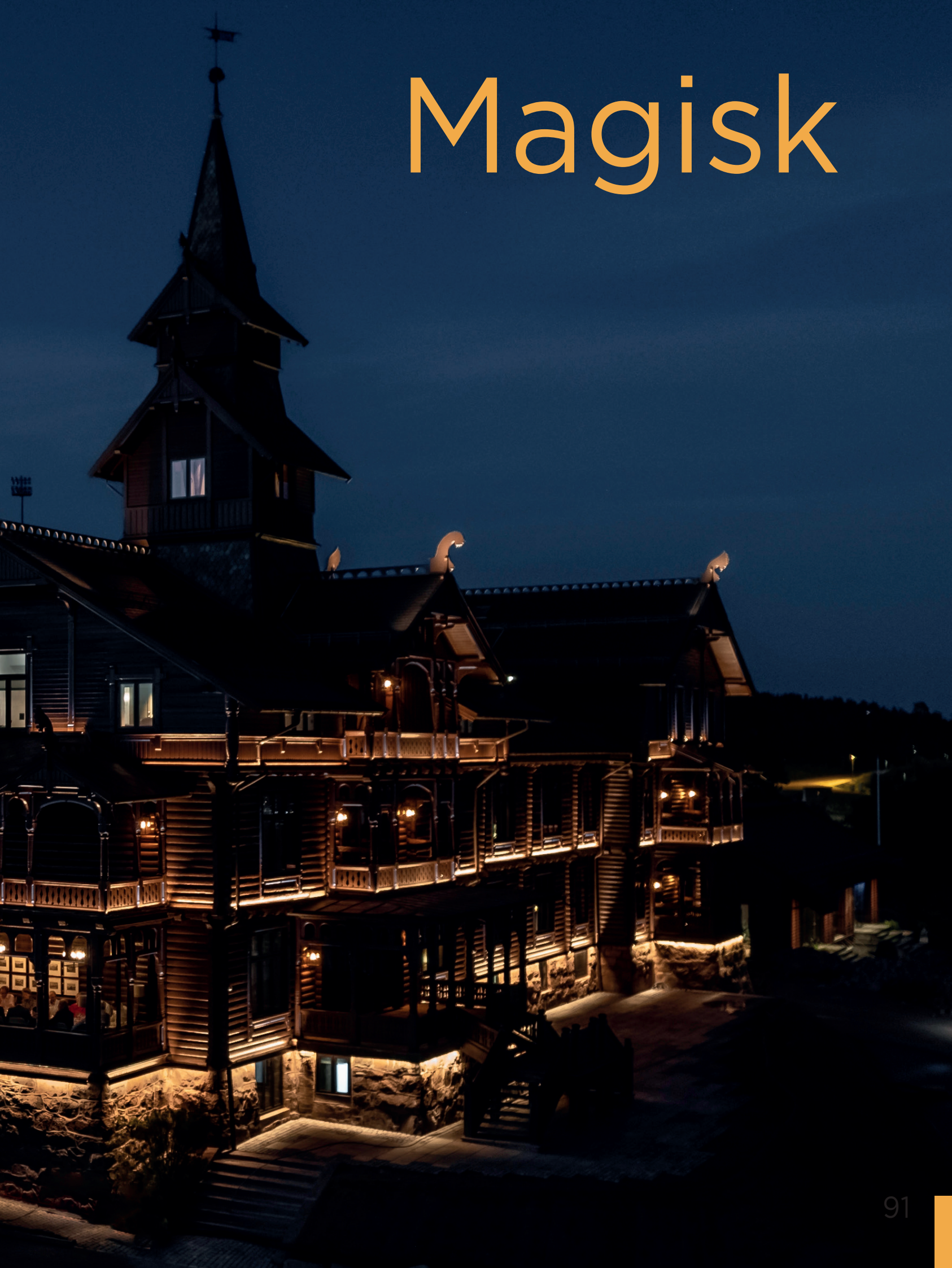
Verdijustert balanse per 31.12.2022

Mill. kr.	Bokført	Justering	Verdijustert	Note
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	9 693	9 422	19 115	1)
Aksjer/lån felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	8 018	840	8 858	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	723	253	976	4)
Omløpsmidler	550	-	550	
Sum eiendeler	18 984	10 515	29 499	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	8 076	10 110	18 186	5) 6)
Latent/utsatt skatt	628	405	1 033	3)
Rentebærende gjeld	9 659	-	9 659	
Annen gjeld	621	-	621	
Sum egenkapital og gjeld	18 984	10 515	29 499	
Belåningsgrad			49 %	7)

- 1) Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yieldmetoden. Forutsetningene for verdsettelsen er gitt på side 84-85. Verdi av prosjekter utgjør kr 1 362 mill. per 31.12.2022 og består i hovedsak av Økernveien 115 og Urtegata 9.
- 2) 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 NDV (SEK 184,67 per aksje). Det er benyttet valutakurs per 31.12.2022 ved omregning til NOK. Investeringer i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap fremgår av note 6 til årsregnskapet.
- 3) I verdijustert balanse utgjør latent skatt på eiendommene forskjellen mellom markedsverdi og skattemessig verdi, multiplisert med en kalkulatorisk skattesats. For Eiendomsspar er det benyttet en skattesats på 9 % for bygg inkludert tekniske installasjoner, og 0 % på tomt. For øvrig er det forutsatt at gevinst- og tapskontoen inntektsføres med 20 % per år.
- 4) Merverdi renteswaper, derivater og aksjeinvesteringer er kr 295 mill. Fratrasket regnskapsmessige periodiseringsposter på kr 42 mill. er netto verdijustering kr 253 mill.
- 5) Herav minoritetsinteresser kr 59 mill. per 31.12.2022.
- 6) Verdijustert egenkapital fremkommer som forskjellen mellom anslått markedsverdi av selskapets eiendeler og gjeld. Den verdijusterte egenkapitalen etter avsatt utbytte og skatt er beregnet til kr 18 186 mill. per 31.12.2022. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 233 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 59 mill.), er verdijustert egenkapital kr 18 360 mill. Dette tilsvarer kr 551 per aksje (kr 544 per aksje etter avsatt utbytte på kr 7,00 per aksje).
- 7) Belåningsgrad = (rentebærende gjeld - kontantbeholdning)/verdi eiendommer og prosjekter.



Magisk





Mikkel Vangsgaard
Prosjektsjef i Eiendomsspar

Ny æra for et historisk prakthotell

Det var med stor glede og ydmykhet at vi i juni 2022 åpnet dørene til nye Scandic Holmenkollen Park, etter nærmere 15 måneder med renovering og nedstengning. Nå ligger alt til rette for gode hotellopplevelser på det tradisjonsrike hotellet i Holmenkollåsen.

Det ikoniske hotellet på over 30 000 kvadratmeter har nå 376 flotte rom og suiter, hvorav 27 ligger i det vakre dragebygget, ett av hovedverkene innen norsk dragestil. Scandic Holmenkollen Park har en unik historie som starter med Holmenkollen Sanatorium i 1894. Mye har forandret seg på disse 129 årene, men historien sitter fortsatt i veggene, noe vi har lagt vekt på i prosjektet.

På nye Scandic Holmenkollen Park er interiøret nøye planlagt og utvalgt, og hotellets unike historikk og mange kunstskatter er løftet fram. Kunstverkene, sammen med den vakre innredningen, bidrar til den autentiske stemningen på hotellet, og det er det mange som gleder seg stort over.

Oppussing i tre faser

Vi gjennomførte renoveringsprosjektet i tre hovedfaser, parallelt. **Hotellrommene** i VM-fløyene fra 1980- og 1990-tallet ble rehabilitert i det vi vil kalle en samlebandprosess.

De primære **fellesområdene**, resepsjonen, restauranten og svømmebassenget, ble rehabilitert i en egen fase. Dette var en krevende del av renoveringen, da forutsetningene og målene endret seg underveis. Her oppstod det også muligheter for å gjøre prosjektet mer komplett, blant annet i form av viktige tiltak knyttet til bærekraft og miljø.

Den omfattende ombyggingen av **dragebygget** foregikk også i en egen fase. Det er sjeldent det blir utført en så grundig ombygning og rehabilitering av et 130 år gammelt

tømmerbygg. Håndverket er mesterlig utført av entreprenørene, og jeg kjenner på stolthet når vi forteller om disse arbeidene.

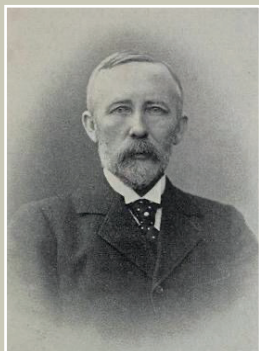
God timing til tross for pandemi

Planleggingen av prosjektet begynte i 2018. Da pandemien kom var forprosjektet allerede godt i gang. Under gjennomføringen ble prosjektet utsatt for helt spesielle forhold – strenge restriksjoner, mangel på folk og varer, isolasjonsregler og generelt mye usikkerhet i både hotell- og entreprenørmarkedet. Jeg vil likevel si at mye tyder på at timingen var god, og med gode forholdsregler unngikk vi betydelige forstyrrelser i byggeprosessen.

Prosjektet har vært særdeles godt organisert. Samarbeidet mellom Rica Eiendom, Scandic og Eiendomsspar har fungert utmerket. Prosjektteamet har bestått av dyktige arkitekter og konsulenter – og noen av de beste entreprenørene innen hotellrenovering. Prosessen har krevd mye av mange, blant annet evne til å ha overblikk, struktur og ikke minst – god daglig ledelse. På det meste var det 150 personer involvert på byggeplassen. Likevel tok de fysiske arbeidene bare litt over ett og et halvt år, så jeg tør påstå at vi kan konkludere med et vel gjennomført restaureringsprosjekt.

Velkommen inn til nye Scandic Holmenkollen Park, et hotell med historisk sus og moderne komfort!

Hotellets historie



Sammen med Veidirektør Hans Hagerup Krag (1829–1907) og borgermester Evald Rygh (1842–1913) stifter Ingebrigt Christian Lund Holm (1844–1918) «Holmenkol-Voxenkol-Selskabet» som kjøper 550 dekar skog. Formålet var å skape utfartssteder for Kristianias befolkning. Det markerer grunnlaget for Holmenkollen slik vi kjenner det i dag og for det som i dag er Scandic Holmenkollen Park Hotel.

1888

Det første Holmenkollen Turisthotell åpner, 15 rom. Bygningen regnes som dragestilens gjennombrudd i Norge. Etter bare 5-års drift brenner bygningen ned 31. mars 1895 (årsaken tror de var et talglys som falt ned på et teppe), men allerede i 1896 gjenoppbygges hotellet, nå i en ennå mer påkostet utgave, med kunst og innredningsarbeider av blandt andre Gerhard Peter Franz Wilhelm Munthe (1849–1929) og Theodor Severin Kittilsen (1857–1914).

1889

1890

Sammen med blant andre Vingrossist Peter Andreas Larsen (1822–1875) og bryggerieierbrødrene Ellef Ringnes (1842–1929) og Amund Ringnes, (1840–1907) etablerer Dr. Holm aksjeselskapet Holmenkollens sommer- og vintersanatorium. Sanatoriet etableres først i bygningen som i dag er kjent som «Midtstuen» like nedenfor hotellet.



Holmenkollens Vintersanatorium,

Klimatisk Kursted 350 Meter over Havel.
Det nye komfortable udryeds "Dr. Holms Sanatorium" er nu aabent for Høst- og Vintersæsonen. Sanatoriet, der har den herligste Beliggenhed på absolut tør Grund, indeholder 40 Værelser med 60 Sange, foruden Saloner, Læseværelse, Spisestue, Billard og store, lyse Korridorer alt er opvarmet fra det mest tidsmæssige **Centralvarmeanlæg**, og alle Roms har **elektrisk Belysning**. Sanatoriet modtager Nærsøe Hovedstuen, Søvnsind og Nervensmerter, Rekonvalescenter, Hørdetlige, Astmatikere og Hjertesygdomme. Søvnsmerter Sygdomme modtages ikke. **Priser:** For fuld Pension, Værelse, Kost, Belysning, Opvarmning og Betjening fra Kr. 140–200 pr. Maaned. **NB. Priserne ere ikke forhøiede.** Anmeldelser og Forespørgsler stiles til **Dr. J. C. Holm, Holmenkollen** (H. O.)

Etter tegninger av Arkitekt Baltazar Lange (1854–1937) oppføres Holmenkollen Sanatorium dragebygget som i dag troner som gallionsfiguren på Holmenkollen Park. Bygningen er for sin tid topp moderne utstyrt. Ved siden av å ha behandlingstilbud for ulike ikke-smittsomme sykdommer, blir også Sanatoriet et attraktivt sted å innlosjeres for å komme seg unna byens jag. Diskresjonen som stedet gir gjør også Sanatoriet til egnet og yndet innkvartering for profilerte personer, og i de omskiftende tidene som Norge er i, frem mot unionsoppløsningen i 1905, gjester sanatoriet flere kongelige fra Sverige-Norge og resten av Europa, blant annet norges-vennen Keiser Wilhelm II (1859–1941).

1894



1984

Tiårets store norske kjendisbryllup, mellom Jahn Teigen (1949–2020) og Anita Skorgan blir selvfølgelig feiret på Holmenkollen Park. Glamorøse gjester i ulvepels glitrer om kapp med snøkrystallene på den frose fontenen i lobbyen.

Hotellet åpner til VM i februar 1982. Til åpningsfesten den 10. februar blir gjestene fraktet til hotellet med chartrede trikker, hvor trikkekonduktorene serverer champagne på turen opp. Kunsten i foajeen, Nordlyset, ble utarbeidet til samme år, og er laget av Jon Torgersen.

1982

1986

Rica Hotels overtar driften av hotellet og hotellet blir et av Ricakjedens flaggskip. Restauranten De Fem Stuer fortsetter å holde stand som en av landets beste.

1993

Den unge og for de fleste ukjente kjøkkensjefen ved hotellets restaurant De Fem Stuer, Bent Stiansen vinner, som første nordmann noensinne, gullmedaljen i Bocuse d'Or.

Saga Hall bygges og ferdigstilles, og hotellet får med det kurs- og konferansefasiliteter som er unike i nasjonal målestokk (Arkitekt: H. G. Finne & Co AS)

1994

Hotellet er blant de offisielle innkvarteringsstedene under OL på Lillehammer.

1993–94

Større ominnredningsarbeider i sentralbygget hvor restauranten utvides med en fløy mot nord, og det bygges en ny hotellromsfløy mot nord/vest. Det er i forbindelse med denne utbygningen at den kunstige fossen i frokostrestauranten anlegges (Arkitekt: H. G. Finne & Co AS).

2001

7. desember dette året arrangerer Nobelstiftelsen et historisk symposium i anledning stiftelsens 100-års jubileum. Et 30-talls tidligere fredsprisvinnere samles på hotellet, blant dem Erkebiskop Desmond Tutu (1931–2021) og Dalai Lama.



Holmenkollbanen, Nordens første forstadsbane åpner mellom strekningen Majorstuen og Besserud. Holmenkollen som utfartssted for byens befolkning styrker med det sin popularitet. I 1916 utvides banen videre til Frognerseieren, og Holmenkollen stasjon anlegges.

1898

Unionsoppløsningen og kroningen av Kong Haakon (1872-1957) og Dronning Maud (1869-1938) markerer begynnelsen på den lange historien hvor vintersport i Holmenkollen og kongehusets tilknytning til stedet og til hotellet begynner.

1905

10. juni brenner Holmenkollen Turisthotell ned, etter et lynnedslag i hotellets ledningsnett. Det blir aldri gjenoppbygget, og det er etter dette at Sanatoriet viderefører hoteldriften fra det nedbrente eventyrslottet.

1914



Etter en større ombygging og renovering gjenåpner hotellet for alminnelig hoteldrift igjen.

1947

1940-45

Hotellet blir rekvirert av den tyske okkupasjonsmakten og fungerer gjennom krigen som innkvartering som del av «Lager Holmenkollen» – hovedkvarteret for det tyske luftforsvaret, Luftwaffe. I løpet av krigsårene blir blant annet hotellet rammet av en brann som ødelegger deler av interiørene. Ved frigjøringen overtar de allierte styrkene hotellet, og det frigis ikke før i 1946.

Under et ikke offisielt norgesbesøk er Elvis Aaron Presley (1935-1977) gjest på Holmenkollen turisthotell i mars dette året. Rockekongens besøk er bare et av eksemplene på hvordan hotellet i disse årene er et populært innkvarteringssted for høyprofilerte mennesker når de besøker Oslo og ønsker å verne om privatlivet.

1970

1978-82

Leif Høegh & co kjøper hotellet i 1978, og begynner å planlegge for fremtiden. Etter et parallelloppdrag for utvikling av hotellet hvor arkitektene Fosse & Aasens forslag legges til grunn, igangsettes den hittil største utbyggingen i hotellets historie. I tillegg til to romfløyer med i alt 200 rom, oppføres et nytt sentralbygg med lobby, restaurant, konferansesaler og kjøkken. Arkitekt Hans Gabriel Finne (1916-2012) blir tildelt oppdraget med å tilbakeføre og restaurere Dragebygget til den stand vi kjenner bygget i dag. Et formidabelt arbeid og kr 130 mill. senere står hotellet frem som Holmenkollen Park Hotel.



1959

Ingrid Bergman (1915-1982) leier den 5-roms store suiten på hotellet i desember, og bruker Oslo vinteren til å lære barna sine å gå på ski i Nordmarka.

1955

Dronning Elizabeth II (1926-2022) av Storbritannia, besøker Holmenkollen Turisthotell i forbindelse med sitt første offisielle statsbesøk.



1958

Den 17 år gamle Jan Eilef Rivalsrud (1940-2019) får arbeid som pikkolo på Holmenkollen Turisthotell. Det skal bli starten på en av de mest bemerkelsesverdige karrierene i norsk hotellhistorie.

Hotellet utvides med 109 rom i en ny fløy, som står klar til ski-VM i Oslo i februar dette året. Samme år utvides Saga Hall med 140 kvadratmeter (Arkitekt: Narud Stokke Wiig).

2011

2005

Sammen med Rica Hotels ASA og Rica Eiendom kjøper Eiendomsspar Holmenkollen Park Hotel fra Høegh Eiendom.

2014

Scandic Hotels kjøper Rica-kjeden og overtar driften av Holmenkollen Park. Hotellet heter etter dette Scandic Holmenkollen Park.

2018-21

Etter et omfattende utviklingsarbeid, stenger hotellet ned, og Rica Eiendom, Scandic og Eiendomsspar iverksetter i april 2021 den største og mest helhetlige rehabiliteringen av hotellet siden 1982.



2022

Oppussingen tar 13 måneder. 376 rom er oppusset og fellesarealene rehabilitert og effektivisert. Dragebygget er igjen blitt til eksklusive hotellrom (27 rom). Oscarstuen, Christian Michelsens stuen, Munthe-stuen, Gamlestuen og Diriksstuen fremstår i ny prakt.

Åpningsfesten i oktober 2022, nesten på datoen for åpningen av Sanatoriet i 1894, markerer starten på en ny tid for Eventyrslottet i skogkanten høyt over Oslo.

Ikonisk sportssted

Scandic Holmenkollen Park ligger 350 meter over havet, med en fantastisk utsikt over Oslo og Nordmarka rett utenfor hotelldøren. Et steinkast fra hotellet ligger nasjonalanlegget Holmenkollen skiarena og skimuseet. Her ligger alt til rette for utendørsaktiviteter, blant annet flotte turer i marka. Om vinteren kan man gå rett ut i VM-løypene som strekker seg innover i Nordmarka. Bare noen få minutter fra hotellet ligger Oslo Vinterpark, og om sommeren kan man utfordre høyde- og klatrekretsen i Kollensvevet Zipline og i en av Nordens største klatreparker.

Lang og rik historie

Holmenkollens historie går 130 år tilbake i tid. Det første skirennet fant sted i 1892 og hadde 12 000 tilskuere. I 1952 arrangerte Oslo OL, og da fikk hoppbakken et høyere tårn med heis til utøverne, permanente tribuner, dommertårn og kongetribune. Under OL var det mellom 120 000–150 000 tilskuere på spesialhopprennet, en publikumsrekord som står fremdeles. Helt siden slutten av 1800-tallet har hoppbakken og anlegget rundt samlet nordmenn til skifest hver eneste vinter, med unntak av krigsårene.

Skisporten står sterkt i Norge, og anlegget i Holmenkollen har blitt utvidet flere ganger for å imøtekomme behovet fra norske og utenlandske skiutøvere. I dag er skianlegget en arena for noen av verdens mest kjente skikonkurranser, blant annet den årlige Holmenkollen Skifestival som tiltrekker seg titusener av tilskuere og omtales som Norges andre nasjonaldag.

Nasjonalfølelsen blir knapt sterkere enn i Holmenkollen når det er verdenscup i nordiske grener, og den store folkefesten setter i gang. Da veives det med tusenvis av norske flagg, kubjeller og folk i miles omkrets kan høre det rungende kollenbrølet. De mest ihuga skientusiastene overnatter i marka.



Foto/Arbeiderbladet/Arbeiderbevegelsens arkiv og bibliotek



Skifest på det første Turisthotellet i 1901, 13 år før det brant.

Foto: Olaf Martin Peder Væring/Oslo Museum

Arkitekten og tidsepoken

Arkitekten

Arkitekten bak dragebygget på Scandic Holmenkollen Park er Balthazar Lange (1854–1937).

Da bygget ble oppført, var det som Doktor Holms sanatorium. Sanatoriet føyde seg inn i rekken av flere store byggverk som ble oppført i den nasjonale stilen. Inspirasjon hentet han fra de norske stavkirkene og vikingkulturen. Lange var en sterk eksponent for dragestilen, og Sanatoriet vakte nysgjerrighet, ikke bare nasjonalt, men også internasjonalt.

Tidlig i karrieren jobbet Lange som arkitekt ved statsbanenes anleggskontor. Både Larviks og Trondheims stasjonsbygg blir tilskrevet ham. Han er også kjent for andre verk. Uranienborg kirke (1886) står sentralt, og blir sett på som hans hovedverk.

I 1898 ble han stadsarkitekt i Kristiania, og det var han frem til han gikk av med pensjon i 1920.

Gjennom sine nærmere 60 år som arkitekt hadde Lange mange roller, og han var en betydningsfull person innen norsk arkitekturhistorie. Han var blant annet med på å stifte og utvikle Kristiania Arkitekturforeningen. Han var også en viktig samfunnsdebattant, og engasjerte seg i utviklingen av hovedstaden, som på hans tid var i ferd med å utvikle seg til en moderne by.

Arkitekt Balthazar Lange.



Foto: Norsk Jernbanemuseum

Dragestilen

Dragestilen oppsto på slutten av 1800-tallet, og var spesielt utbredt i årene 1880–1910. Den har sine røtter i nasjonalromantikken. Stilen er inspirert av kunst og arkitektur fra vikingtiden og middelalderen, og kjennetegnes av dyreornamentikk, gjerne i kombinasjon med plantemotiver. I dragestilen har bygningene gjerne laftede tømmervegger, store takutstikk, bratte tak, takryttere og dragehoder, i tillegg til norrøne motiver.

Kilde: Lokalhistoriewiki.no



Nærheten til Holmenkollen hoppbakke gir hotellet noe unikt, som tiltrekker seg en variert kundegruppe av norske og utenlandske gjester.





Hotelldirektør Claus T. Petersen

En hotelldirektør vender «hjem»

Ikke alle klarer å lokke tilbake dyktige hotelldirektører, men det skjedde på Scandic Holmenkollen Park. Da forespørselen kom, var Claus T. Petersen hotelldirektør ved Scandic Fornebu. Han trengte ikke betenkningstid. Han ville gjerne komme tilbake til hotellet han var direktør for i hele ni år, fra 2006 til 2015.

Glad for å være tilbake

Petersen synes det var veldig spennende og gøy å komme tilbake til det ærverdige hotellet i Holmenkollen.

– Jeg har jo vært med på oppussinger, renoveringer og utbygginger her oppe tidligere, men aldri så omfattende og flott som denne gangen. Det er helt spesielt å få muligheten til å lede et hotell som har blitt forbedret på alle mulige måter. Det gjelder selvfølgelig utseende, men aller viktigst er likevel alle forbedringene som gjør at driften blir mer optimal – for både gjester og ansatte. Her står midtbygget med resepsjonen, restauranten, baren og kjøkkenet, i tillegg til dragebygget, i en særstilling, sier Petersen.

Mye å være stolt av

Det er mange ting hotelldirektøren er fornøyd med, men han trekker fram de ansatte når vi stiller ham spørsmålet.

– Jeg er utrolig stolt av alle som jobber her, og den stoltheten de viser over å få lov til å jobbe på dette unike og fantastisk flotte hotellet.

Når vi spør ham om å trekke fram hva han oppfatter som det mest spesielle ved hotellet, svarer han: – dragebygget. Det er på mange måter det mest unike, både når det gjelder eksteriør og interiør. Midtbygget med restauranten, som er bedre enn noen gang, har også blitt en perle. Så må vi heller ikke glemme «Sanatoriets Vinkjeller», hvor gjestene kan

oppleve hele vinverdenen, sier Petersen og legger til:

– Jeg vil også trekke fram det nye treningssenteret som med sine 1 000 kvadratmeter utgjør Nordens største «hotellgym». Her kan både boende gjester og lokalbefolkningen boltre seg med topp moderne utstyr og treningsapparater.

Omfattende renovering

Scandic Holmenkollen Park trengte en skikkelig renovering, og da pandemien kom våren 2020 mente Christian Ringnes at det var riktig tidspunkt å stenge hotellet for å sette i gang. Med null gjester i sikte, kunne renoveringen gå sin gang uten å plage noen.

– Frem til vi åpnet gikk det meste som en drøm når det gjelder renoveringen. Etter hvert som vi åpnet opp igjen, ble det utfordrende å drifte et populært hotell med mange gjester, samtidig som arbeidene pågikk.

En utsikt utenom det vanlige

Scandic Holmenkollen Park likner et eventyrløst der det ligger, høyt hevet over Oslofjorden, og tett på Nordmarka. Det er ikke bare hotelldirektøren og de ansatte som setter pris på utsikten.

– Alle som kommer hit skryter av den, i tillegg til åpenheten og atmosfæren i midtbygget med resepsjon, restaurant og barer, sier Petersen.

Han og resten av de ansatte er opptatt av å sørge for at alle som kommer til hotellet skal få en opplevelse utenom det vanlige. Selv har han vært heldig og oppleve mye fint på hotellet. – Jeg har blant annet hilst på kongen, dronningen og resten av kongefamilien en rekke ganger, både i offisielle og private anledninger.

Nennsom tilbakeføring

I forbindelse med renoveringen av dragebyggets fasade ble det bestemt at tømmeret måtte renses for å få bort gamle lag med maling. Norsk Institutt for Kulturminneforskning (NIKU) gjennomførte en mikroskopundersøkelse for å finne tilbake til tømmerveggenes originalfarger.

Før renoveringen hadde hotellet en rødlig tømmerfarge med lysegule og lyseblå detaljer. Etter NIKUs skanning, kom det frem at byggets opprinnelige farge var mørk brunt med kornblå detaljer. Etter litt «betenkningstid» ble de involverte enige om at de originale fargene, som først virket som fremmede farger, var det eneste riktige å velge.

Stillasduken på dragebygget var på hele 3 200 kvadratmeter. Total mengde maling som gikk med under restaureringen var 2 235 liter, fordelt på 1 020 liter til dragebygget og 1 215 til fløyene.





Åpen og elegant lobby

Når du kommer innenfor dørene til hotellet blir du møtt av en lobby som er elegant, moderne og nordisk. Rommet, med tilhørende bistro, er innredet med koselige sittegrupper bestående av komfortable møbler i duse fargetoner og en åpen elegant peis. Stemningen er lun, spesielt på kveldstid når rommet fylles opp av hotellets gjester, som endelig har tid til å slappe av og nyte livet – på det som mange kaller eventyrslottet.

På veggen til venstre for inngangen henger skulpturkunstverket fra 1982. Verket, som heter «Nordlys», er laget av kunstneren Jon Torgersen. Verket er renset og oppgradert med nytt lysanlegg.

Interiøret er utført av Metroplis Arkitektur og Design, og møblene er levert av Sias Contract.





Fossen gir en ekstra opplevelse og kan nytes sammen med et bedre måltid.



Frokostfristelser i Midtstuen

Hotellfrokosten serveres i «Midtstuen», som for øvrig er navnet på nedre del av Holmenkollen. Frokosten som serveres er variert, næringsrik og smakfull, og kan nytes sammen med den spektakulære og kunstige fossen som befinner seg rett utenfor ett av vinduene.

Gode smaker i elegant bistro

I bistroen, rett innenfor lobbyen, kan hotellets gjester og besøkende kose seg med deilig mat og drikke. Til middag tilbys en smakfull à la carte-meny, bestående av retter basert på kortreiste norske og nordiske råvarer. På dagtid kan man nyte hotellets unike vaffelkonsept. Vaffelfajitas med cheddar og salsa, club-vaffel med kylling, eller kanskje en vaffel med spekeskinke, rømme og salat? Smakskombinasjonene er mange, og hotellet tar gjestenes vaffel-opplevelse til nye høyder.

Gode drinker og salte fristelser i baren

I baren kan man kose seg med deilig snacks og noe godt i glasset, for eksempel hotellets signatordrinker som er inspirert av hotellets historie og de fantastiske naturområdene rundt.

Hvis man får lyst til å trekke seg litt tilbake, kan man ta trappen opp til mesaninen. Også her er det hjemmekoselig innredet, med myke, moderne stoler, koselige lamper og bord. Gamle svart-/hvittbilder fra Holmenkollrenn pryder veggene. På dager med klarvær, er dette et perfekt sted å nyte panoramautsikten, eller slappe av med en kaffe og en god bok.

Som mange andre steder på hotellet, er det flott kunst også i bistroen. Ett av mange malerier som nylig er blitt restaurert er maleriet av Roald Amundsen. Det har tilhørt hotellet i en mannsalder, og har nå fått sin fortjente hedersplass i de nyoppussede lokalene.



Mesaninen er et fint sted å trekke seg tilbake.





Rom og suiter



På Scandic Holmenkollen Park er det rom og suiter for enhver smak og anledning. Alle rommene er smakfullt innredet og suitene er av høy kvalitet. I dragebygget sitter historien og nostalgien i veggene, mens interiøret og designet gjenspeiler dagens trender. Farger som mørk blå, brunt og grønt bidrar til å gi rommene et varmt og lunt preg, men har også historisk forankring.

I en av suitene i dragebyggets første etasje, kan gjestene hygge seg i et stort rom med egen hjemmekoselig stue. Soverommet innenfor stuen er delikat innredet med vakre møbler og senger av høy kvalitet. I dragesuitene går gamle tømmervegger hånd i hånd med ny tapet, gamle speil og moderne møbler.

Midt i rommet, foran den doble balkongdøren, er det plassert en deilig sofa. På varme dager kan gjestene sitte inne med terrassedøren åpen, eller sette seg ut og nyte den fantastiske utsikten.

Fellesnevneren for alle suitene på hotellet er lekkert design, nostalgi, moderne komfort, stilfulle detaljer og lunhet. Flere detaljer som dører, vinduer, lister og tak er inspirert/kopiert fra det originale. Her ligger alt til rette for avslapning og kos, vel vitende om at marka ligger rett utenfor, og tar deg imot hvis ønsket om en luftetur melder seg.

I tillegg til dragebygget har også rom i den nyere delen av hotellet blitt pusset opp. Disse har fått et lyst interiør med komfortable møbler og senger.





Stuene og korridorene

I korridorene som leder oss rundt i det gamle tømmerbygget er den innvendige konstruksjonen intakt fra den gang bygget var nyoppført i 1894. Korridorene har en helt særegen stemning med originale rundtømmervegger, og lukten av gammelt tømmer er fortsatt merkbar.

For å imøtekomme gjestenes ønske om å kunne frakte varer og bagasje opp i etasjene på komfortable vis samt krav til universiell utforming, er det installert en ny spesiallaget glassheis i det gamle bygget.

Lunhet i Oscarstuen

I Oscarstuen kan gjestene kose seg foran peisen mens de nyter synet av gamle tømmervegger og original takdekor fra en av Norges mest kjente malere, Gerhard Munthe. Etter oppussingen har stuen fått moderne og komfortable sittemøbler med tilhørende bord.

Oscarstuen er oppkalt etter Kong Oscar II (1829-1907) som var Norges siste felles konge med Sverige før unionsoppløsningen i 1905.





I Grevens stue er det godt å være

Grevens stue var opprinnelig en balkong, men er i dag glasset inn med nye vinduer, og fremstår som et stemningsfullt rom hvor gjestene kan nyte et deilig måltid og noe godt i glasset. Rommet egner seg for lukkede selskap som ønsker å sitte uforstyrret. I tillegg til å være en vakker stue i seg selv, er utsikten spektakulær.



Sanatoriets vinkjeller

I vinkjelleren på Scandic Holmenkollen Park kan man erfare både den gamle og nye vinverdenen. Her er det vin for enhver smak og lommebok. Vinbaren, som befinner seg i kjelleren til det gamle dragebygget, har fått navnet Sanatoriet. Sanatoriet er åpen for både hotellgjester og lokalbefolkningen, og er et hyggelig sted for ulike typer arrangementer eller grupper som ønsker en aperitiff eller en vinsmaking. I Sanatoriet serveres det også norske oster og spekemat fra Nordmarka.

Det er et røft interiør i vinkjelleren, noe som gir følelsen av å komme inn i en helt annen verden enn resten av hotellet.



Artesia Spa og Nordens største «hotellgym»

I underetasjen på hotellet befinner Artesia Spa seg. Her kan hotellgjester og besøkende nyte en rolig stund, ta vare på kropp og sjel – og fylle opp energitanken.

Hjertet i spa-avdelingen er det deilige svømmebassenget, som er oppgradert med nye overflater, sittesoner og moderne belysning. Den mørke bunnfargen i bassenget og granitt-hellen på trappen skal gi spagjestene en følelse av å dukke ned i et skogstjern, mens den grønne plantesonen skal minne om naturen utenfor.

Spa-avdelingen byr også på behagelige hvilestoler, sittesoner, badstue, kalddusj og steambad. Anlegget består i tillegg av sju behandlingsrom hvor man kan velge mellom et fristende utvalg av velgjørende massasje, hud- og kroppspleie.

Innenfor spa-området befinner Nordens største «hotellgym» seg, på over 1 000 kvadratmeter. Her kan både hotellgjester og lokalbefolkningen boltre seg med topp moderne utstyr og treningsapparater.



Alt ligger til rette for velvære og avslapning på Artesia Spa.



Hotellet kan skilte med Nordens største «hotellgym» på over 1 000 kvadratmeter.

Kunst på hotellet

Kunstsamlingen på Scandic Holmenkollen Park inneholder over 50 verk, hvorav 14 malerier og tepper ble sendt til restaurering hos Galleri Tonne i forbindelse med restaureringen av hotellet.

Det mest berømte og betydningsfulle maleriet er:

- Gerhard Munthes «Fra Hallingdal», et oljemaleri malt i 1890, og kjøpt inn av Dr. Holm. Bildet henger i Munthe-stuen i dragebygget og var et premiss for arkitekt Lange da han tegnet Sanatoriet.

Man kan bare spekulere i hvorfor Dr. Holm valgte nettopp dette bildet som en hovedattraksjon i sitt Sanatorium. En opplagt tanke er at bildets uttrykk er nærliggende hans

hovedmotiver bak sitt enestående livsverk: at det var ved nærhet til naturen, omgitt av ren luft og ro at mennesker kunne finne helbred og nye krefter.

Noen av de mange kjente verkene på hotellet er:

- Edvard Diriks's «Sæterhytte i Nordmarka», et oljemaleri, malt i 1889. Maleriet henger i frokostsalen.
- Gerhard Munthes «Prinsessen og gullfuglene», en billedvev etter Gerhard Munthes Kartong fra ca. 1900, henger i loungen utenfor bassenget.
- Gerhard Munthes «Dronning Bera», en billedvev etter Gerhard Munthes Kartong, malt i ca. 1900 og henger i loungen utenfor bassenget.

Gerhard Munthes «Fra Hallingdal» som henger i Munthe-stuen i dragebygget.



Visste du at...

Administrasjon

- på ca. 1,5 år er det avholdt ca. 100 vernerunder, 70 byggherremøter, 45 tverrfaglige tekniske koordineringsmøter
- det er innhentet 2 rammetillatelser, 2 bruksendringer og 6 igangsetjingstillatelser
- ca. 40 firmaer bestående av entreprenører, leverandører m.m.
- ca. 20 forskjellige konsulentfirmaer
- i snitt har det vært rundt 75 arbeidere å holde styr på hver dag

Hotellet har

- 21 ventilasjonsanlegg
- 68 energimålere
- mer enn 1 000 reguleringsventiler
- over 4 000 fysiske punkter er koblet til SD-anlegget som logges og overvåkes hvert minutt
- ca. 1 600 tonn avfall er sortert med 90 prosent sorteringsgrad
- montert mer enn 2 350 stikkontakter
- lagt over 160 km kabel, det er like langt som avstanden mellom Oslo - Lillehammer!

Kranselag og feiring hører med når et hotell står klart etter en omfattende renovering som på Scandic Holmenkollen Park. 150 personer deltok på feiringen.





Aksjebrevet

Et av de opprinnelige aksjebrevene for Holmenkollens Sommer- og Vintersanatorium, pålydende 2 500 kroner utstedt i 1890 til Vinhandler P. A. Larsen, og signert av blant andre bryggerieier Ellef Ringnes. Bryggeriene og vingrossistenes rolle som investorer, ved etablering av etableringer som Dr. Holms virksomhet, var en vanlig og viktig del av å etablere hotell og restaurantnæring på denne tiden.

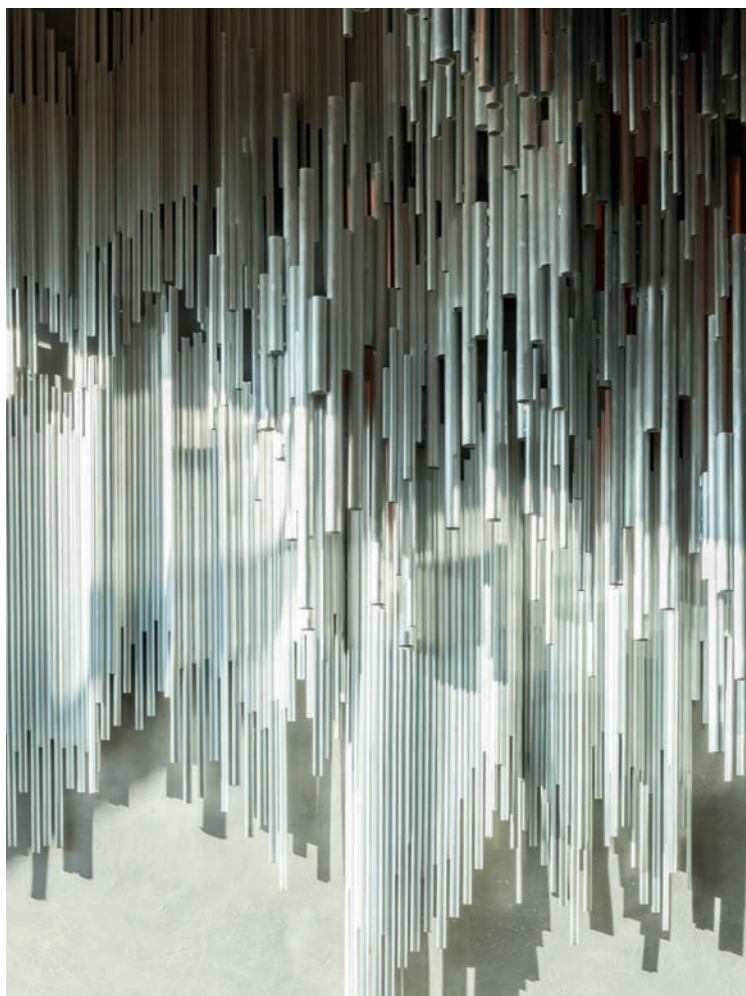


Kommoden

Kommoden i bombeform utført i gullstaffert nøttetreintarsia med topplate i hvit carraramarmor er blant flere kostbare antikviteter som ble kjøpt inn for å utsmykke og innrede Sanatoriet da det ble bygget i 1894.

Kommoden er blant et 30-talls kjente arbeider utført av den danske møbelsnekkeren Matias Ortmann, som virket på 1700-tallets første halvdel. Ortmanns møbler er for lengst internasjonalt kanonisert som noe av det fremste i møbelkunst av sin tid. At en av hans kommoder fant veien til Dr. Holms Sanatorium forteller mye om doktorens ambisjoner for hva Sanatoriet skulle utstråle. Ved siden av Ortmanns håndsignerte etikett, finnes fortsatt fraktmerkene fra den ble hentet til Kristiania fra København – under kommodens topplate.

Utsnitt av det vakre og unike kunstverket «Nordlys», utført av Jon Torgersen i 1982.



Finansiell informasjon

Leieinntekter og resultat viste positiv utvikling for Eiendomsspar i 2022, men økte renter og avkastningskrav medfører nedgang i eiendomsverdier og en svak verdiutvikling i 2022.

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 shipping-selskaper i tillegg til Eiendomsspar. Horn eier sammen med nærstående 55 970 aksjer i Eiendomsspar og 1 137 049 aksjer i 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 54 191 aksjer i Eiendomsspar AS. I Victoria Eiendom AS kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 aksjer (46,1 % 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 har bred styreerfaring fra næringslivet. Salthella eier 392 aksjer i Eiendomsspar AS og 147 aksjer i Victoria Eiendom AS.

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, Alfaveg AS og Toluma AS/Skips AS Tudor, og sitter i valgkomiteén i Pandox AB. 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 2,4 % av aksjekapitalen i Eiendomsspar. Askvig eier 3 300 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 ASA, Victoria Eiendom AS, og medlem i valgkomiteén 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 valgkomiteén 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

Årsberetning

Leieinntekter og resultat viste positiv utvikling for Eiendomsspar i 2022, men økte renter og avkastningskrav medfører nedgang i eiendomsverdier og en svak verdiutvikling i 2022. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2022 beregnet til kr 551 per aksje, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 2 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Resultat før skatt ble kr 1 553 mill., mot kr 1 096 mill. i 2021. Økningen skyldes i hovedsak en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox, men også økte leieinntekter fra egen virksomhet.

Likviditetsreserve utgjør kr 1 729 mill. (kr 2 156 mill.).

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2022 på kr 233 mill., tilsvarende kr 7,00 per aksje (kr 6,75 per aksje).

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2021 om ikke annet er spesifisert.)

Eiendomsmarkedet

2022 har vært et kontrastfylt år for norsk og global økonomi, hvor første kvartal fortsatt var preget av koronarestriksjoner. Den økonomiske aktiviteten tok seg imidlertid raskt opp gjennom andre kvartal etter hvert som koronarestriksjonene ble hevet i de fleste vestlige land. To år med stimulanser gjennom finans- og pengepolitikk, for å håndtere koronapandemien og stimulere forbrukernes etterspørsel, har fungert. Den økonomisk gjeninnhenting har imidlertid gitt den høyeste inflasjonen siden 1980-tallet. Økte energipriser, blant annet som følge av Russlands krigføring i Ukraina, har bidratt til å forsterke inflasjonspresset. Sentralbankene har derfor raskt endret fokus i pengepolitikken og økt renter for å begrense prisveksten. Den norske sentralbanken var blant de første til å ta i bruk kontraktive virkemidler og hevet renten fra 0 % til 0,50 % allerede i 2021 og videre til 2,75 % per utgangen av 2022. Den raske økningen i rentenivå og de langsiktige konsekvensene av høyere rente, herunder sannsynligheten for resesjon, bidro sammen med høyt geopolitisk spenningsnivå til å kjøle ned internasjonale finansmarkeder og eiendomsmarkedet gjennom 2022.

Norsk økonomi og sysselsetting utviklet seg sterkt gjennom 2022. Dette forklares både av målrettede offentlige støtteordninger under koronapandemien, rask gjeninnhenting av innenlands økonomisk aktivitet og høy etterspørsel fra sentrale eksportmarkeder for olje, gass, fisk og metaller. Arbeidsledigheten i Norge falt som et resultat av dette fra 2,2 % ved inn-

gangen til året til 1,6 % ved utgangen av desember. Det norske aksjemarkedet har totalt sett hatt en relativt flat utvikling i 2022, men med store svingninger og forskjeller mellom bransjer. Eiendomsbransjen og andre bransjer som hadde særlig positiv utvikling i 2020-2021, blant annet drevet av den lave renten, har hatt en svakere utvikling i 2022 i takt med at renteforventningene har steget.

Det norske eiendomsmarkedet var «all time high» i 2021 og endte med et transaksjonsvolum på omtrent kr 160 milliarder. I takt med stigende renter og økt usikkerhet i økonomien avtok transaksjonsaktiviteten inn i 2022. I årets andre halvår var aktiviteten særlig lav og for året som helhet endte transaksjonsvolumet i overkant av kr 85 milliarder. Stigende renter og økt usikkerhet har gitt økende avkastningskrav gjennom 2022, 50-75 basispunkter opp for de fleste eiendomssegmenter.

Hjemmekontor har blitt mer vanlig gjennom de siste tre årene, men mer som et supplement til kontoret enn en erstatning. Dette har sammen med høy sysselsetting, god økonomisk aktivitet, begrenset nybygging (særlig i Oslo sentrum), bidratt til lav ledighet og leieprisvekst i kontormarkedet gjennom 2022. Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 165 000 kvm i 2022, en nedgang på 25 % fra fjoråret, men nesten på linje med historisk snitt siste 16 år, på 171 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2022 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 53 000 kvm. (80 000 kvm). Syssel-

settingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, steg gjennom 2022, blant annet som følge av veksten i økonomisk aktivitet. Ved utgangen av året stod omkring 471 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 4,9 % av eiendomsmassen, sammenlignet med 5,3 % foregående år. Ledigheten falt mest i Asker og Bærum samt i de indre delområdene i Oslo sentrum, mens den østlige- og de ytre bysonene rundt Oslo hadde en noe flatere, eller økende ledighetsutvikling.

Smitteverntiltakene ved inngangen til året bidro til en svak start for hotellåret 2022. Etterspørselen i hotellmarkedet var imidlertid raskt tilbake så snart restriksjonene lettet. Flere steder, både i Norge og internasjonalt, nærmet markedet seg pre-korona nivåer allerede i mars. Den positive utviklingen fortsatte gjennom sommeren og ut året. Mange hoteller var i andre halvdel av året nesten tilbake på tilsvarende belegg som 2019, og med høyere priser. Snittbelegget for hotellene i Oslo i 2022 endte på 61 %, mot 33 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 144 % til kr 823, målt mot samme periode foregående år. Til sammenligning var belegg og RevPar i Oslo henholdsvis 69 % og kr 749 i 2019. Byhotellene og særlig Oslo, som presterte svakere enn regionshotellene under pandemien, presterer nå mer på linje med hoteller i regionene og viser derfor en høyere vekst mot fjoråret. Sammenlignet med hotelletterspørselen før pandemien utgjorde fritids- og helgetrafikken en større andel av total- etterspørselen i 2022.

Den fysiske varehandelen hadde en relativt flat omsetningsutvikling i 2022, sammenlignet med foregående år. Gitt prisvekst representerer dette en volumnedgang på nesten 6 %. Målt mot 2019 ligger varehandelsomsetningen i 2022 imidlertid 19 % høyere. Netthandelen hadde en kraftig vekst ved starten av pandemien, men falt gjennom 2021 og har gjennom 2022 hatt en relativt flat, dog svakt positiv, omsetningsutvikling. Koronaperioden medførte periodevis relativt store endringer i forbrukeratferden, men atferden har vist klare tegn til normalisering i 2022, blant annet med vridning av konsum fra varer til tjenester. Samtidig preges handelsmarkedet nå av høy prisvekst og redusert kjøpekraft blant husholdningene.

Boligmarkedet i 2022 var, på samme måte som 2021, preget av god prisvekst i starten av året og deretter avtakende og tidvis negativ vekst i andre halvår. Den svake prisutviklingen i årets siste halvdel skyldes i hovedsak økt rentenivå og usikkerhet i forhold til videre økonomisk utvikling. Den nominelle prisveksten for året som helhet endte rett i underkant av 2 % både for Oslo og Norge. For årets fire siste måneder var prisnedgangen på nesten 7 % både i Oslo og Norge.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har steget med 4–7 % gjennom 2022, avhengig av boligtype. Veksten var særlig høy for 2- og 3-roms leiligheter, mot en svakt stigende utvikling de to foregående årene. Prisøkningen forklares i

hovedsak av økende etterspørsel, som følge av økende økonomisk aktivitet og tilflytting til Oslo, begrenset nybygging og høyere finansieringskostnad.

Investeringer og salg

I løpet av 2022 har Eiendomsspar ervervet eiendommene Kjelsåsveien 161 i Oslo, Stortingsgata 14 (seksjon 2) og 16 i Oslo, Professor Dahls gate 18 i Oslo samt Vestfjordgata 28 – 30 i Svolvær. Total kjøpesum for eiendommene er kr 1 189 mill. Eiendommen i Stortingsgata består av Hotel Christiania Teater, restauranten Teatro og Christiania Scene. Eiendomsspar eide fra tidligere seksjon 1 i Stortingsgata 14 og eier etter oppkjøpet hele eiendommen. Eiendomsspar har videre ervervet 48 % av selskapet Wild Bill AS med en total investering på kr 130 mill. Selskapet eier tre kontorbygg på totalt 50 000 kvm på Forus, utenfor Stavanger og driver et co-working og event konsept under merkenavnet FOMO. Selskapet har mer enn 170 leietakere, hovedsakelig innenfor teknologirelaterte virksomheter.

Eiendomsspar har deltatt i to emisjoner i Aurora Eiendom og tegnet seg for nye aksjer for totalt kr 238 mill. i 2022 (kostpris totalbeholdning kr 588 mill.). I tillegg har selskapet kjøpt 6 663 000 aksjer i Scandic Hotels Group til en kjøpesum på SEK 260 mill.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo med regnskapsmessig gevinst kr 55 mill. Eiendomsspar har videre inntektsført kr 53 mill. i salgsgevinst etter avregning av garantileie og endelig prosjektkostnad, hovedsakelig knyttet til de tidligere gjennomførte salgene av Scandic Helsfyr Hotel og Tjuvholmen allé 1–5.

Eiendomsspar har ervervet 708 479 egne aksjer og solgt 271 137 egne aksjer for en netto kjøpesum på kr 220 mill.

Resultatregnskap

Leieinntekt for Eiendomsspar-konsernet i 2022 ble kr 973 mill., mot kr 716 mill. i 2021. Halvparten av økningen forklares av økte omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell og restaurant. Resterende økning forklares i hovedsak av netto kjøp av eiendom samt leie fra eiendommen «Fabrikken», det første ferdigstilte bygget i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet».

Brutto driftsresultat ble kr 899 mill. (kr 644 mill.), etter annen driftsinntekt på kr 13 mill. (kr 8 mill.) og belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 87 mill. (kr 80 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 108 mill. (kr 378 mill.), rehabiliteringskostnad kr 85 mill. (kr 83 mill.), avskrivning kr 109 mill. (kr 91 mill.), nedskrivning av driftsmidler kr 80 mill. (kr 0 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 110 mill. (kr 121 mill.). Dette ga et driftsresultat på kr 622 mill. (kr 728 mill.).

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 30 mill., mot kr - 9 mill. i 2021. Resultat fra tilknyttede selskaper ble positiv med kr 1 314 mill. (Pandox kr 1 316 mill.

og Wild Bill kr -2 mill.) mot kr 229 mill. foregående år. Forbedringen i resultat fra tilknyttede selskaper forklares i hovedsak av Pandox. Pandox fikk økte leier, verdiøkning på derivater grunnet stigende renter samt økte eiendomsverdier, som følge av valutaeffekter og normalisering av leier. Eiendomsspars finansinntekt utgjorde kr 60 mill. mot kr 372 mill. foregående år. Nedgangen forklares av at fjoråret inneholdt gevinst knyttet til salg av selskapets aksjebeholdning i Amasten AB. Finanskostnad utgjorde kr 474 mill. (kr 224 mill.). Økningen forklares i hovedsak av nedskrivning av de børsnoterte aksjebeholdningene i Aurora Eiendom og Scandic Hotels Group med kr 189 mill. samt høyere rentekostnader som følge av økte renter. Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 553 mill., mot kr 1 096 mill. i 2021.

Selskapets kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, utgjorde kr 1 127 mill., mot kr 605 mill. i 2021.

Balanse og likviditet

Eiendomsspar-konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2022 kr 18 984 mill. (kr 16 316 mill.). Økningen skyldes i hovedsak kjøp av eiendommer og verdiøkning på det tilknyttede selskapet Pandox AB.

Samlet gjeld utgjorde kr 10 908 mill. (kr 9 008 mill.), hvorav kr 9 659 mill. (kr 7 793 mill.) var rentebærende. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 3,8 %, mot 2,6 % i 2021. 53 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,1 år. Eiendomsspars likviditetsreserve, inkludert langsiktige pantsikrede kreditt-rammer utgjorde kr 1 729 mill. (kr 2 156 mill.). Selskapet har i tillegg lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer. Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 18 186 mill., etter avsatt utbytte på kr 233 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 62 %, mot 66 % i fjor. Verdijustert egenkapital per aksje (med tillegg av avsatt utbytte) er beregnet til kr 551 ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 2 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Eiendomsspar har, sammenlignet med tidligere år, endret basis for substansverdi på Pandox aksjen fra EPRA NRV til EPRA NDV. Bakgrunnen for endringen er at EPRA NDV tar hensyn til utsatt skatt og verdi på derivater, i motsetning til EPRA NRV, som ekskluderer disse postene. EPRA NDV tilnærmingen er dermed mer lik metoden som Eiendomsspar selv benytter for å beregne egen verdijustert egenkapital samt regnskapsprinsippene til Pandox (IFRS) som ligger til grunn for bokført verdi av Pandox i Eiendomsspars regnskap. Per årsslutt 2022 var EPRA NDV SEK 184,67 (SEK 150) og EPRA NRV SEK 205,03 (SEK 173,54). Dersom EPRA NRV hadde vært benyttet som substansverdi på Pandox hadde verdijustert egenkapital per Eiendomsspar-aksje vært kr 578 per årsslutt 2022.

For beregningen av verdijustert egenkapital, er det ved verdsettelse av Eiendomsspars eiendomsportefølje, benyttet et gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) på 5,2 % (4,7 %).

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» i 2022 utgjorde SEK 2 056 mill., mot SEK 713 mill. i 2021. Veksten forklares av økt aktivitet i selskapets hotelleiendommer. Inngangen til året var preget av strenge restriksjoner og begrenset reiseaktivitet. Storbritannia og Skandinavia skilte seg tidlig ut som de Pandox-markedene hvor reiseaktivitet og hotellbelegg kom raskest tilbake, en utvikling som har vedvart ut året. I Tyskland og Belgia ble restriksjonene fjernet noe senere. Disse landene lå derfor noe bak i gjeninnhentingsfasen gjennom første halvår, men aktiviteten tok seg gradvis opp utover andre halvår. Totalt sett har markedene til Pandox levert god aktivitet og omsetningstall i 2022. Hotellbelegget har flere steder nærmet seg 2019 nivå mens prisene de fleste steder nå er over pre-korona nivåer.

I 2022 har Pandox kjøpt hotellene NH Brussels Louise i Belgia og DoubleTree by Hilton i Bath, Storbritannia for en total kjøpesum på SEK 900 mill. Samtidig har selskapet frigjort SEK 790 mill. gjennom salg av totalt tre hoteller i, Canada (gjennomført 31.01.2023), Finland og Sverige. Solid balanse, lang erfaring og høy kompetanse innen hotell bidrar til at Pandox også i turbulente tider har kunnet fortsette å foredle porteføljen og skape verdier gjennom å erverve, leie ut, drive og selge hoteller. Pandox eide ved årsskiftet en portefølje på 157 hoteller, hvorav 81 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 490 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var vurdert til SEK 69,2 milliarder per 31.12.2022 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 46,7 %. Pandox' likviditetsreserve, inkludert langsiktige kreditt-rammer, utgjorde SEK 4 489 mill. per 31.12.2022.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 116,40 ved årsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NDV) på SEK 184,67 per aksje. Underliggende substansverdi per aksje steg med 23 % gjennom året.

Drift og utleie

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2022. Koronatiltak, som ble innført våren 2020, er avviklet i løpet av året.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 1,3 % (3,8 %). Nedgangen skyldes i hovedsak nyutleie av arealer i eiendommene Tordenskiolds gate 8/10 og Hoffsvæien 4, som begge har vært gjennom større rehabiliteringer og nå er fullt utleid, samt et godt utleiemarked. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,3 år per utgangen av 2022 (8,2 år).

Prosjekter

Ved inngangen til 2023 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegate 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer med en regulert næringsbebyggelse på ca. 46 000 kvm. fordelt på tre bygg. Ferdigstillelse og overlevering av første bygg på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania og Toma.

Rådgivningsselskapet Sweco har valgt «Veksthuset», det største bygget i prosjektet (24 000 kvm), som nytt hovedkontor i Norge og har inngått leiekontrakt på 17 000 kvm. I tillegg er 1 800 kvm leid ut til andre leietakere. Byggingen av «Veksthuset» er i gang og eiendommen 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 sentrumseiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørdelen av tomten. I tillegg til museet legges det opp til et multifunksjonsbygg bestående av både hotell, konsertsal/kultur, servering/handel, bolig og kontor. Det ble i desember 2022 vedtatt en reguleringsplan med totalt 65 000 kvm bebyggelse. Av dette er 20 000 kvm til Universitetsmuseet, og denne delen av tomta vil selges til Universitetet i Tromsø. Resterende 45 000 kvm jobbes det nå med utleie og prosjektering av, med ambisjon om å igangsette bygging så snart tilfredsstillende leienivå og kostnads-estimat er oppnådd. Prosjektet 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. 180 rom. Det er inngått 15-års leieavtale med Nordic Hotels and Resorts (Choice) for å drive hotellet. Prosjektet er i planleggingsfasen og byggestart er estimert til medio 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av, et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, en utvidelse av det arktiske opplevelsessenteret og akvariet Polaria i Tromsø, Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. De to sistnevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter. Boligprosjektet Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum ble ferdigstilt og overlevert i 2021 og har i løpet av 2022 oppnådd 100 % salgsgrad.

Bærekraft

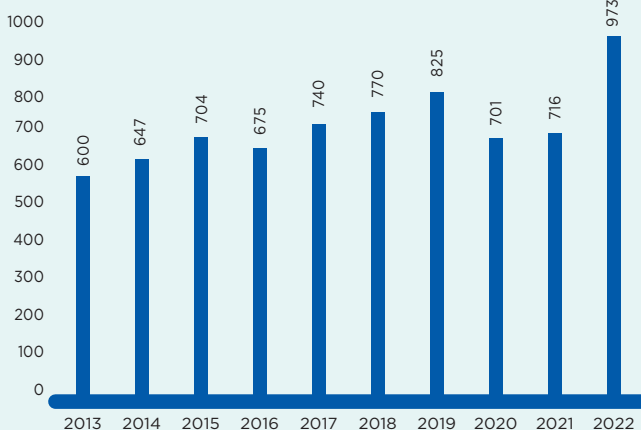
Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold». Hovedfokusområder 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 bærekraftstiltak i løpet av 2022, deriblant:

- BREEAM In-Use Very Good sertifisering av tre eiendommer (Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4, Tordenskiolds gate 8/10 og Holbergs gate 21).
- Gjennomført sertifisering innen ISO 14001:2015 miljøledelse. Sertifiseringen bidrar til å strukturere selskapets miljøarbeid og gjelder arbeid med: kjøp, utvikling, utleie, besittelse, forvaltningsdrift og salg av fast eiendom i eiendomsporteføljen.
- Redusert energiforbruk i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 10,5 % sammenlignet med referanseåret 2019, oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Selskapet er i rute i forhold til målet i bærekraftsstrategien om 20 % energireduksjon innen 2025.
- Gjennomført omfattende energi- og miljøinvesteringer i Scandic Holmenkollen Park Hotel, som del av rehabiliteringen av hotellet i 2022. Investeringen i rene miljøtiltak var i overkant av kr 10 mill. I tillegg er det brukt nesten kr 10 mill. på utskiftning av tekniske anlegg som gir store energibesparelser. Investeringene bidrar til at bygget forventer energibesparelse på 31 %, tilsvarende 1,9 mill. kilowattimer per år. Eiendommen blir også BREEAM In-Use Very Good sertifisert og forbedrer energimerkingen fra klasse E til B.
- Lånt ut lokale i eiendommen Hoffsvæien 4 på Skøyen pro bono til den humanitære organisasjonen «Dråpen i Havet», som bistår mennesker på flukt. I løpet av det halve året organisasjonen disponerte lokalene hadde de mer enn 7 000 besøkende på sine arrangementer og delte ut over 40 000 klesplagg og andre nødvendigheter.

LEIEINNTEKTER (mill. kr)



- Bidratt til mer attraktive og tryggere byrom rundt Elgsletta, et område ved selskapets største utviklingsprosjekt, Urtekvartalet i Oslo. Bidraget har bestått av økonomiske støtte og deltakelse i samarbeidsgruppe med andre gårdeiere i Nedre Akerselva Nabosamarbeid.

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 innenfor miljøvern og forskjønnelse av Oslo.

Eiendomsspar fortsatte å utvide porteføljen av grønn finansiering i 2022. Selskapet har etablert to bærekraftige lån på totalt kr 860 mill. med den Nordiske Investeringsbanken (NIB). Bærekraftskriteriene for finansieringsavtalene er basert på BREEAM Nor Excellent-sertifiseringen av de to byggene «Fabrikken» og «Veksthuset» i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet» samt Eiendomsspars arbeid med sosial bærekraft i nærområdet til utviklingsprosjektet. Eiendomsspar har i løpet av året etablert sin andre bærekraftslinket låneavtale (SLL). Avtalen er knyttet til et eksisterende lån med DNB og måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål.

I forbindelse med innføring av åpenhetsloven er det nedsatt en arbeidsgruppe og avholdt workshop med PwC og relevante personer fra ulike deler av organisasjonen. Arbeidsgruppen har utført aktsomhetsvurderinger av ulike virksomhetsområder for å kartlegge risiko og eventuell negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandørkjede. En redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil være tilgjengelig på selskapets hjemmeside (www.eiendomsspar.no) innen 30. juni 2023.

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.

Finansielle risikoforhold

Selskapet er eksponert mot finansielle risiki som:

- refinansierings- og likviditetsrisiko
- valutarisiko
- renterisiko
- kredittrisiko

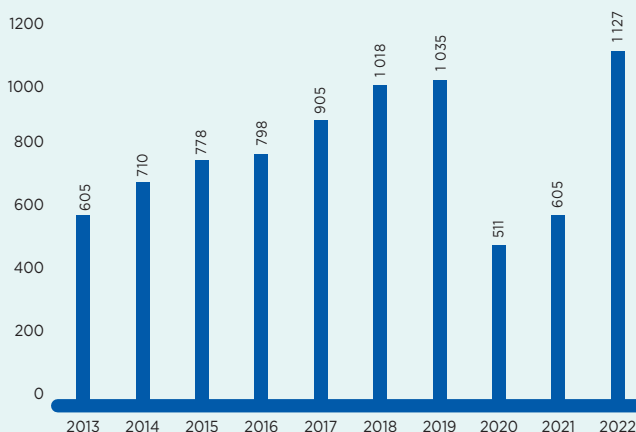
Eiendomsspar har som finansiell retningslinje å ha høy likviditetsreserve og god soliditet, samt lange låneavtaler uten finansielle covenants. Dette sikrer evne til å finansiere nye kjøp, prosjektutvikling og drift samtidig som det gir fleksibilitet i forhold til refinansiering av selskapets sertifikatlån og annen gjeld ved forfall. I løpet av de siste årene har usikkerhet knyttet til korona og den siste tids renteøkning gjort det vanskeligere og mer kostbart å hente lang finansiering. Det har resultert i lån med kortere løpetid og noe større andel låneforfall i 2023, enn tidligere år. Kr 3 600 mill. (31 %) av konsernets gjeld/lånerammer forfaller i 2023. Over 35 % av dette låneforfallet knytter seg til selskapets obligasjonslån kr 1 300 mill. med pant i Grand Hotel. Selskapet har per årsslutt 2022 signert lånetilbud med bank om refinansiering av obligasjonslånet ved forfall i mars 2023. Forøvrig er låneforfallene fordelt mellom flere lån og banker og Eiendomsspar forventer ikke at refinansieringen vil by på problemer. Per årsslutt er selskapets likviditetsreserve innenfor selskapets retningslinjer, og det har ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer. Selskapet har god tilgang på kapital gjennom fem bankforbindelser samt obligasjons- og sertifikatmarkedet. Eiendomsspars refinansierings- og 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 har en netto bokført verdi på kr 7 702 mill. per 31.12.2022. Eierandelene er omregnet til NOK basert på en SEK-kurs på 94,53 (kurs per 31.12.2022). 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 31.12.2022), effekter i mill. kr

	Valuta SEK/NOK	
Effekt på resultat	+/- 1	13
Effekt på egenkapital	+/- 1	77

Selskapet er videre eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid og er som nevnt ovenfor 53 % per 31.12.2022.

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

Rentekostnad med nåværende rentebinding	+/- 1%	45
Rentekostnad ved forandring av gjennomsnittlig rentenivå	+/- 1%	97

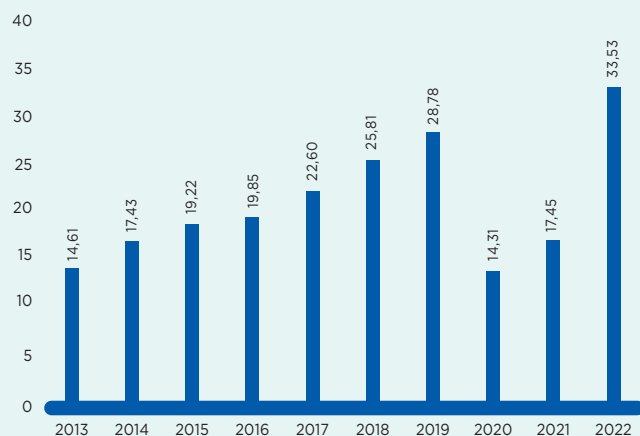
Kredittrisikoen i selskapet relaterer seg til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset, under kr 1 mill. per år de siste ti årene, inkludert koronaårene 2020 og 2021. Gitt langtidseffekten av to år med koronarestriksjoner samt usikkerheten knyttet til konsekvensene av økt inflasjon og renter, vurderes sannsynligheten for fremtidige tap, likevel noe høyere enn tidligere. De bokførte tapene i 2022 ble kr 1,3 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 2022, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

Eiendomsspar har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

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.

KONTANTSTRØM FØR SKATT PER AKSJE (kr)*

* Inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap.

Det er 43 ansatte i Eiendomsspar, hvorav 5 deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 20 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2022 har vært 1,9 %, på linje med Eiendomsspars målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2022. Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

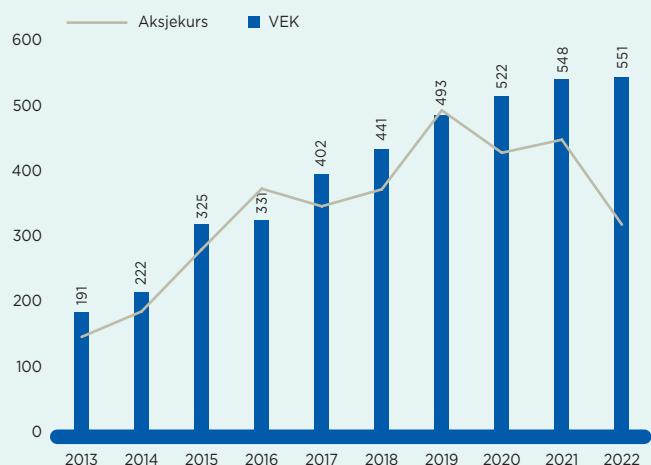
Transaksjoner med nærstående

Styret vedtok i november å etablere en tre-årig aksjebasert incentivordning for selskapets ansatte. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i Eiendomsspar, for et årlig beløp tilsvarende maksimalt en årslønn. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Første kjøp ble gjennomført 08.12.2022 og muligheten til å tegne aksjer vil gis igjen i 2023 og 2024. Ansatte tegnet seg for totalt 162 367 aksjer, hvorav Christian Ringnes 25 503 aksjer, viseadministrerende direktør Sigurd Stray 23 042 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 16 554 aksjer.

Eiendomsspar har i tillegg solgt 67 114 aksjer til viseadministrerende direktør Sigurd Stray, 34 899 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal, 7 652 aksjer til økonomisjef Børre V. Skjolden og 4 474 til markedsdirektør Tanja Waldeland, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver.

Eiendomsspar har ervervet den ferdig utviklede eiendommen «Fabrikken» i Urtekvartalet fra datterselskapet Urtegata 9 Holding for en netto eiendomsverdi på kr 1 423 mill. på 100 % basis. Urtegata 9 Holding eies med 93 % av Eiendomsspar og 7 % av selskapets ansatte. Kjøpet er gjennomført til markedsmessige betingelser og basert på ekstern verdierunding av eiendommen.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene var eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av morselskapet Victoria Eiendom, 6 %

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL PER AKSJE/AKSJEKURS PER 31.12 (kr)

av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart.

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. Dette gjenspeiles blant annet i at Eiendomsspar har vunnet Farmandprisen for beste norske årsrapport – ikke børsnoterte selskap, en rekke ganger, sist i 2021 og 2020. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer.

Aksjonærforhold

Kursen til Eiendomsspar-aksjen falt fra kr 455 ved årets begynnelse til kr 325 ved årets slutt (- 27 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 6,75 per aksje).

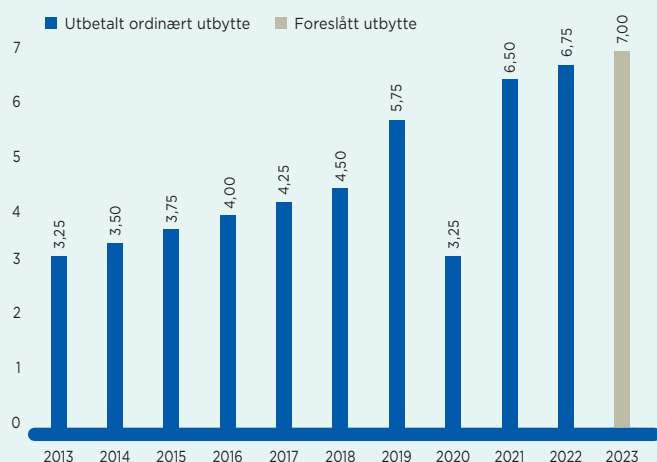
Eiendomsspar-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 59 % (83 %) av beregnet substans, ved vurdering av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV). Hvis man i stedet verdsatte Eiendomsspar-aksjen, med Pandox-aksjen til børskurs, ville tilsvarende forholdstall utgjøre 71 %.

I løpet av 2022 har Eiendomsspar kjøpt 708 479 egne aksjer til en verdi av kr 281,0 mill. I tillegg har selskapet solgt 271 137 egne aksjer til selskapets ansatte som del av selskapets incentiv ordninger. Per årsslutt 2022 hadde Eiendomsspar 33 880 361 utstedte aksjer og selskapet eide 548 075 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2022 var således 33 332 286. Eiendomsspar har over 700 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2022 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder til 15. mai 2023.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær gjennom eierskap av 56,2 % av selskapets utestående aksjer.

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.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

Det er ikke krav om at Eiendomsspar skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Eiendomsspar anvender således regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelse av regnskapet. Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollert virksomhet, regnskapsføres til historisk kost fratrukket 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 1 553 mill. utgjør resultat før skatt fra Pandox kr 1 316 mill.

Det er merverdier i eiendomsporteføljen, utover bokført verdi per 31.12.2022.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2022 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

Selskapet har gjennomført salget av eiendommen Økerveien 115 for en netto salgssum på kr 638 mill. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Eiendomsspar og OBOS. Etter kapitalisering av kjøperselskapet medfører salget en netto positiv likviditetseffekt for Eiendomsspar på kr 503 mill. Eiendommen er i dag fullt utleidd til næringsvirksomhet, men det jobbes med regulering av eiendommen til hovedsakelig boligformål.

Fremtidsutsikter

Gjennom 2022 ble usikkerhet knyttet til pandemien erstattet av frykt for konsekvensen av høy inflasjon og stigende renter, samt mulig resesjon. I tillegg har krigen i Ukraina medført økt geopolitisk spenningsnivå mellom vestlige land på den ene siden og Russland og Kina på den andre siden. Gjennom flere tiår har verdens land blitt knyttet stadig tettere sammen gjennom økt verdenshandel, samarbeid og generelt lavt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Påliteligheten til globale forsyningskjeder er svekket både som følge av krigen og det økte geopolitiske spenningsnivået samt større fokus på proteksjonisme i global handelspolitikk, også mellom vestlige land. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne innebære endringer både for global produksjon, handelsmønstre, reiseaktivitet og turisme.

Den ekspansive penge- og finanspolitikken ført av mange land for å støtte økonomiene gjennom pandemien, gir seg nå utslag i høy prisvekst. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom 2022 måttet øke rentene betraktelig i et forsøk på å begrense inflasjonen. Det var først mot slutten av 2022 at prisveksten i enkelte land viste tegn til å avta. Norges Bank var blant de første til å øke rentene og rentetoppen i Norge forventes i 2023. I både USA og Storbritannia forventes det at rentetoppen kommer både senere og på høyere nivåer enn i Norge. Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, videre krigsforløp i Ukraina og det økte geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Det ble tilført ca. 136 000 kvm til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2022, som er en nedgang fra fjoråret (235 000 kvm), men omtrent på linje med historisk snitt. Økt sysselsetting og aktivitet i økonomien, kombinert med begrenset tilførsel av nye arealer bidro til redusert ledighet og økte leiepriser i 2022. For 2023 forventes noe økt ferdigstillelse av arealer, økende arbeidsledighet samtidig som det er stor usikkerhet rundt den videre økonomiske utviklingen. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 90 000 kvm, mens tilførselen i 2025 forventes å ligge i overkant av historisk snitt.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det siste året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen kom raskere tilbake enn forventet i 2022, i takt med fjerning av restriksjoner. For 2023 forventes en utflatning og potensiell nedgang i etterspørselen. Gitt økende renter og redusert kjøpekraft hos forbrukerne er det knyttet særlig stor usikkerhet til utviklingen i etterspørselen fra fritidssegmentet, et segment som var sentralt for hotellenes omsetningsvekst i 2022. På den positive siden vil potensielt stigende reiseaktivitet fra det asiatiske markedet og større messer/konferanser kunne bidra til økende etterspørsel. De nevnte forholdene, samt den videre økonomiske utviklingen, sikkerhetspolitisk situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelletterspørselen i tiden som kommer.

Norske forbrukertrender er i stadig endring, men de store variasjonene mellom enkeltsegmenter og mellom netthandel og tradisjonell handel, som man så under pandemien, normaliserte seg i 2022. Netthandelen vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen i omsetning i 2022 var liten (+2,8 % for netthandel mot +0,4 % for varehandel) og netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst og utsikter til svakere økonomisk utvikling vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og potensielt svakere utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2023 samt bidra til en mer variert leietakersituasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i Norge og Oslo var svakt positiv i 2022, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. På tross av lettelser i utlånsforskriften i desember 2022 og boligprisvekst i januar og februar 2023 er den underliggende økonomiske situasjonen usikker og det forventes fortsatt høyere rente. For de nærmeste årene forventes svak til moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og stigende renter vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Leieprisene for bolig forventes å fortsatt stige gjennom 2023, som en konsekvens av økte renter og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

Eiendomsspar er solid og har en god finans- og likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Anvendelse av årets overskudd

Eiendomsspar delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 6,75 per aksje. For 2022 foreslår styret å øke det ordinært utbytte til kr 7,00 per aksje, totalt kr 233,3 mill.

Årets overskudd for konsernet ble kr 1 215,8 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 91,1 mill. foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 7,00 per aksje)	kr 233,3 mill.
Overført fra annen egenkapital	kr (142,2) mill.
Sum	kr 91,1 mill.

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2022.

Oslo,
31.12.2022 / 22.03.2023

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør



Regnskap og noter

Resultatregnskap	128
Balanse	129
Kontantstrømoppstilling	130
Note 1 Regnskapsprinsipper	131
Note 2 Finansiell markedsrisiko	132
Note 3 Leieinntekt	132
Note 4 Varige driftsmidler	132
Note 5 Lønn og annen driftskostnad	133
Note 6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	135
Note 7 Annen finansinntekt og finanskostnad	136
Note 8 Skatter	136
Note 9 Resultat per aksje	137
Note 10 Investeringer i datterselskap	138
Note 11 Lån til felleskontrollert virksomhet	139
Note 12 Investeringer i aksjer og andeler	140
Note 13 Andre langsiktige fordringer	140
Note 14 Andre kortsiktige fordringer	140
Note 15 Markedsbaserte aksjer	140
Note 16 Egenkapital	141
Note 17 Andre avsetninger for forpliktelser	142
Note 18 Rentebærende gjeld	142
Note 19 Annen kortsiktig gjeld	143
Note 20 Hendelser etter balansedato	143
Revisjonsberetning	144

Resultatregnskap

Eiendomsspar AS				Konsern			
2020	2021	2022	Millioner kroner	Note	2022	2021	2020
2,8	2,8	1,6	Leieinntekt	(3)	973,2	716,3	701,4
-	-	-	Annen driftsinntekt		12,6	7,9	2,5
(2,7)	(2,6)	(1,5)	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(87,1)	(80,1)	(78,7)
0,1	0,2	0,1	Brutto driftsresultat		898,7	644,1	625,2
0,1	(0,2)	0,2	Salgsgevinst/(tap)		108,4	377,9	1 651,1
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(85,1)	(83,1)	(110,5)
(2,8)	(2,9)	(3,0)	Avskrivning på varige driftsmidler	(4)	(109,3)	(90,5)	(96,8)
-	-	-	Nedskrivning av varige driftsmidler	(4)	(80,0)	-	-
(76,9)	(96,4)	(76,7)	Lønn og annen driftskostnad	(5)	(110,4)	(120,5)	(100,3)
(79,5)	(99,3)	(79,4)	Driftsresultat		622,3	727,9	1 968,7
1 909,9	742,5	415,9	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
80,0	20,0	111,5	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	(6)	30,4	(9,1)	98,4
-	-	-	Inntekt på investering tilknyttet selskap	(6)	1 313,9	229,4	(404,7)
46,4	45,2	87,7	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
0,6	0,6	0,9	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		0,9	1,5	2,2
24,5	324,7	32,5	Annen finansinntekt	(7)	59,1	370,2	40,4
(249,1)	(199,3)	(459,1)	Annen finanskostnad	(7)	(474,0)	(224,0)	(279,0)
1 732,8	834,4	110,0	Resultat før skattekostnad		1 552,6	1 095,9	1 426,0
5,2	(14,7)	(18,9)	Skattekostnad	(8)	(336,8)	(105,7)	(54,1)
1 738,0	819,7	91,1	Årsresultat		1 215,8	990,2	1 371,9
			Resultat per aksje (kr)	(9)	36,29	28,87	38,69
Tilordnet:							
			Aksjonærer		1 203,9	981,1	1 374,0
			Minoriteter		11,9	9,1	(2,1)

Oslo,
31.12.2022 / 22.03.2023

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør

Balanse

Eiendomsspar AS			Millioner kroner	Note	Konsern		
31.12.20	31.12.21	31.12.22			31.12.22	31.12.21	31.12.20
			Eiendeler				
			Anleggsmidler				
1,4	0,8	8,8	Utsatt skattefordel	(8)	-	-	-
1,4	0,8	8,8	Sum immaterielle eiendeler		-	-	-
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 619,8	8 361,2	7 493,6
19,6	19,2	23,7	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		73,6	59,7	57,4
19,6	19,2	23,7	Sum varige driftsmidler	(4, 18)	9 693,4	8 420,9	7 551,0
4 597,9	5 197,8	5 770,8	Investeringer i datterselskap	(10)	-	-	-
1 858,4	2 405,3	2 903,3	Lån til datterselskap		-	-	-
334,3	334,1	415,7	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(6)	369,1	388,3	520,1
6 472,6	6 472,6	6 603,0	Investeringer i tilknyttet selskap	(6)	7 627,3	6 342,5	6 432,5
13,7	18,0	21,4	Lån til felleskontrollert virksomhet	(11)	21,4	18,0	55,0
415,0	350,0	444,2	Investeringer i aksjer og andeler	(12)	601,2	507,0	572,0
61,7	72,6	79,3	Andre fordringer	(13)	121,7	261,9	229,1
13 753,6	14 850,4	16 237,7	Sum finansielle anleggsmidler		8 740,7	7 517,7	7 808,7
13 774,6	14 870,4	16 270,2	Sum anleggsmidler		18 434,1	15 938,6	15 359,7
			Omløpsmidler				
4,1	4,9	8,5	Andre fordringer	(14)	148,5	112,0	81,8
248,2	356,1	327,1	Lån til datterselskap		-	-	-
-	-	202,9	Markedsbaserte aksjer	(15)	202,9	-	-
70,3	141,9	81,8	Bankinnskudd, kontanter og lignende		198,9	265,7	142,5
322,6	502,9	620,3	Sum omløpsmidler		550,3	377,7	224,3
14 097,2	15 373,3	16 890,5	Sum eiendeler		18 984,4	16 316,3	15 584,0
			Egenkapital og gjeld				
			Egenkapital				
223,5	211,8	211,8	Aksjekapital		211,8	211,8	223,5
(7,0)	(0,8)	(3,5)	Egne aksjer		(3,5)	(0,8)	(7,0)
288,6	288,6	288,6	Overkurs		288,6	288,6	288,6
505,1	499,6	496,9	Sum innskutt egenkapital		496,9	499,6	505,1
7 634,8	7 168,4	6 812,5	Annen egenkapital		7 556,6	6 713,8	7 267,5
-	-	-	Minoritetsinteresser		22,7	94,9	81,4
7 634,8	7 168,4	6 812,5	Sum annen egenkapital		7 579,3	6 808,7	7 348,9
8 139,9	7 668,0	7 309,4	Sum egenkapital	(16)	8 076,2	7 308,3	7 854,0
			Gjeld				
-	-	-	Utsatt skatt	(8)	628,1	595,5	590,1
214,5	173,7	133,2	Andre avsetninger for forpliktelser	(17)	136,7	180,0	224,4
214,5	173,7	133,2	Sum avsetning for forpliktelser		764,8	775,5	814,5
1 300,0	1 960,0	1 960,0	Obligasjonslån	(18)	1 960,0	1 960,0	1 300,0
3 378,2	4 452,0	6 900,0	Gjeld til kredittinstitusjoner	(18)	7 498,7	5 083,3	4 477,9
83,7	80,1	67,2	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
4 761,9	6 492,1	8 927,2	Sum annen langsiktig gjeld		9 458,7	7 043,3	5 777,9
700,0	750,0	200,0	Sertifikatlån	(18)	200,0	750,0	700,0
280,9	289,5	320,7	Annen kortsiktig gjeld	(19)	484,7	439,2	437,6
980,9	1 039,5	520,7	Sum kortsiktig gjeld		684,7	1 189,2	1 137,6
5 957,3	7 705,3	9 581,1	Sum gjeld		10 908,2	9 008,0	7 730,0
14 097,2	15 373,3	16 890,5	Sum egenkapital og gjeld		18 984,4	16 316,3	15 584,0

Kontantstrømoppstilling

Eiendomsspar AS			Millioner kroner	Konsern		
2020	2021	2022		2022	2021	2020
			Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
169,2	135,3	149,8	Kontantstrøm før skatt, inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	1 126,5	605,4	511,1
-	-	-	Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(524,1)	(140,1)	(50,2)
169,2	135,3	149,8	Kontantstrøm før skatt ²⁾	602,4	465,3	460,9
(5,0)	3,0	(16,7)	Periodens betalte/refunderte skatter	(43,7)	(3,7)	(35,2)
(4,6)	(8,1)	9,9	Endring i tidsavgrensninger/andre poster	4,2	(77,6)	19,0
159,6	130,2	143,0	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	562,9	384,0	444,7
			Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0,6	1,8	1,7	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	97,3	658,0	2 892,4
(4,0)	(4,4)	(9,0)	Utbetaling ved investering i varige driftsmidler	(1 474,2)	(1 300,6)	(691,7)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering	(85,1)	(83,1)	(110,5)
2 906,9	1 411,6	924,9	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	-	860,8	98,1
(424,5)	(1 302,4)	(2 536,9)	Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	(629,4)	(462,0)	(224,8)
(243,8)	(660,3)	(37,5)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)	161,7	32,8	(164,1)
2 235,2	(553,7)	(1 656,8)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(1 929,7)	(294,1)	1 799,4
			Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
1 380,0	3 318,0	3 230,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	3 230,0	3 318,0	1 549,0
1 000,0	750,0	200,0	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	200,0	750,0	1 000,0
(3 306,5)	(1 584,1)	(782,0)	Nedbetaling av langsiktig gjeld	(816,0)	(2 049,7)	(3 382,3)
(900,0)	(700,0)	(750,0)	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	(750,0)	(700,0)	(900,0)
-	8,0	60,6	Innbetaling ved salg av egne aksjer	60,6	8,0	-
(430,5)	(401,8)	(281,0)	Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	(281,0)	(401,8)	(430,5)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser	4,7	6,8	66,0
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser	(124,4)	(3,0)	(0,3)
(115,9)	(895,0)	(223,9)	Utbetaling av utbytte	(223,9)	(895,0)	(115,9)
(2 372,9)	495,1	1 453,7	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 300,0	33,3	(2 214,0)
21,9	71,6	(60,1)	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	(66,8)	123,2	30,1
48,4	70,3	141,9	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.	265,7	142,5	112,4
70,3	141,9	81,8	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12. ¹⁾	198,9	265,7	142,5
2 970,0	1 890,0	1 530,0	Ubenyttede langsiktige kredittrammer	1 530,0	1 890,0	2 970,0
3 040,3	2 031,9	1 611,8	Likviditetsreserve per 31.12.	1 728,9	2 155,7	3 112,5
4,1	4,2	4,1	1) herav inngår bundne skattetreksmidler	4,1	4,2	4,2
			2) avstemming			
1 732,8	834,4	110,0	Resultat før skattekostnad	1 552,6	1 095,9	1 426,0
2,8	2,9	3,0	Avskrivning på varige driftsmidler	109,3	90,5	96,8
-	-	-	Nedskrivning av varige driftsmidler	80,0	-	-
(0,1)	0,2	(0,2)	Salgsgevinster/tap	(108,4)	(377,9)	(1 651,1)
(1 566,3)	(702,2)	37,0	Gevinst/tap/nedskrivning av aksjer m.v.	169,2	(316,0)	0,4
-	-	-	Rehabiliteringskostnad	85,1	83,1	110,5
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap før skatt	(1 344,3)	(220,3)	306,3
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	58,9	110,0	172,0
169,2	135,3	149,8	Kontantstrøm før skatt	602,4	465,3	460,9

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 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.

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.

Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet.

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

Skatt

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

Utsatt skatt er beregnet på skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utlig-ning 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 oppkjøpstids-punktet, 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 5 152 mill., hvorav kr 1 000 mill. utløper i 2023). Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 9 658,7 mill., skal 57 % rentereguleres i 2023.

Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2022 utgjør kr 248,9 mill. (kr 7,9 mill.).

Note 3 Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt

Millioner kroner	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Oslo	908,3	680,8	665,5	1,6	2,8	2,8
Øvrige Norge	64,9	35,5	35,9	-	-	-
Sum	973,2	716,3	701,4	1,6	2,8	2,8

Note 4 Varige driftsmidler

Millioner kr	Akk. ansk. per 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. per 31.12.	Akk. avskr./ nedskrivning per 31.12.	Bokført verdi per 31.12.	Årets ordinære avskr.	Årets ned- skrivning	Økono- misk levetid	Avskriv- nings- plan
Konsern										
Bygninger	7 358,3	1 153,6	(32,5)	8 479,4	(1 099,1)	7 380,3	100,7	-	25-100 år	Lineær
Tomter	2 004,0	315,5	-	2 319,5	(80,0)	2 239,5	-	80,0	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	137,5	36,8	(7,4)	166,9	(93,3)	73,6	8,6	-	3-10 år	Lineær
Sum konsern	9 499,8	1 505,9	(39,9)	10 965,8	(1 272,4)	9 693,4	109,3	80,0		
Morselskap										
Driftsløsøre, inventar o.l.	32,9	9,0	(6,0)	35,9	(12,2)	23,7	3,0	-	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	32,9	9,0	(6,0)	35,9	(12,2)	23,7	3,0	-		

Note 5 Lønn og annen driftskostnad

Lønnskostnader Millioner kroner	2022	2021	2020
Lønninger	64,3	71,5	59,0
Arbeidsgiveravgift	11,0	14,0	9,5
Pensjonskostnader	11,9	11,3	9,7
Avsatt på aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift	5,9	3,7	5,9
Andre ytelser	5,0	8,0	5,1
Sum lønnskostnader	98,1	108,5	89,2
Antall årsverk	40	37	38

Ytelser til ledende ansatte

2022	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 776 893	9 072	203 369	5 989 334
Sigurd Stray, viseadm. direktør	5 111 499	9 072	187 940	5 308 511
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 707 420	9 072	178 021	3 894 513

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

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 17. 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 399 900 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 438 600 per ansatt på innløsningstidspunktet 10.05.2024.

Note 5 fortsetter

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

Periodens pensjonskostnad

Millioner kroner	2022	2021	2020
Årets pensjonsopptjening	4,3	4,1	4,5
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	1,5	1,4	1,7
Avkastning på pensjonsmidler	(2,5)	(1,9)	(3,3)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	3,8	3,4	3,2
Netto pensjonskostnad	7,6	7,5	6,6
Innskuddsbasert pensjonsordning	4,3	3,8	3,1
Sum pensjonskostnad	11,9	11,3	9,7

Netto pensjonsmidler

Påløpt pensjonsforpliktelse	(103,4)	(103,1)	(94,3)
Verdi av pensjonsmidler	89,7	84,6	77,3
Arbeidsgiveravgift	(1,9)	(2,6)	(2,4)
Ikke resultatført aktuarielt tap	32,2	37,3	34,6
Netto pensjonsmidler	16,6	16,2	15,2
Øvrige pensjonsmidler	27,6	25,3	21,1
Sum pensjonsmidler, jf. note 13	44,2	41,5	36,3

Økonomiske forutsetninger

Millioner kroner	2022	2021	2020
Diskonteringsrente	3,2 %	1,5 %	1,5 %
Forventet avkastning	4,9 %	2,9 %	2,4 %
Lønnsregulering	3,8 %	2,5 %	2,0 %
Pensjonsregulering	1,7 %	0,0 %	0,0 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,5 %	2,3 %	1,75 %

Ytelser til styret

	Styrehonorar	Naturalytelser	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 30 000 i godtgjørelse for å være medlemmer i valgkomitéen.

Godtgjørelse revisor

Morselskap

Kroner	2022	2021	2020
Lovpålagt revisjon	592 700	548 100	545 000
Skatterådgivning	247 850	156 681	587 947
Andre tjenester utenfor revisjon	28 575	-	101 090

Konsern

Kroner	2022	2021	2020
Lovpålagt revisjon	1 720 070	1 456 240	1 405 148
Skatterådgivning	272 007	241 138	587 947
Andre tjenester utenfor revisjon	338 976	226 399	509 201

Opgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

Note 6 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./tbf. nedskr. merverdi	Bokført merverdi per 31.12.
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,0 %	0,1	5,1	-	(0,1)	-	(4,9)	-	0,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	4,5	28,5	-	2,9	-	(29,0)	-	2,4	-	-
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,0 %	4,8	4,1	-	0,1	-	-	-	4,2	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	55,7	40,8	12,5	(51,8)	-	-	-	1,5	1,1	14,3
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,0 %	231,6	142,9	-	1,5	(0,9)	-	-	143,5	(2,6)	251,1
Konowsgate Finans AS	50,0 %	0,1	1,6	-	(1,2)	-	-	-	0,4	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,3 %	29,8	43,7	-	0,4	(0,1)	-	-	44,0	-	-
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	135,1	-	81,8	(2,9)	(25,0)	-	189,0	69,3	0,3
Padox AB ^{2) 3) 4)}	25,8 %	1 836,3	6 342,5	-	1 316,2	(281,5)	-	121,7	7 498,9	-	-
Wild Bill AS	48,0 %	130,4	-	130,4	(2,3)	0,3	-	-	128,4	(0,2)	165,1
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	1,0	(13,5)	-	(3,2)	0,7	-	-	(16,0)	-	-
Sum konsern			6 730,8	142,9	1 344,3	(284,4)	(58,9)	121,7	7 996,4	67,6	430,8
herav felleskontrollert virksomhet			388,3	12,5	30,4	(3,2)	(58,9)	-	369,1		
herav tilknyttet selskap			6 342,5	130,4	1 313,9	(281,2)	-	121,7	7 627,3		

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Padox AB, Stockholm, Sverige og Wild Bill AS, Sandnes.

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 36,6 %.

3) Padox 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 Padox AB i morselskapet er kr 6 472,6 mill., hvorav kr 6 262,7 mill. tilsvarer bokført verdi av Padox 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 Padox emisjonen i 2019.

Note 7 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kroner	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Annen finansinntekt						
Andre renteinntekter	21,3	27,2	6,2	1,3	0,9	1,8
Mottatt utbytte	11,6	11,3	10,9	-	-	0,1
Gevinst ved salg av aksjer	-	323,8	-	-	323,8	-
Gevinst ved renteswap	18,0	-	-	18,0	-	-
Gevinst ved valutaswap	8,1	-	22,6	13,0	-	22,6
Andre finansinntekter	0,1	7,9	0,7	0,2	-	-
Sum annen finansinntekt	59,1	370,2	40,4	32,5	324,7	24,5
Annen finanskostnad						
Rentekostnader	266,1	187,4	236,1	253,3	174,7	213,9
Tap og nedskrivning aksjer	189,3	-	-	189,3	-	-
Tap ved valutaswap	-	-	20,6	-	-	20,6
Andre finanskostnader	18,6	36,6	22,3	16,5	24,6	14,6
Sum annen finanskostnad	474,0	224,0	279,0	459,1	199,3	249,1

Note 8 Skatter

Skattekostnad

Millioner kroner	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Betalbar skatt	48,7	38,0	13,5	26,9	17,1	-
Utsatt skatt	3,7	(3,9)	15,1	(8,0)	(2,4)	(5,2)
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, jf. note 6	284,4	71,6	25,5	-	-	-
Sum	336,8	105,7	54,1	18,9	14,7	(5,2)

Konsern - utsatt skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller i konsernet er som følger:

Millioner kroner	2022	2021	2020
Langsiktige poster			
Anleggsmidler	633,4	588,1	582,4
Avsetning for forpliktelser	(12,1)	(10,2)	(7,5)
Gevinst- og tapskonto	13,4	18,9	20,7
Sum langsiktige poster	634,7	596,8	595,6
Kortsiktige poster			
Kortsiktige fordringer	(0,6)	(1,1)	(1,0)
Kortsiktig gjeld	(4,2)	1,3	-
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,5)	(1,5)	(1,5)
Underskudd til fremføring	(0,3)	-	(3,0)
Sum kortsiktige poster	(6,6)	(1,3)	(5,5)
Sum utsatt skatt	628,1	595,5	590,1

Morselskap – utsatt skatt

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger:

Millioner kroner	2022	2021	2020
Langsiktige poster			
Anleggsmidler	17,8	17,9	18,3
Avsetning for forpliktelser	(51,4)	(42,9)	(30,2)
Gevinst- og tapskonto	12,5	15,6	19,5
Sum langsiktige poster	(21,1)	(9,4)	7,6
Kortsiktige poster			
Kortsiktig gjeld	(19,1)	5,7	(0,2)
Underskudd til fremføring	-	-	(13,8)
Sum kortsiktige poster	(19,1)	5,7	(14,0)
Sum midlertidige forskjeller	(40,2)	(3,7)	(6,4)
Beregning av utsatt skatt			
Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt/(utsatt skattefordel) per 31.12.	(8,8)	(0,8)	(1,4)

Morselskap – årets skattegrunnlag

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

Millioner kroner	2022	2021	2020
Resultat før skattekostnad	110,0	834,4	1 732,8
Permanente forskjeller	4,8	5,1	3,9
Mottatt skattefritt konsernbidrag	(19,6)	(43,1)	(23,8)
Mottatt utbytte	(70,8)	(19,4)	(168,0)
Gevinst/tap ved salg av aksjer og nedskrivning aksjer	61,5	(710,1)	(1568,8)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	0,1	0,3	0,3
- avsetning for forpliktelser	8,5	12,7	9,0
- gevinst- og tapskonto	3,1	3,9	4,9
- kortsiktig gjeld	24,8	(5,9)	(4,1)
- underskudd til fremføring	-	-	13,8
Årets skattegrunnlag	122,4	77,9	-
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	26,9	17,1	-

Note 9 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar AS utgjør 33 332 286 per 31.12.2022, jf. note 16. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2022 var 33 178 299 aksjer.

	2022	Konsern 2021	2020
Årets resultat tilordnet aksjonærer (mill. kr)	1 203,9	981,1	1 374,0
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 178 299	33 979 622	35 515 615
Resultat per aksje (kr)	36,29	28,87	38,69

Note 10 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
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
ES Vest AS ⁴⁾	96 %	0,6	94,6
Fiskergata 46 AS	100 %	0,2	45,1
Folketeaterbygningen AS	100 %	2,5	271,8
Frikar AS	100 %	0,5	26,3
Gabelshus AS	100 %	0,3	50,2
Grand Hotel AS	100 %	27,2	322,5
Haraldrudveien 18 Holding AS ¹⁾	20 %	1,0	2,4
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 10 og 14 AS	100 %	0,9	69,0
Hoffsveien 4 AS	100 %	0,4	92,6
Hoffsveien 9 AS ³⁾	100 %	0,2	37,9
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
Kjelsåsveien 161 AS ²⁾	100 %	0,1	262,9
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
Micheletveien 59-61 AS	100 %	10,5	314,6
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
Professor Dahls gate 18 AS ²⁾	100 %	0,1	225,4
PD 18 Hjemmel AS ²⁾	100 %	0,1	0,1
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
Stortingsgaten 14-16 AS ²⁾	100 %	0,2	247,5
Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,2	82,3
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Stubberudveien 8 AS	100 %	7,4	51,3
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	53,5 %	1,0	5,8
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	200,2
Urtegata 9 S1 AS	100 %	0,2	26,8

Millioner kroner	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vestfjordgata 28-30 AS ²⁾	100 %	0,1	4,8
Vollabygget AS	100 %	0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
VVS Huset Eiendom AS	100 %	0,1	16,0
VVS Huset Invest AS	100 %	0,2	210,9
Økernveien 115 AS	100 %	14,7	278,0
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
Sum morselskap			5 770,8

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 ¹⁾	20 %		1,0	92,0
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	-
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	53,5 %		2,4	71,9
Urtegaten 9 AS	93 %		0,1	131,0
Urtegata 9 S3 AS	93 %		0,1	14,2

1) Stemmeandel 58 %

2) Kjelsåsveien 161 AS, Professor Dahlgate 18 AS, PD 18 Hjemmel AS, Stortingsgaten 14-16 AS og Vestfjordgata 28-30 AS ble ervervet i 2022.

3) Hoffsveien 9 AS er utfisjonert fra Hoffsveien 10 og 14 AS.

4) Nykirkeallmenningen 19 AS, Olav Kyrresgate 45 AS og Welhavensgate 53 AS er fusjonert med ES Vest AS. VVS Huset Holding AS er fusjonert med Haslevangen Næringspark AS.

Parkveien 64 Næring AS ble solgt i 2022.

Arctic Prosjekt 146 AS, Furuset Lagerinvest AS, Haslevangen Næringspark AS, Parkveien 64 Næring Holding AS, Professor Birkelands-vei 21 Holding AS og Ursus REM Lion AB er avviklet i 2022.

Note 11 Lån til felleskontrollert virksomhet

Millioner kroner	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Utlån til Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	-	-	41,3	-	-	-
Utlån til Konowsgate 1-3 AS	-	-	0,3	-	-	0,3
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	21,4	18,0	13,4	21,4	18,0	13,4
Sum	21,4	18,0	55,0	21,4	18,0	13,7

Note 12 Investeringer i aksjer og andeler

Millioner kroner	Eierandel	Antall aksjer	Balanseført verdi
Eid av morselskapet			
Aurora Eiendom AS	19,4 %	6 002 462	444,2
Sum morselskap			444,2
Eid av datterselskap			
Charlius Cologne Hotel Property GmbH ^{*)}	5,1 %	1 275	8,8
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	5,1 %	1 275	10,8
Dormben Hotel Hanover Property GmbH	5,1 %	41 227	11,2
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	5,1 %	1 275	123,7
Royal Stavanger Hotel AS	2,9 %	14 850	2,5
Sum datterselskap			157,0
Sum konsern			601,2

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

Note 13 Andre langsiktige fordringer

Millioner kroner	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Utlån til ansatte ¹⁾	34,1	30,1	23,9	34,1	30,1	23,9
Netto pensjonsmidler	44,2	41,5	36,3	44,2	41,5	36,3
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	41,4	42,1	9,9	-	-	-
Andre utlån ²⁾	2,0	148,2	159,0	1,0	1,0	1,5
Sum	121,7	261,9	229,1	79,3	72,6	61,7

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 14 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kroner	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Kundefordringer	24,4	17,2	24,7	-	-	-
Andre fordringer	117,3	54,9	43,2	0,2	0,4	-
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	6,8	39,9	13,9	8,3	4,5	4,1
Sum	148,5	112,0	81,8	8,5	4,9	4,1

NOTE 15 Markedsbaserte aksjer

Millioner kr	Eierandel	Antall aksjer	Balanseført verdi
Scandic Hotels Group AB	3,48 %	6 663 000	202,9
Sum			202,9

Note 16 Egenkapital

Aksjekapitalen per 31.12.2022 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 31.12.2021	211,8	(0,8)	288,6	7 168,4	-	7 668,0
Årsresultat				91,1		91,1
Kjøp egne aksjer		(4,4)		(276,6)		(281,0)
Salg av egne aksjer		1,7		58,9		60,6
Mottatt utbytte på egne aksjer				4,0		4,0
Avsatt utbytte				(233,3)		(233,3)
Morselskapets egenkapital per 31.12.2022	211,8	(3,5)	288,6	6 812,5	-	7 309,4
Konsern						
Egenkapital per 31.12.2021	211,8	(0,8)	288,6	6 713,8	94,9	7 308,3
Årsresultat				1 203,9	11,9	1 215,8
Kjøp egne aksjer		(4,4)		(276,6)		(281,0)
Salg av egne aksjer		1,7		58,9		60,6
Mottatt utbytte på egne aksjer				4,0		4,0
Avsatt utbytte				(233,3)		(233,3)
Omregningsdifferanser mv.				121,5		121,5
Minoritet				(35,6)	(84,1)	(119,7)
Konsernets egenkapital per 31.12.2022	211,8	(3,5)	288,6	7 556,6	22,7	8 076,2

Aksjonæroversikt per 31.12.2022

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 Piwijk AS	833 278	2,5
5 Helene Sundt AS	788 000	2,3
5 CGS Holding AS	788 000	2,3
7 Dobloug, Anette	744 636	2,2
8 Eiendomsspar AS	548 075	1,6
9 Grundt, Asbjørn	532 000	1,6
10 Noremoen Eiendomsselskap 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 Tyin AS	279 945	0,8
15 MP Pensjon PK	275 000	0,8
16 Celon Invest AS	240 708	0,7
17 Lærdal Finans AS	204 785	0,6
18 Nordic Energy Company AS	173 509	0,5
19 Solstråle AS	140 144	0,4
20 Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4
Øvrige aksjonærer (694)	5 546 042	16,4
Totalt antall aksjer	33 880 361	100,0
Egne aksjer	(548 075)	(1,6)
Totalt antall utestående aksjer	33 332 286	98,4

Note 16 fortsetter

Egne aksjer

	31.12.2021	Kjøp	Salg	31.12.2022
Antall	110 733	708 479	(271 137)	548 075
Vederlag (mill. kr)		281,0	60,6	

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	3 300	-
Ragnar Horn	55 970	-
Gisèle Marchand	1 000	-
Monica S. Salthella	392	-
Christian Ringnes	54 191	12 900
Sigurd Stray	140 144	12 900
Jon Rasmus Aurdal	61 500	12 900

Note 17 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kroner	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	35,0	32,6	28,0	31,5	28,9	24,1
Avsetning for garantileie	80,2	131,8	188,7	80,2	129,2	182,7
Andre avsetninger	21,5	15,6	7,7	21,5	15,6	7,7
Sum	136,7	180,0	224,4	133,2	173,7	214,5

1) Pensjonsforpliktelsen i morselskapet knytter seg til pensjonsordning for adm. direktør. Se note 5 for en beskrivelse av pensjonsordningen.

Note 18 Rentebærende gjeld

Millioner kroner	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Obligasjonslån	1 960,0	1 960,0	1 300,0	1 960,0	1 960,0	1 300,0
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	7 498,7	5 083,3	4 477,9	6 900,0	4 452,0	3 378,2
Sertifikatlån	200,0	750,0	700,0	200,0	750,0	700,0
Sum rentebærende gjeld	9 658,7	7 793,3	6 477,9	9 060,0	7 162,0	5 378,2
herav langsiktig gjeld	9 458,7	7 043,3	5 777,9	8 860,0	6 412,0	4 678,2
herav kortsiktig gjeld	200,0	750,0	700,0	200,0	750,0	700,0

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2022:

Millioner	Konsern		Morselskap	
	Valuta	NOK	Valuta	NOK
NOK	-	9 598,5	-	9 060,0
EUR	5,9	60,2	-	-
Sum	5,9	9 658,7	-	9 060,0

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2023	2024	2025	2026	2027	2028 og senere
%-andel	57 %	4 %	3 %	2 %	4 %	30%

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2023	2024	2025	2026	2027	2028 og senere ¹⁾	Gjennomsnittlig rente ²⁾
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	1 228,7	2 214,0	1 316,0	1 480,0	400,0	860,0	-
Obligasjonslån	1 300,0	-	-	660,0	-	-	-
Sum	2 528,7	2 214,0	1 316,0	2 140,0	400,0	860,0	3,8 %

1) Tilsvarende tall per 31.12.2021 var kr 400,0 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2021: 2,6 %).

Pantstillelser og sikkerhetsstillelser

Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 7 862,6 mill. for konsernet.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

Millioner kroner	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Leverandørgjeld	8,0	33,0	54,9	1,5	1,3	0,6
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	22,8	20,8	13,7	14,4	14,2	14,0
Betalbar skatt	44,0	40,0	9,7	26,9	17,1	-
Avsetning renter	37,0	19,6	18,1	33,3	18,0	16,2
Forskudd	15,7	10,8	26,8	-	-	-
Utbytte	233,3	227,9	225,1	233,3	227,9	225,1
Annen gjeld	123,9	87,1	89,3	11,3	11,0	25,0
Sum	484,7	439,2	437,6	320,7	289,5	280,9

Note 20 Hendelser etter balansedato

Selskapet har gjennomført salget av eiendommen Økernveien 115 for en netto salgssum på kr 638 mill. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Eiendomsspar og OBOS. Etter kapitalisering av kjøperselskapet medfører salget en netto positiv likviditetseffekt for Eiendomsspar på kr 503 mill. Eiendommen er i dag fullt utleiet til næringsvirksomhet, men det jobbes med regulering av eiendommen til hovedsakelig boligformål.



Til generalforsamlingen i Eiendomsspar AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsspar AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av 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.

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



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 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 internkontroll 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 må ledelsen 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 22. mars 2023

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 bærekraftsstrategi for perioden 2020–2025, med definerte målsetninger, for å sikre at bærekraftsarbeidet er en integrert del av selskapets verdiskapning. I løpet av 2022 har selskapet jobbet målrettet for å nå målene i bærekraftsstrategien. Selskapet har i løpet av året blant annet etablert to bærekraftige lån, inngått sin andre bærekraftslinket låneavtale, redusert energiforbruk i eiendomsporteføljen med 10,5 % (sammenlignet med referanseåret 2019), redusert 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 samt risikoarbeid 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 25–52 i årsrapporten.

[Avvik fra anbefalingen: Ingen](#)

3) Selskapskapital og utbytte

Eiendomsspars verdijusterte egenkapital utgjorde kr 18 186 mill. per 31.12.2022, tilsvarende en verdijustert egenkapitalandel på 62 %. 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 2022 foreslått et ordinært utbytte på kr 7,00 per aksje, mot kr 6,75 per aksje året før.

Styret fikk på ordinær generalforsamling 09.05.2022 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 1 000. Fullmakten gjelder til 15.05.2023. Bakgrunnen for fullmakten er tilbakekjøp som ledd i, amortisering, incentivordninger, videresalg eller fusjon. Styret vil på generalforsamlingen 08.05.2023 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2024, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Selskapets beholdning av egne aksjer var 548 075 per 31.12.2022.

Selskapets styre har løpende hatt fullmakt til forhøyelse av selskapets aksjekapital ved fusjoner med andre selskaper med samlet verdi på kr 40 000 000, fordelt på inntil 6 400 000 aksjer å pålydende kr 6,25. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fraveket i fullmakten. Styret vil på generalforsamlingen 08.05.2023 foreslå at fullmakten blir

fornyet til 30.06.2024.

[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 notertlisten til Euronext NOTC. På selskapets hjemmeside er det publisert retningslinjer for kjøp av egne aksjer. Transaksjoner med nærstående søkes foretatt til markedsverdi. 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.

Adm. direktør i Eiendomsspar/Victoria Eiendom, er hovedaksjonær i Victoria Eiendom, som har felles administrasjon med Eiendomsspar. Adm. direktør eier 54 191 aksjer i Eiendomsspar (0,2 % av utestående aksjer). I Victoria Eiendom kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 (46,1 % av utestående aksjer). Det er vedtatt en felles investeringsstrategi for Eiendomsspar og Victoria Eiendom, som innebærer at Victoria Eiendom vil være hovedeier i Eiendomsspar og at fremtidige investeringer innenfor selskapenes hovedområde (større kontor- og hotelleiendommer) skal kanaliseres til Eiendomsspar.

[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: Godkjennelse 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 fullmaktskjema for dette formålet. Innkalling og saksdokumenter til generalforsamlingen er tilgjengelige på konsernets hjemmeside senest 14 dager før generalforsamlingen.

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

[Avvik fra anbefalingen: Ingen](#)

7) Valgkomité

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

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

[Avvik fra anbefalingen: Styrets leder er medlem i valgkomitéen](#)

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.

Deltakelse i styremøter	2022	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Anders Ryssdal	7/7	Ja	Ja
Leiv Askvig	7/7	Ja	Nei
Ragnar Horn	7/7	Ja	Nei
Gisèle Marchand	6/7	Ja	Ja
Monica S. Salthella	7/7	Ja	Ja

Nåværende styre består av fem medlemmer. Styremedlemmer oppfordres til å eie aksjer i selskapet. Styremedlemmene og deres aksjeeie er nærmere omtalt på sidene 116–117 og 142 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.

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 2022 er det avholdt til sammen syv 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 godkjennelse av transaksjoner gjennom året, vært lagt vekt på å hindre interessekonflikter mellom selskapene. Dessuten er målsettingen at

selskapene i fellesskap skal oppnå mer lønnsom drift enn om selskapene opererte separat. 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 revisjons- eller kompensasjonsutvalg](#)

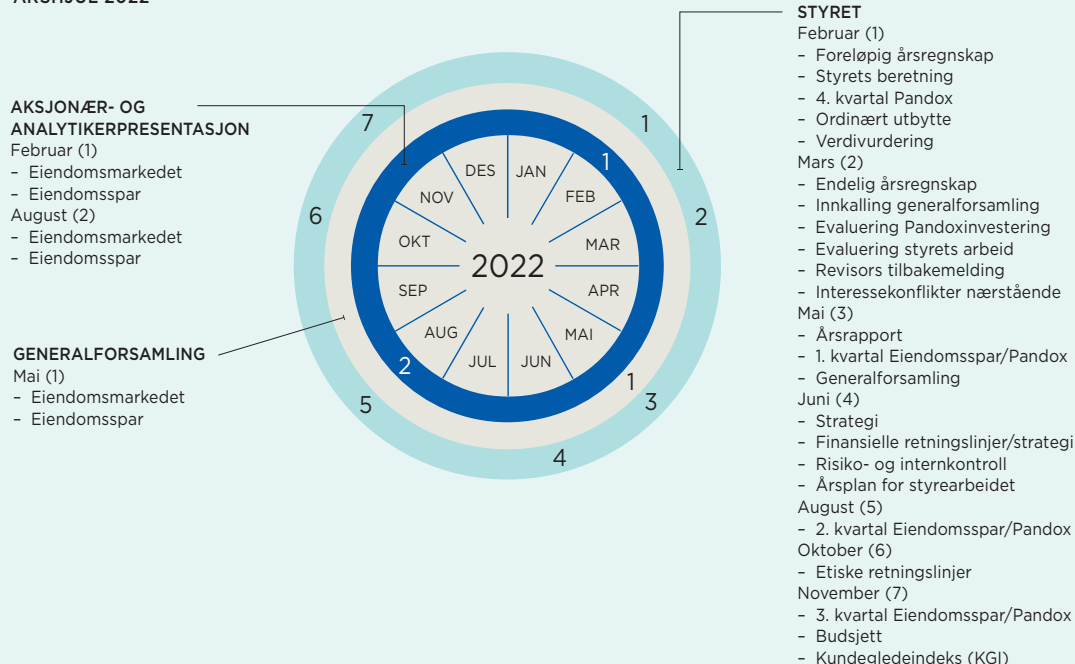
10) Risikostyring og internkontroll

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

ÅRSJUL 2022



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. Se side 22–23 i årsrapporten for nærmere beskrivelse av selskapets sentrale risikoer og risikohåndtering.

Eiendomsspar sitt kvalitetssystem tilfredsstiller kravene i NS-EN ISO 9001:2015 og fra og med 2022 også ISO 14001 – Miljøledelse. Selskapet har siden 1996 vært sertifisert årlig av Nemko AS. Dette arbeidet bidrar til kontinuerlig forbedring og mer effektiv drift og styring av virksomheten og selskapets bærekraftsarbeid.

[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 fratreddesordninger. Se side 134 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.

I tillegg har selskapet i 2022 etablert et tre-årig aksjebasert incentivprogram. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i Eiendomsspar, for et årlig beløp tilsvarende maksimalt en årslønn og med tre års binding. Aksjene omsettes til markedspris, som fastsettes basert på gjennomsnittlig omsetningskurs de siste to månedene før tegning og bindingstiden på tre år. Beregningen er gjennomført basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell, utarbeidet av eksterne rådgiver. Det tilbys lånefinansiering av maksimalt 80 % av kjøpesummen, oppad begrenset til 80 % av en halv årslønn.

Enkelte ansatte deltar også i en medinvestorordning. For ytterligere detaljer om godtgjørelse til ledende ansatte vises det til side 133 i årsrapporten. 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. Dette gjenspeiles blant annet i at

Eiendomsspar har vunnet Farmandprisen for beste norske årsrapport – ikke børsnoterte selskaper en rekke ganger, sist i 2021 og 2020. 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 eiendoms-markedet.

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 årsberetningen og årsregnskapet, 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 135 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.

Eiendomsspar har gjennomført anbudsrunder for ekstern revisjon i 2022. Det ble nedsatt en styringsgruppe med ulike representanter fra selskapets administrasjon, som gjennomførte en bred tilbudsprosess mot de største revisjonsselskaperne i Norge. Det ble mottatt fem tilbud og fire revisjonsselskaper ble invitert til å presentere sine tilbud. Basert på prosessen er PwC valgt som revisor for Eiendomsspar og datterselskaper fra og med 2023.

[Avvik fra anbefalingen: Ingen](#)

English summary

Eiendomsspar is one of Norway's leading real estate companies. It is owned by Victoria Eiendom (56.2% as of 31.12.2022) and more than 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 2021 if other is not specified).

2022 was a year of contrast for the Norwegian and global economy, where the first quarter remained marked by COVID restrictions. However, economic activity quickly picked up in the second quarter as COVID restrictions were repealed in most western countries. Two years of stimulus through fiscal and monetary policy to manage the coronavirus pandemic and stimulate consumer demand has worked. The economic recovery has however resulted in the highest inflation since the 1980s. Higher energy prices, partly due to Russia's war in Ukraine, have contributed to amplify inflationary pressures. Central banks have therefore quickly switched focus in monetary policy and increased interest rates to limit inflation. The Norwegian central bank was among the first to apply contractive instruments and increased the interest rate from 0% to 0.50% as early as 2021 and on to 2.75% as of the end of 2022. The rapid increase in interest rates and the long-term impact of higher rates, including the likelihood of a recession along with high geopolitical tensions, contributed to cool international financial markets and the real estate market through 2022.

Rental income amounted to NOK 973 mill., an increase of NOK 257 mill. compared to 2021. Half of the increase is explained by increased turnover-based rental income from hotels and restaurants. The remaining increase is mainly explained by net purchases of property and rent from the «Fabrikken» property, which is the first completed building in the «Urtekvartalet» development. Eiendomsspar's profit before tax was NOK 1,553 mill., compared to NOK 1,096 mill. in 2021. The increase is mainly due to an improvement in profits from the affiliated company Pandox, but also increased rental income from own operations. Ordinary cash flow before tax was NOK 1,127 mill. (NOK 605 mill.).

The net asset value per share as of 31.12.2022 is calculated at NOK 551 when valuing the Pandox shares at EPRA NDV, an increase of 2% from the previous year, taking dividends into account.

Investments and sales

In 2022 Eiendomsspar has acquired the properties Kjelsåsveien 161 in Oslo, Stortingsgata 14 (section 2) and 16 in Oslo, Professor Dahls gate 18 in Oslo and Vestfjordgata 28-30 in Svolvær. The total purchase price for the properties is NOK 1,189 mill. The property in Stortingsgata comprises

Hotel Christiania Teater, the restaurant Teatro and Christiania Scene. Eiendomsspar previously owned section 1 in Stortingsgata 14 and now owns the entire property following the acquisition. Eiendomsspar has further acquired 48% of the company Wild Bill AS with an overall investment of NOK 130 mill. The company owns three office buildings totalling 50,000 sqm at Forus outside Stavanger and operates a co-working and event concept under the brand name FOMO. The company has more than 170 tenants, mainly in tech-related businesses.

Eiendomsspar has participated in two share issues in Aurora Eiendom and subscribed for new shares amounting to NOK 238 mill. in 2022 (cost of total holding NOK 588 mill.). In addition, the company has purchased 6,663,000 shares in Scandic Hotels Group at a purchase price of SEK 260 mill.

Eiendomsspar has sold 8 commercial sections in the Parkveien 64 property in Oslo with an accounting gain of NOK 55 mill. Eiendomsspar has further recognised income of NOK 53 mill. in gains from sales, after settlement of guaranteed rent and final project cost, mainly related to the previously completed sales of Scandic Helsfyr Hotel and Tjuvholmen allé 1-5.

Eiendomsspar has acquired 708,479 treasury shares and sold 271,137 treasury shares for a net purchase price of NOK 220 mill.

Financial position

Eiendomsspar is in a strong financial position, with a value adjusted equity-ratio of 62%. Eiendomsspar's liquidity reserve, including long-term secured credit facilities, amounted to NOK 1,729 mill. (NOK 2,156 mill.). Eiendomsspar has no financial covenants in its loan agreements and credit facilities.

Total debt amounted to NOK 10,908 mill. (NOK 9,008 mill.), of which NOK 9,659 mill. (NOK 7,793 mill.) was interest-bearing. The average interest rate on the borrowing portfolio at year-end was 3.8%, compared to 2.6% in 2021. 53% of the loan portfolio is subject to interest rate hedging, with an average remaining maturity of 5.1 years. Eiendomsspar is engaged in good dialogue with its banks and does not foresee problems with refinancing loans at maturity.

The investment in Pandox

Pandox has a share capital of 75,000,000 Class A shares (not listed – each share carries three votes) and 108,849,999 Class B shares (listed – each share carries one vote), for a total of 183,849,999 shares. Eiendomsspar owns 37,314,375 Class A shares and 10,144,375 Class B shares, resulting in an ownership interest of 25.8% and a voting share of 36.6%.

The ownership interest in Pandox is recognised on the basis of the company's IFRS accounts, as accounts are no longer based on historical cost.

Pandox's cash earnings in 2022 amounted to SEK 2,056 million, compared to SEK 713 million in 2021. The growth is a result of greater activity in the company's hotel properties. Overall, Pandox's markets have reported good activity and revenue figures in 2022. Hotel occupancy has approached 2019 levels in several geographies, while prices in most places are now above pre-COVID-19 levels.

In 2022, Pandox has acquired the hotels NH Brussels Louise in Belgium and DoubleTree by Hilton in Bath, UK for a total purchase price of SEK 900 million. At the same time, the company has freed up SEK 790 million through the sale of three hotels in Canada (completed 31.01.2023), Finland and Sweden. At year-end, Pandox owned a portfolio of 157 hotels, including 81 hotels outside the Nordic region. The hotels have a total of 35,490 rooms. The market value of the hotel portfolio was estimated at SEK 69.2 billion as of 31.12.2022, and the loan-to-value ratio (LTV) of the company was 46.7%. Pandox's liquidity reserve, including long-term credit facilities, amounted to SEK 4,489 million as of 31.12.2022.

The market price of the Pandox share was SEK 116.40 at year-end, compared to an underlying net asset value (EPRA NDV) of SEK 184.67 per share. The underlying net asset value per share rose 23% through the year.

Letting situation

Operation of the properties has been satisfactory in 2022. COVID-19 measures, introduced in the spring of 2020, have been discontinued during the year.

The vacancy rate in the property portfolio is 1.3% (3.8%) at year end. The decline in vacancy is largely due to letting of space in the Tordenskiolds gate 8/10 and Hoffsveien 4 properties, which both have undergone major renovation and now are fully let, as well as a good rental market. The average contract term (WALT) in the company's properties is 8.3 years as of the end of 2022 (8.2 years).

Projects

At the beginning of 2023, the company has the following major projects under development:

- Urtegata 9 in Oslo, one of Oslo city centre's largest developments with commercial space of 46,000 sqm in three buildings. Completion and handover of the first building («Fabrikken») of 17,000 sqm was completed in June 2021. The building is leased to Kristiania University College and Toma.

Consulting company Sweco has chosen «Veksthuset», which is the largest building in the project (24,000 sqm), as new headquarter in Norway and have signed a lease for 17,000 sqm. In addition, 1,800 sqm has been leased to other tenants. Construction of «Veksthuset» has started, and the property will be ready for occupancy in mid-2024. Rental work is ongoing for the remaining space in «Veksthuset» and «Drivhuset» (5,000 sqm).

- Mack Øst in Tromsø is a city centre property that was previously occupied by the Mack brewery. In August 2017 the Ministry of Education and Research decided that Tromsø University Museum would be located on the southern part of the site. In addition to the museum, there will be a multi-functional building consisting of both hotel, concert hall/culture, retail, residential and offices. In December 2022 a new zoning plan was adopted, allowing a total building area of 65,000 sqm. 20,000 sqm of this area is for the University Museum, and this part of the site will be sold to the University of Tromsø. For the remaining 45,000 sqm, letting and planning is ongoing. The ambition is to start building as soon as a satisfactory rent level and construction cost estimate has been achieved. The project is being developed in partnership with Ludwig Mack AS.
- Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 and 25 in Oslo, currently comprise office and retail spaces. There are ongoing plans to convert the property's office space and the retail space in Dronningens gate to a hotel with 180 rooms. A 15-year lease has been signed with Nordic Hotels and Resorts (Choice) to operate the hotel. Construction is estimated to start in mid-2023. The project is owned 50/50 with Mette Borge Eiendom AS.

In addition, the company is working on the development of a hotel project at the quay front in Svolvær, Lofoten, an extension of the Arctic Experience Centre and Polaria Aquarium in Tromsø, Økernveien 115 in Oslo (50% stake in collaboration with OBOS) and Tvetenveien 11 in Oslo. The latter two properties are mainly residential projects. The Bjørnegårdsvingen 11/13 residential project in Bærum was completed and handed over in 2021 and has achieved a sales ratio of 100% in 2022.

Sustainability

Eiendomsspar actively works to reduce resource consumption in its properties and to be a socially responsible real estate player. The company has a dedicated environmental manager and works in a targeted manner within the three sustainability dimensions defined by the UN; «environment and climate», «economy/governance», and «social conditions». The focus areas in the company's sustainability strategy (2020-2025) are:

- Climate and environment
- Resource consumption
- Safe buildings and urban spaces
- Maintenance that creates value
- Management systems for quality, sustainability and internal guidelines

As part of its ongoing sustainability work, Eiendomsspar has implemented several sustainability measures during 2022, including:

- BREEAM In-Use Very Good certification of three properties.
- Completed certification in ISO 14001:2015 environmental management. The certification contributes to structure the company's environmental work.
- Reduced energy consumption in the common areas of the management portfolio by 10.5% compared to the reference year 2019, achieved through active energy monitoring, investments in green initiatives and optimisation of operations. The company is on track for its sustainability strategy goal of 20% energy reduction by 2025.
- Eiendomsspar continued to expand its portfolio of green financing in 2022. The company established two sustainable loans totalling NOK 860 million with the Nordic Investment Bank (NIB) and entered into its second sustainability-linked loan agreement (SLL).
- Implemented extensive energy and environmental investments in Scandic Holmenkollen Park Hotel, as part of renovation of the hotel in 2022. The investments contribute to expected energy savings of 31%, corresponding to 1.9 mill. kwh per year. The property will also be certified in accordance with BREEAM In-Use Very Good and improve energy classification from class E to B.
- Loaned premises in property Hoffsveien 4 at Skøyen free of charge to humanitarian organisation «Dråpen i Havet», which assists displaced people. During the six months the organisation used the premises it had more than 7,000 visitors at its events and distributed more than 40,000 items of clothing and other necessities.
- Contributed to a more attractive and safer urban spaces around Elgsletta, an area close to the company's largest development project in Urtekvartalet in Oslo.

The Eiendomsspar Group has for more than a decade provided annual financial support in the range of NOK 1.0–2.5 mill. for various charitable purposes within environmental protection and beautification of Oslo.

Board and administration

Since the ordinary general meeting in May 2022, the Board has been made up of Anders Ryssdal (Chair), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand and Monica S. Salthella. There are 43 employees in Eiendomsspar, of which 5 are part-time employees. The company does not discriminate on the basis of gender. Of the company's employees, 20 are women. The working environment is good. Sick leave in 2022 was 1.9%, in line with Eiendomsspar's target of < 2%.

Eiendomsspar and Victoria Eiendom share their administration under a special agreement on cost allocation. The administration is organisationally located within Eiendomsspar and the agreement runs with a mutual notice period of 12 months.

Shareholder matters

Eiendomsspar's share price fell from NOK 455 at the beginning of the year to NOK 325 at year-end (-27% after taking into account paid dividend of NOK 6.75 per share). The Eiendomsspar share prices (NOTC) at year-end amounted to 59% (83%) of calculated net asset value, when assessing the Padox share at EPRA NDV.

Events after the balance sheet date

The company has completed the sale of the Økernveien 115 property for a net sale price of NOK 638 million. The buyer is

a company owned 50/50 by Eiendomsspar and OBOS. After capitalisation of the buyer company, the sale entails a net positive liquidity effect for Eiendomsspar of NOK 503 million. The property is currently fully let for commercial purposes, but work is being done to regulate the property for mainly residential purposes.

Future outlook

Through 2022 uncertainty related to the pandemic was replaced by fear of the consequences of high inflation and rising interest rates, as well as a possible recession. In addition, the war in Ukraine has led to increased geopolitical tensions between western countries on the one hand and Russia and China on the other. The reliability of global supply chains has decreased both as a result of the war and increased geopolitical tension, as well as greater focus on protectionism in global trade policies, including between western countries. The long-term effects are more uncertain, but may entail changes for global production, trade patterns, travel activity and tourism.

The expansive monetary and fiscal policies pursued by many countries to support their economies through the pandemic are now resulting in high inflation. Norges Bank was among the first to increase interest rates and the interest rate peak in Norway is expected in 2023. The consequences of the high inflation, high interest rate levels, the course of the war in Ukraine and the increased geopolitical tension will be key to the development of the Norwegian economy. The range of outcomes for the aforementioned factors is broad and entails greater uncertainty than normal in relation to future prospects.

Approximately 136,000 sqm were added to the office market in Oslo, Asker and Bærum in 2022, which is a decline from the previous year (235,000 sqm), but about in line with the historical average. Expectations for 2023 include some increased completion of spaces, increased unemployment and great uncertainty related to further economic development. For 2024, limited supply of new space in the market is expected, currently estimated at approx. 90,000 sqm, while supply in 2025 is expected to slightly exceed the historic average.

There has been low capacity growth in the hotel market in Oslo in the past year and no significant new capacity is expected in the next few years. Given rising interest rates and reduced purchasing power with consumers, there is particularly great uncertainty related to the development in demand from the leisure segment, which was key to the hotels' revenue growth in 2022. On the upside, potential greater travel activity from the Asian market and large fairs/conferences may contribute to increasing demand.

Norwegian consumer trends are constantly changing, but the large variations between individual segments and between e-commerce and traditional trade, as seen during the pandemic, normalised in 2022. Demand for established and good retail locations and the best and most well-run shopping centres is expected to remain good.

Eiendomsspar is sound and has a good financial and liquidity situation. The company is therefore well-equipped to handle both weaker market conditions and higher interest rates, and to exploit the opportunities that may arise.

Financial information

Income statement

(NOK million)

	2022	2021	2020
Rental income from properties	973.2	716.3	701.4
Other income	12.6	7.9	2.5
Operating expenses on properties and projects	(87.1)	(80.1)	(78.7)
Gross operating profit	898.7	644.1	625.2
Profit from sales of properties etc.	108.4	377.9	1,651.1
Refurbishment costs	(85.1)	(83.1)	(110.5)
Depreciation	(109.3)	(90.5)	(96.8)
Write-down properties	(80.0)	-	-
Payroll and other operating costs	(110.4)	(120.5)	(100.3)
Operating profit	(622.3)	727.9	1,968.7
Share of profit in JV's	30.4	(9.1)	98.4
Share of profit from associated company (404.7)	1,313.9	229.4	
Financial income	60.0	371.7	42.6
Financial costs	(474.0)	(224.0)	(279.0)
Profit before taxes	1,552.6	1,095.9	1,426.0
Taxes	(336.8)	(105.7)	(54.1)
Profit for the year	1,215.8	990.2	1,371.9

Balance sheet as of 31 December

(NOK million)

	2022	2021	2020
Assets			
Property and equipment	9,693.4	8,420.9	7,551.0
Financial assets	8,740.7	7,517.7	7,808.7
Total non-current assets	18,434.1	15,938.6	15,359.7
Trade and other receivables	148.5	112.0	81.8
Marketable equities	202.9	-	-
Cash and cash equivalents	198.9	265.7	142.5
Total current assets	550.3	377.7	224.3
Total assets	18,984.4	16,316.3	15,584.0
Equity and liabilities			
Equity	8,076.2	7,308.3	7,854.0
Deferred taxes	628.1	595.5	590.1
Non-current liabilities	9,595.4	7,223.3	6,002.3
Current liabilities	684.7	1,189.2	1,137.6
Total liabilities	10,908.2	9,008.0	7,730.0
Total equity and liabilities	18,984.4	16,316.3	15,584.0

Flerårsoversikt

Resultatregnskap

Millioner kroner	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Leieinntekt	973,2	716,3	701,4	824,9	769,5	739,9	675,4	703,8
Annen driftsinntekt	12,6	7,9	2,5	9,4	12,0	8,6	5,4	3,7
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(87,1)	(80,1)	(78,7)	(91,3)	(70,9)	(64,8)	(48,0)	(51,1)
Brutto driftsresultat	898,7	644,1	625,2	743,0	710,6	683,7	632,8	656,4
Salgsgevinst/(tap)	108,4	377,9	1 651,1	148,8	7,9	32,6	390,7	33,8
Rehabiliteringskostnad	(85,1)	(83,1)	(110,5)	(142,8)	(73,6)	(106,4)	(97,5)	(90,1)
Avskrivning på varige driftsmidler	(109,3)	(90,5)	(96,8)	(94,6)	(81,7)	(73,0)	(71,7)	(72,9)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(80,0)	-	-	-	-	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(110,4)	(120,5)	(100,3)	(94,5)	(84,8)	(112,5)	(84,0)	(82,3)
Driftsresultat	622,3	727,9	1 968,7	559,9	478,4	424,4	770,3	444,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	30,4	(9,1)	98,4	49,2	4,0	26,1	24,0	16,4
Resultat fra tilknyttet selskap	1 313,9	229,4	(404,7)	886,1	895,0	1 010,6	763,2	2 123,3
Annen finansinntekt/-kostnad	(414,0)	147,7	(236,4)	(234,6)	(182,9)	(175,5)	(181,7)	(257,5)
Resultat før skattekostnad	1 552,6	1 095,9	1 426,0	1 260,6	1 194,5	1 285,6	1 375,8	2 327,1
Skattekostnad	(336,8)	(105,7)	(54,1)	(252,4)	(228,5)	(183,1)	(176,9)	(83,4)
Årsresultat	1 215,8	990,2	1 371,9	1 008,2	966,0	1 102,5	1 198,9	2 243,7

Balanse

Millioner kroner	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	9 693,4	8 420,9	7 551,0	8 169,1	7 470,4	6 873,0	6 819,7	6 944,4
Sum finansielle anleggsmidler	8 740,7	7 517,7	7 808,7	7 567,0	6 204,1	5 703,5	4 663,0	2 562,6
Sum anleggsmidler	18 434,1	15 938,6	15 359,7	15 736,1	13 674,5	12 576,5	11 482,7	9 507,0
Andre fordringer	148,5	112,0	81,8	80,5	46,8	43,4	43,6	950,6
Markedsbaserte aksjer	202,9	-	-	-	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	198,9	265,7	142,5	112,4	199,3	135,2	92,7	1 670,5
Sum omløpsmidler	550,3	377,7	224,3	192,9	246,1	178,6	136,3	2 621,1
Sum eiendeler	18 984,4	16 316,3	15 584,0	15 929,0	13 920,6	12 755,1	11 619,0	12 128,1

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital	8 076,2	7 308,3	7 854,0	6 697,9	7 079,4	6 635,2	5 512,3	3 063,7
Utsatt skatt	628,1	595,5	590,1	641,9	611,2	594,5	623,8	616,1
Sum annen langsiktig gjeld	9 595,4	7 223,3	6 002,3	7 656,9	5 205,8	4 890,4	4 991,1	6 087,2
Sum kortsiktig gjeld	684,7	1 189,2	1 137,6	932,3	1 024,2	635,0	491,8	2 361,1
Sum gjeld	10 908,2	9 008,0	7 730,0	9 231,1	6 841,2	6 119,9	6 106,7	9 064,4
Sum egenkapital og gjeld	18 984,4	16 316,3	15 584,0	15 929,0	13 920,6	12 755,1	11 619,0	12 128,1

Nøkkeltall

Millioner kroner	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	18 186	18 450	18 000	17 570	17 001	15 807	13 081	11 124
Verdijustert totalkapital	29 499	27 850	26 104	27 140	24 275	22 347	19 512	20 493
Verdijustert egenkapitalandel	62 %	66 %	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %	54 %
Belåningsgrad eiendommer, %	49 %	42 %	39 %	47 %	36 %	33 %	38 %	38 %
Ledighet (% av leienivå)	1,3 %	3,8 %	6,2 %	1,8 %	3,7 %	3,2 %	3,5 %	4,2 %
Gjenværende leietid (år)	8,3	8,2	7,7	8,3	8,8	8,9	7,5	7,5

Nøkkeltall per aksje

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Verdijustert avkastning per aksje	2 %	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %
Bokført egenkapital per aksje (kr)	242	214	224	188	182	167	138	75
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	544	541	516	489	435	397	327	276
Aksjekurs per 31.12. (kr)	325	455	435	500	379	353	380	287
Substansverdiopremie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(41 %)	(17 %)	(17 %)	2 %	(14 %)	(12 %)	15 %	(12 %)
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)	33,53	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22
Resultat per aksje (kr)	36,29	28,87	38,69	28,08	24,54	27,63	29,98	55,85

Kvartalstall

Resultatregnskap

Millioner kroner	4. kv. 2022	3. kv. 2022	2. kv. 2022	1. kv. 2022	4. kv. 2021	3. kv. 2021	2. kv. 2021	1. kv. 2021
Leieinntekt	251,7	260,2	251,6	209,7	214,0	193,2	157,9	151,2
Annen driftsinntekt	1,4	1,5	6,0	3,7	5,6	3,9	(1,7)	0,1
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(24,0)	(25,5)	(18,8)	(18,8)	(23,8)	(18,8)	(17,7)	(19,8)
Brutto driftsresultat	229,1	236,2	238,8	194,6	195,8	178,3	138,5	131,5
Salgsgevinst/(tap)	53,3	-	-	55,1	11,7	34,1	329,8	2,3
Rehabiliteringskostnad	(31,4)	(11,0)	(24,3)	(18,4)	(12,0)	(24,9)	(22,5)	(23,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(27,9)	(27,7)	(27,8)	(25,9)	(24,3)	(21,7)	(21,6)	(22,9)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(80,0)	-	-	-	-	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(31,0)	(30,1)	(22,1)	(27,2)	(36,2)	(27,6)	(30,7)	(26,0)
Driftsresultat	112,1	167,4	164,6	178,2	135,0	138,2	393,5	61,2
Resultat før felleskontrollert virksomhet	63,9	(22,0)	(1,6)	(9,9)	(40,2)	9,4	7,3	14,4
Resultat fra tilknyttet selskap	61,8	508,6	411,9	331,6	120,2	101,4	8,3	(0,5)
Finansinntekt	21,5	5,0	6,6	26,9	345,3	7,3	6,1	13,0
Finanskostnad	(161,0)	(153,9)	(94,8)	(64,3)	(58,2)	(58,9)	(45,8)	(61,1)
Resultat før skattekostnad	98,3	505,1	486,7	462,5	502,1	197,4	369,4	27,0
Skattekostnad	(32,5)	(113,0)	(97,4)	(93,9)	(50,1)	(32,7)	(32,3)	9,4
Årsresultat	65,8	392,1	389,3	368,6	452,0	164,7	337,1	36,4

Balanse

Millioner kroner	31.12.22	30.09.22	30.06.22	31.03.22	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	9 693,4	9 506,0	9 477,5	9 041,4	8 420,9	7 423,5	7 380,3	7 594,2
Sum finansielle anleggsmidler	8 740,7	8 744,0	8 388,2	7 645,4	7 517,7	8 206,5	8 098,4	7 562,5
Sum anleggsmidler	18 434,1	18 250,0	17 865,7	16 686,8	15 938,6	15 630,0	15 478,7	15 156,7
Andre fordringer	148,5	117,4	139,4	112,0	112,0	123,5	96,3	82,0
Markedsbaserte aksjer	202,9	183,8	96,7	-	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	198,9	386,0	365,2	635,5	265,7	162,5	414,1	147,4
Sum omløpsmidler	550,3	687,2	601,3	747,5	377,7	286,0	510,4	229,4
Sum eiendeler	18 984,4	18 937,2	18 467,0	17 434,3	16 316,3	15 916,0	15 989,1	15 386,1

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital	8 076,2	8 450,0	7 913,5	7 237,3	7 308,3	7 914,8	7 712,0	7 454,8
Utsatt skatt	626,1	646,2	646,0	634,1	595,5	579,4	578,8	591,1
Sum annen langsiktig gjeld	9 595,4	9 022,4	9 177,2	8 655,9	7 223,3	6 509,0	6 808,6	6 020,9
Sum kortsiktig gjeld	686,7	818,6	730,3	907,0	1 189,2	912,8	889,7	1 319,3
Sum gjeld	10 908,2	10 487,2	10 553,5	10 197,0	9 008,0	8 001,2	8 277,1	7 913,3
Sum egenkapital og gjeld	18 984,4	18 937,2	18 467,0	17 434,3	16 316,3	15 916,0	15 989,1	15 386,1

Nøkkeltall

Millioner kroner	31.12.22	30.09.22	30.06.22	31.03.22	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21
Belåningsgrad eiendommer, %	49 %	47 %	48 %	45 %	42 %	43 %	43 %	40 %
Ledighet (% av leienivå)	1,3 %	1,2 %	1,4 %	2,8 %	3,8 %	3,3 %	3,8 %	4,4 %
Gjenværende leietid (år)	8,3	8,1	8,2	8,1	8,2	8,0	8,3	7,7

Nøkkeltall per aksje

	31.12.22	30.09.22	30.06.22	31.03.22	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21
Bokført egenkapital per aksje (kr)	242	252	236	216	214	232	226	215
Aksjekurs (kr)	325	350	370	415	455	450	450	455
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)	33,53	25,24	13,75	5,04	17,45	11,32	5,91	2,52
Resultat per aksje (kr)	36,29	34,33	22,59	11,02	28,87	15,66	10,88	1,09



Markedsanalyse OsloStudiet

Eiendomsspar har siden 1991 kartlagt ledige næringsarealer og byggeprosjekter i Oslo, Asker og Bærum.

Markedsanalyse

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

Fortsatt redusert arealledighet, spesielt i Asker/Bærum. I sum begrenset nybygging i 2023/2024

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 471 000 kvm står ledig, hvilket er en nedgang på 29 000 kvm fra ifjor (-6 %). Arealledigheten utgjør ved dette 4,9 % av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av arealer ble i 2022 redusert med 25 % fra høye nivåer og utgjorde 165 000 kvm (221 000 kvm i 2021).
- Arealledighet i Oslo Sentrum er kun 3 %, hvilket innebærer knapphet på arealer i området.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2023 utgjør 179 000 kvm, opp fra 136 000 kvm ferdigstilt i 2022. For 2024 er det ventet en kraftig nedgang i ferdigstillelse til 117 000 kvm (hvorav 74 000 kvm allerede er igangsatt). For 2025 anslås ferdigstillelsen å øke til hele 240 000 kvm hvor fem større prosjekter allerede er igangsatt (147 000 kvm).

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2023 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 2022 til februar 2023.
- 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

Figur 1 viser at eiendomsmassen vokste betydelig mer enn antall sysselsatte i perioden 1992–2003, 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.

Denne utviklingen skyldes i hovedsak at andelen sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 29 årene, spesielt i den første halvdel av perioden. De siste fire årene har

sysselsettingen derimot vokst raskere enn kontoreiendoms-massen, hvilket i hovedsak skyldes høyere arealeffektivitet per sysselsatt. Konvertering av ineffektive kontorer til bolig har også bidratt i denne prosessen.

Redusert arealabsorpsjon i 2022

Arealabsorpsjonen (figur 2) i 2022 utgjorde 165 000 kvm mot 221 000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig nær 53 000 kvm (ned fra 80 000 kvm i 2021), og ordinær kontorabsorpsjon 112 000 kvm (141 000 kvm i 2021).

Årene 1991–1993 (bankkrisen), 2001–2004 (dotcomkrisen) og 2008–2011 (finanskrisen/gjeldskrisen) var alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorpsjon. Denne trenden gjelder også for begynnelsen av koronakrisen i 2020. 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, mens den i høykonjunktur har kunnet stige til godt over 200 000 kvm. Snittarealabsorpsjonen i perioden 1991–2022 har vært nær 183 000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 16 årene var 195 000 kvm per år, mens den i de siste 16 årene har vært 171 000 kvm per år.

Figur 3 viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2022.

Som det fremgår av figuren var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte, betydelig større i perioden 1991–2002 enn i perioden 2003–2020. Sysselsettingsveksten i den første tolv-års perioden utgjorde i snitt 6 200 personer/år, mens den økte til 9 950 personer/år i den siste 18-års

perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 199 000 kvm per år i årene 1991–2002 til i snitt 170 000 kvm per år i perioden 2003–2020. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny sysselsatt er gått kraftig ned over 30-års perioden. Det må antas at dette i hovedsak skyldes at det i den første perioden var en større andel arbeidsplasser som ble konvertert til kontorarbeidsplasser enn i den andre perioden. I tillegg har det vært en viss reduksjon i arealbruk per kontor-

arbeidsplass og en større relativ andel boligkonverteringer. I sum betyr dette at en ny sysselsatt i dag, i snitt absorberer ca. halvparten av kontorarealet den absorberte for 20 år siden (ca. 15 kvm mot 30 kvm).

Figur 3 indikerer 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

FIG. 1

UTVIKLING KONTOR/FORRETNINGSBYGG KVM VS. ANTALL SYSSELSATTE, OSLO/ASKER/BÆRUM

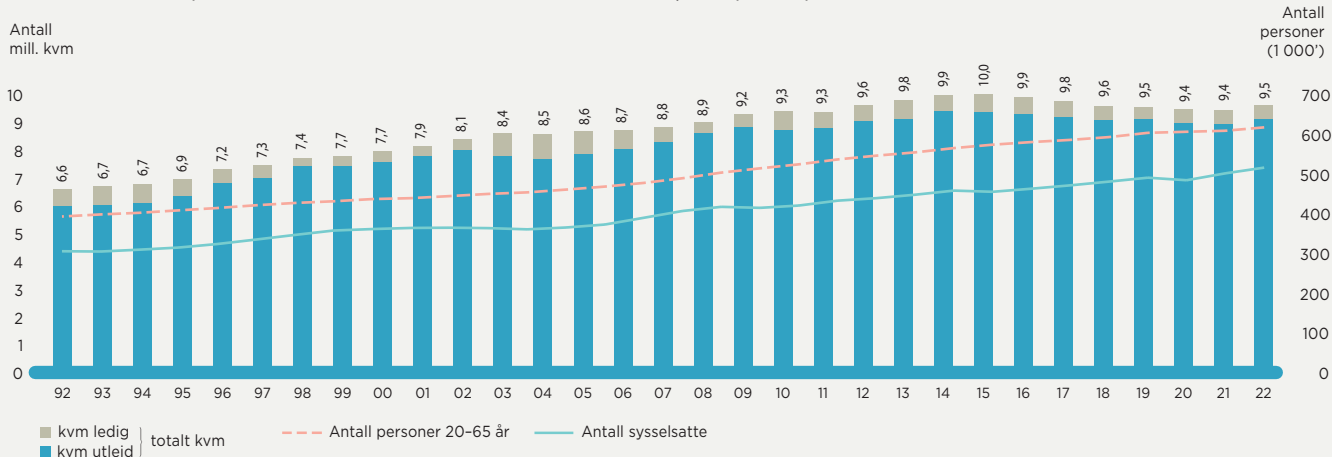


FIG. 2

AREALABSORBSJON 1991-2022

(1 000 kvm)

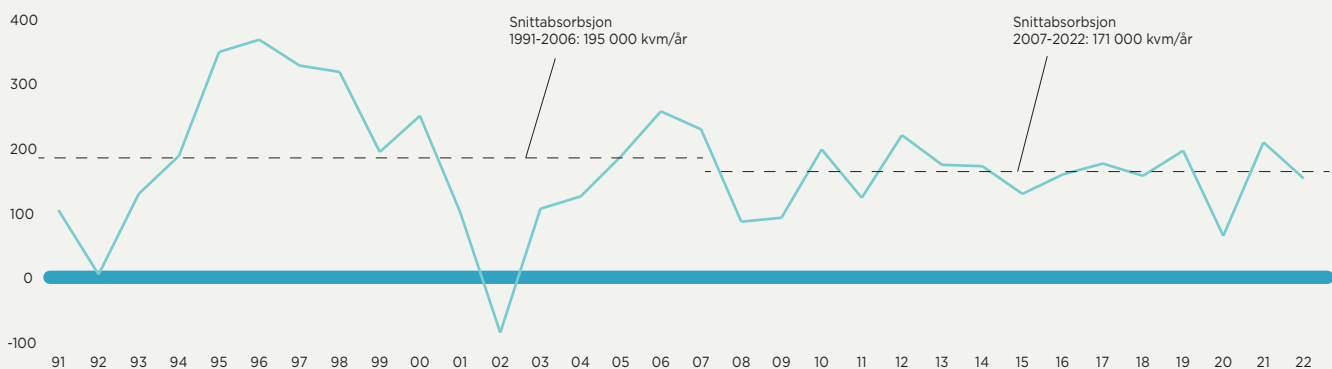
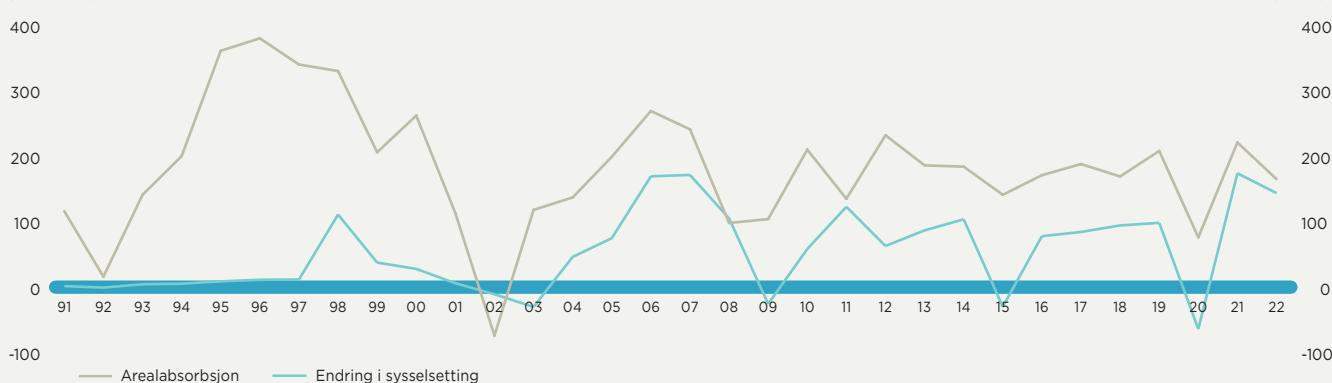


FIG. 3

AREALABSORBSJON VS. VEKST I SYSSELSETTING OSLO/ASKER/BÆRUM 1991-2022

Arealabsorpsjon
(1 000 kvm)

Endring i sysselsetting
(1 000)



sysselsettingsendring og endring i arealabsorpsjon, ser vi i dag en nesten umiddelbar, eller til og med forskuttet, sammenheng. Dette skyldes trolig en generelt raskere omstillingsevne, særlig i det private næringsliv.

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, hvorav boligkonverteringen utgjorde 36 %.

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).

I 2022 falt sysselsettingsveksten til 14 363 personer og absorpsjonen til 165 000 kvm, hvorav boligkonverteringen utgjorde 53 000 kvm (32 %).

Nedgang i arealledigheten

Nedenfor, i figur 4, er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1992 til ultimo 2022, i absolutte tall og prosent. Som man ser er ledigheten redusert til 4,9 % ultimo 2022.

Utviklingen fra 01.01.2022 til 01.01.2023 er vist i figur 5.

FIG. 4

UTVIKLING AREALLEDIGHETEN I ABSOLUTE TALL OG PROSENT 1990-2022

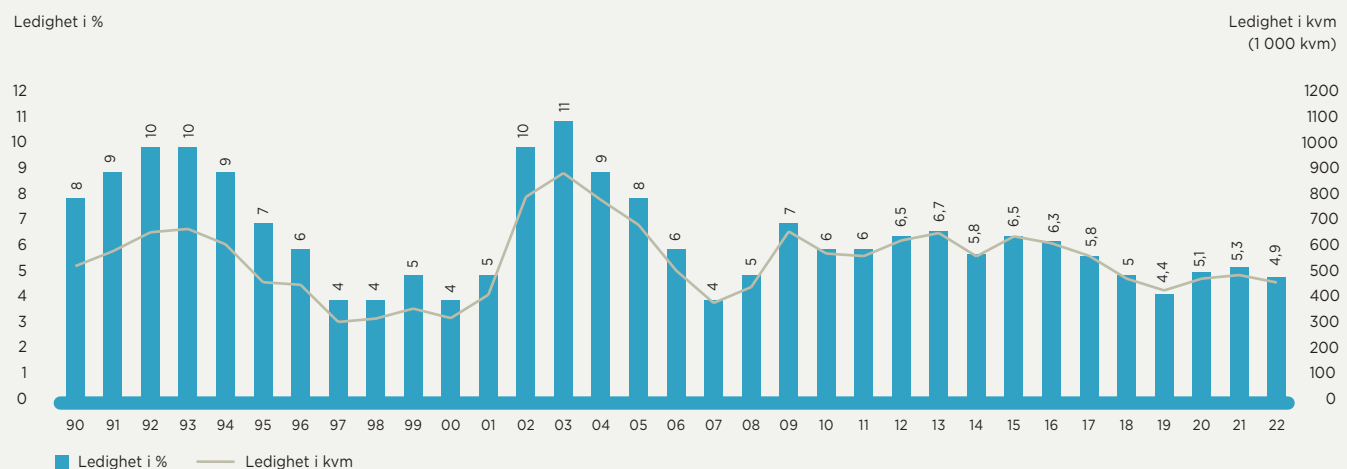
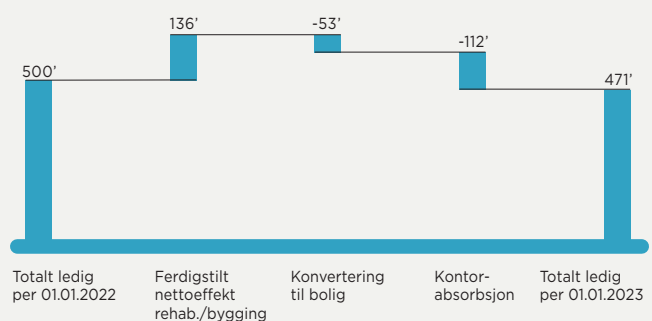


FIG. 5

UTVIKLING LEDIGE KONTORAREALER OSLO/ASKER/BÆRUM 2022 (1 000 kvm)



I 2022 ble 136 000 kvm, i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 165 000 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 80 000 kvm og 53 000 kvm i 2021 og 2022. Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde 32 % av den totale absorpsjonen i 2022 (36 % i 2021). Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 112 000 kvm i 2022, noe som er en nedgang på 21 % fra året før.

Arealledigheten ble redusert med 29 000 kvm gjennom 2022, og primo 2023 utgjør den 471 000 kvm. Dette tilsvarer 4,9 % av det totale kontorarealet i regionen, som historisk sett er lavt.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo/Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. Omtrent 49 000 kvm lager-/produksjonslokaler står nå ledig, hvilket er en økning på 11 % fra i fjor.

Totalt står i størrelsesorden 520 000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

Sentrum/Vest er best

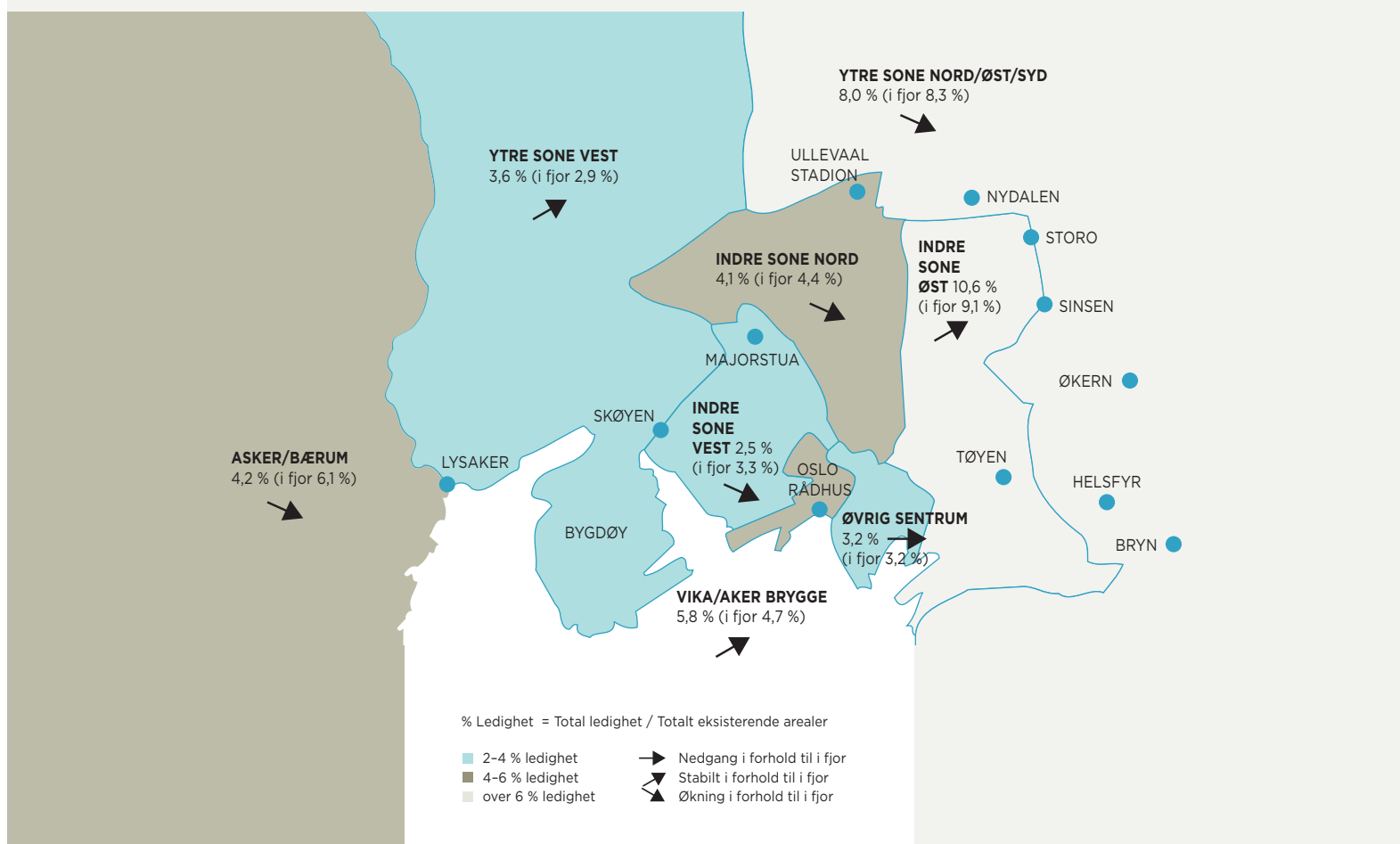
Eiendomsspar har delt Oslo/Asker/Bærum i åtte lokalområder, som illustrert på nedenstående kart (figur 6):

Gjennom 2022 har arealledigheten i Asker/Bærum for andre år på rad blitt redusert med over 30 000 kvm. Dette forklares i hovedsak av oljerelatert etterspørsel som har medført at flere av eiendommene som tradisjonelt har slitt med store ledige arealer er i ferd med å fylles.

Ytre Nord/Øst/Syd viser en nedgang i arealledigheten i 2022. I denne sonen ble det ferdigstilt 32 000 kvm nybygg (mot hele 119 000 kvm i 2021).

FIG. 6

OVERSIKT OVER AREALLEDIGHET OSLO/ASKER/BÆRUM PRIMO 2023
(% ledighet av sonens totale masse, kontor- og forretningslokaler)



Som det fremgår i figur 7 fant den største ledighetsøkningen sted i Vika/Aker Brygge (+ 9 000 kvm).

Den største arealabsorpsjonen, figur 8, fant sted i Asker/Bærum (64 000 kvm) og Ytre Nord/Øst/Syd (43 000 kvm). En av grunnene til dette er knapphet på arealer og derav vesentlig høyere leiepriser i sentrumsnære områder, som fører til utflytting til de mer arealrike ytre soner, hvor leieprisene er lavere.

Figur 9 viser utviklingen i den totale ledighet (inkludert ukurante lokaler) i perioden 1990–2022 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 som i dag har betydelig absolutt ledighet.

Stabil langtidsledighet

347 000 kvm (figur 10) har stått ledige i mer enn ett år, hvilket er på nivå med i fjor og utgjør 74 % 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 471 000 kvm.

FIG. 7

UTVIKLING AREALLEDIGHET I 2022
(1 000 kvm)

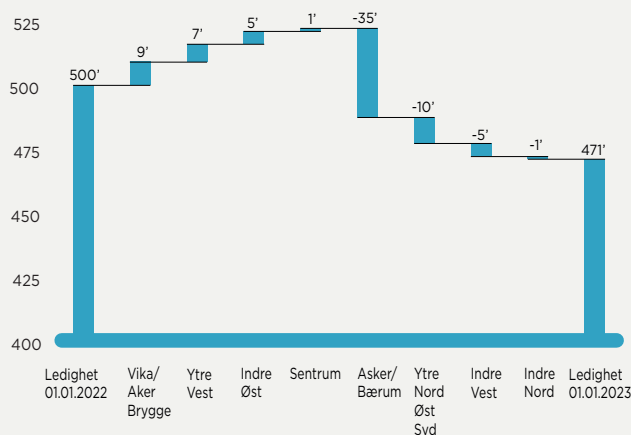


FIG. 8

FERDIGSTILTE BYGG OG ABSORPSJON FOR DE ENKELTE SONER I 2022
(1 000 kvm)

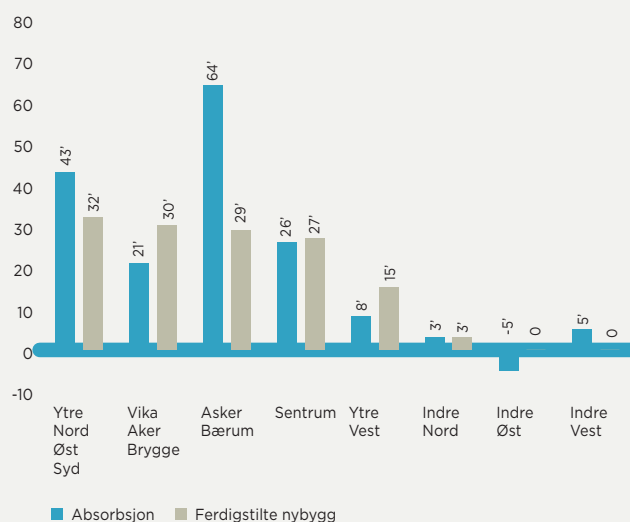
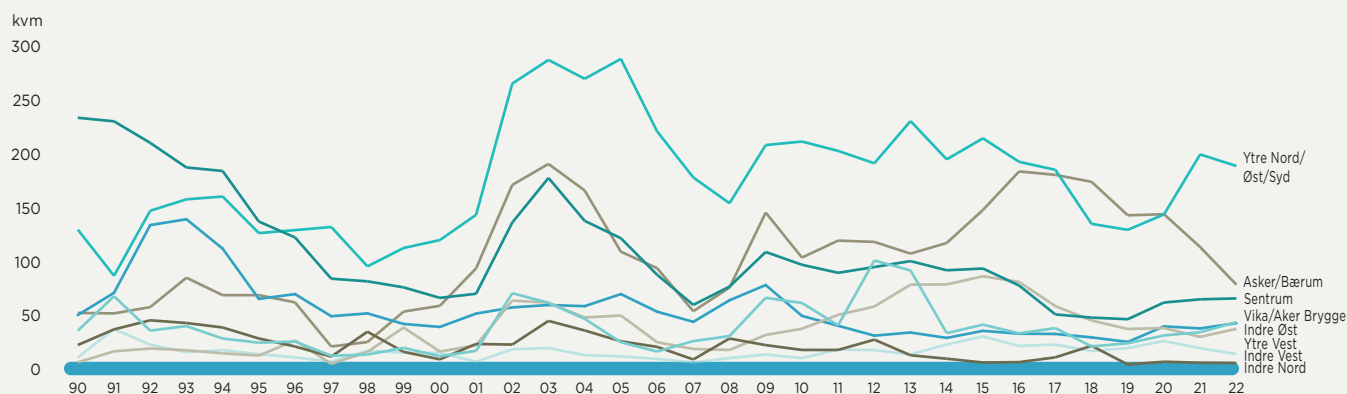


FIG. 9

UTVIKLINGEN I TOTAL LEDIGHET (INKLUSIV UKURANTE LOKALER) I PERIODEN 1990–2022 I ULIKE SONER
(1 000 kvm)



I figur 11 vises ledighet og langtidsledighet i % per sone. Det fremgår at de Ytre soner som har størst langtidsledighet, mens langtidsledighet er mindre vanlig i de sentrumsnære soner, med unntak av Indre sone Øst.

Høyere ferdigstillelse i 2023, betydelige lavere ferdigstillelse i 2024

Eiendomsspar kartlegger nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire hovedkategorier:

- *Igangsatte 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 forskjellige kategorier er vist i figur 12 og figur 13. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,3 mill. kvm.

I 2022 ble det ferdigstilt 136 000 kvm. Det var 24 000 kvm mindre enn vi anslo i fjorårets rapport. Forskjellen skyldes i hovedsak forskjøvet ferdigstillelse av igangsatte prosjekter fra 2022 til 2023.

FIG. 10

LEDIGE OG LANGTIDSLEDIGE AREALER 2002–2023
(1 000 kvm)

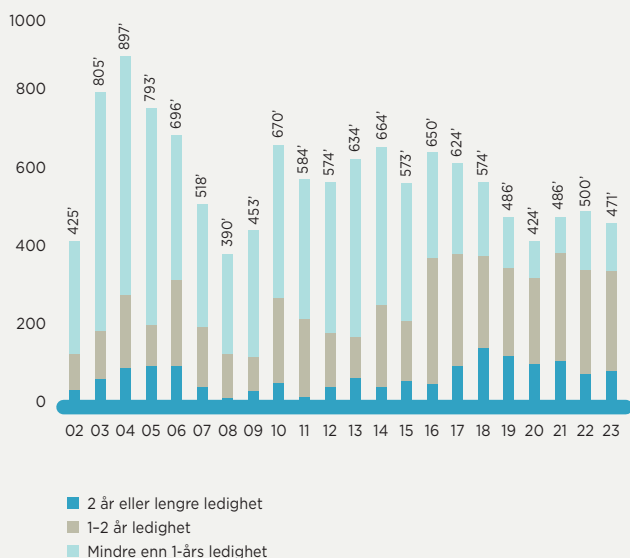


FIG. 11

TOTAL LEDIGHET OG LANGTIDSLEDIGHET I GEOGRAFISKE SONER
(% ledighet av sonens totale masse)

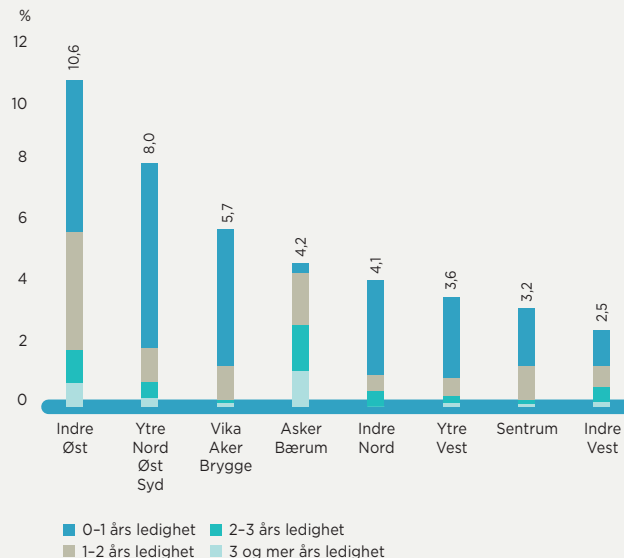


FIG. 12

MULIG PROSJEKTPOTENSIALE OG IGANGSATTE PROSJEKTER
(1 000 kvm)

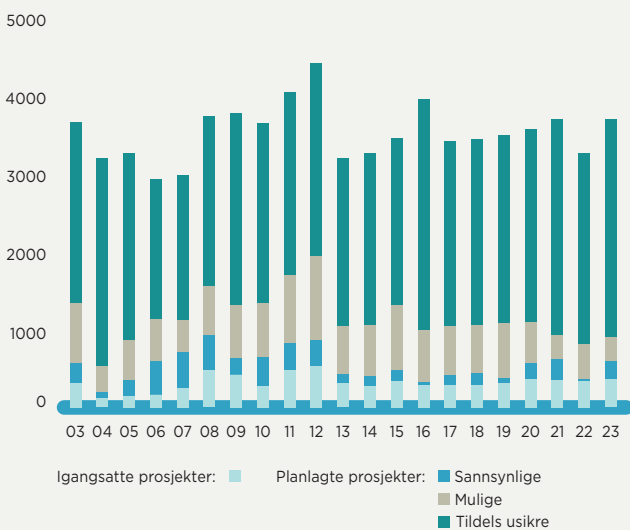
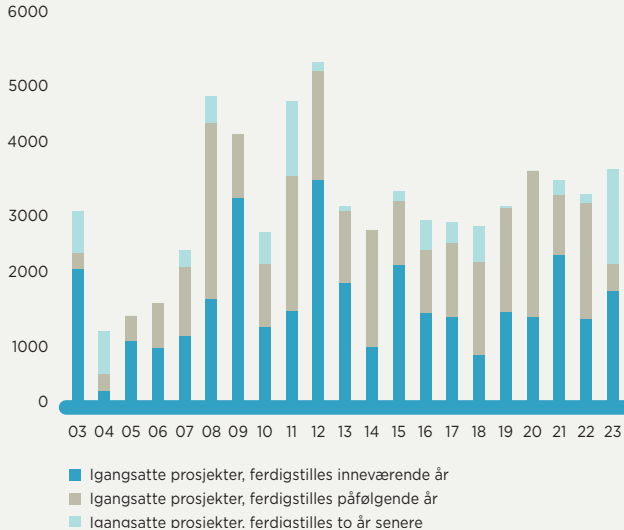


FIG. 13

IGANGSATTE PROSJEKTER 2003–2023
(1 000 kvm)



Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2023 utgjør 179 000 kvm hvorav 124 000 kvm er rehabiliteringer. Dette er en økning i ferdigstillingen fra i fjor hvor det ble ferdigstilt 136 000 kvm.

Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2024 utgjør i dag kun 50 000 kvm hvorav 20 000 kvm er rehabilitering.

For ferdigstillelse i 2025 er det igangsatt en rehabilitering på 15 000 kvm (Regjeringskvartalet; høyblokka) og fire nybygg på tilsammen 132 000 kvm (henholdsvis Regjeringskvartalet; A-blokken og D-blokken, Construction City og Veidekkes hovedkontor på Ulven).

Sentrum får det vesentlige av ferdigstillingen

I figurene 14 og 15 vises hvorledes tilførselen av arealer i 2023 og 2024 fordeler seg per geografisk sone.

De største prosjektene i Sentrum som ferdigstilles i 2023 er Stortorvet 7 og Stenersgata 1. I Indre Øst er de største prosjektene i Schweigaards gate 15 (Tollgaarden) og Hausmanns gate 21 (Hausmanns Hus). Alle nevnte prosjekter er totalrehabiliteringer med høy forhåndsutleiegrad. I Asker/Bærum er nybygget John Strandruds vei 10-12 (Aker Tech House) det klart største prosjektet.

I Indre Øst, Urtegata 9«Veksthuset», har Eiendomsspar igangsatt et prosjekt på 24 000 kvm med ferdigstillelse i 2024. Det eneste prosjektet i Asker/Bærum i 2024 er Andenæs Eiendoms sitt prosjekt i sentrum av Sandvika (Rådmann Halmrasts vei 18/Helgerudkvartalet) på 17 000 kvm. I Ytre Nord/Øst/Syd er «Helsfyret» i Grenseveien 82 (13 000 kvm) igangsatt.

FIG. 14

FERDIGSTILTE AREALER PER SONE 2023
(1 000 kvm)

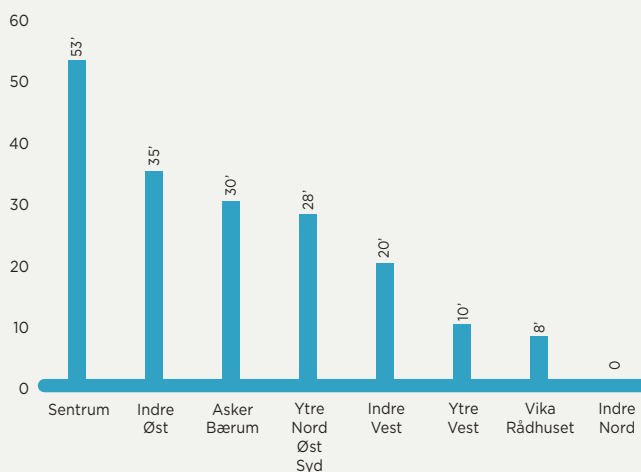


FIG. 15

FERDIGSTILTE AREALER PER SONE 2024
(1 000 kvm)

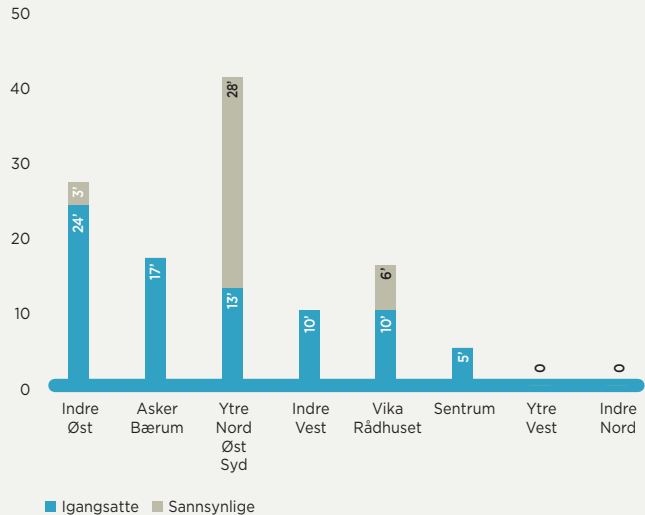
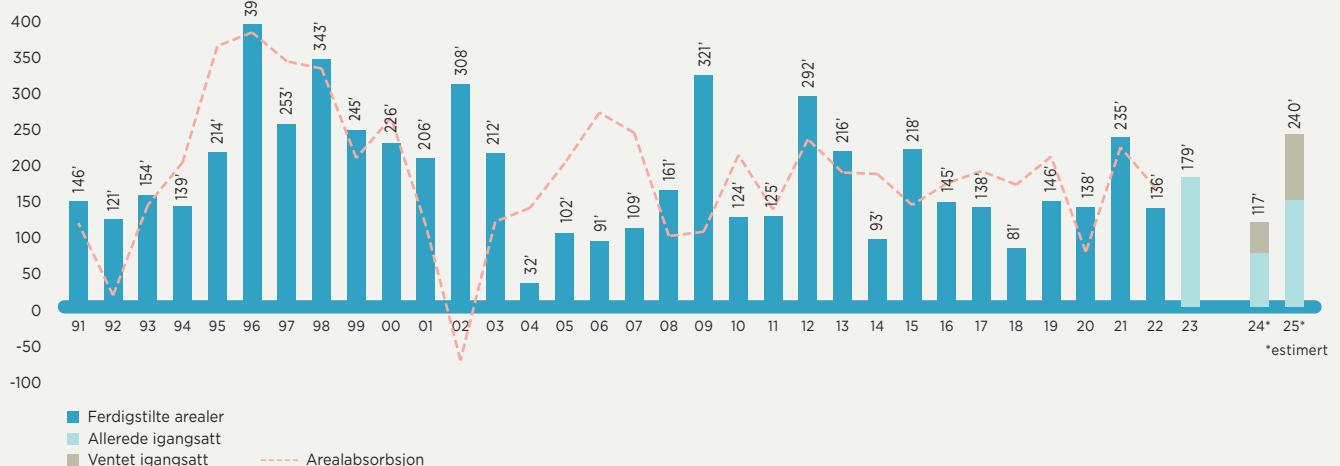


FIG. 16

FERDIGSTILTE AREALER OG ABSORBSJON (1991-2025)
(1 000 kvm)



Av totalt 93 000 kvm igangsatte og sannsynlige nybygg med antatt levering i 2024, kommer det meste i Ytre Nord/Øst/Syd.

De største sannsynlige prosjekter for ferdigstillelse i 2024 er Strømsveien 314 (Politistasjon) og Kakkelovnskroken 3 (Bydelshus).

Ferdigstilte arealer øker i 2023. men reduseres kraftig i 2024

Stolpene i figur 16 viser ferdigstilte arealer (inkludert større rehabilitering) fra 1991 til og med 2023 og estimat for 2024 og 2025. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2022.

Som det fremgår av figuren, er eiendomsmarkedet av natur syklisk. År med lav absorpsjon (1992, 2002, 2008, 2009, 2015 og 2020), 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 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.

I 2022 falt både ferdigstillelsen og absorpsjonen. Ferdigstillelsen utgjorde 136 000 kvm og absorpsjonen 165 000 kvm, hvilket førte til nedgang i arealledigheten.

Det er igangsatt 179 000 kvm for ferdigstillelse i 2023. Prosjekter som er igangsatt og som blir ferdigstilt i 2024 utgjør 74 000 kvm og 147 000 kvm for 2025. I tillegg kommer sannsynlige, men ikke igangsatte, prosjekter på 43 000 kvm i 2024 og 93 000 kvm i 2025.

Stor andel forhåndsutleie

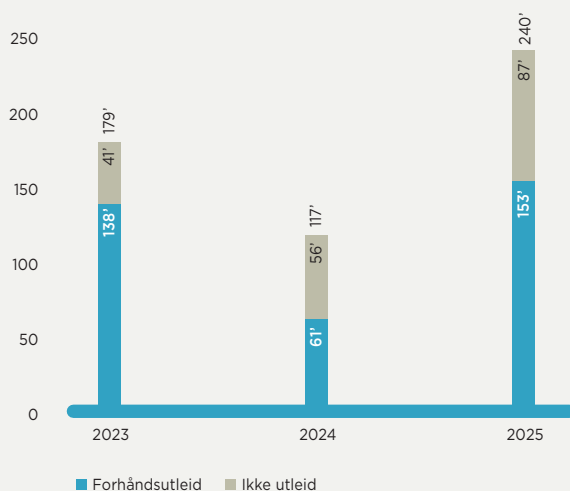
Forhåndsutleiegraden for forventet ferdigstilte arealer 2023–2025 vises i figur 17.

Forhåndsutleiegraden er relativt høy og utgjør 75 % i 2023 og 52 % i 2024. 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 tilbudseffekten av økt nybygging i 2023, i stor grad vil bli nøytralisert av den lave ferdigstillelsen i 2024.

I 2025 øker ferdigstillelsen til historisk høye volumer, men også her er forhåndsutleiegraden høy med 64 %. Her utgjør Regjeringskvartalet hele 62 000 kvm (tre bygg).

FIG. 17

FORHÅNDSUTLEIE VS. FORVENTET FERDIGSTILTE AREALER 2023–2025
(1 000 kvm)



Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2023/2024/2025 – Oslo/Asker/Bærum:

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2023:

John Strandruds vei 10 og 12 «Aker Tech House»	24 000
Schweigaards gate 15 «Tollgaarden»	22 800
Innspurten 11-13 «Valle Vision»	19 000
Stortorvet 7	18 000
Fr. Nansens vei 12 «Colosseum Kvartalet»	16 200
Stenersgata 1	15 000
Drammensveien 126 «Thune Eureka»	10 000
Hausmanns gate 21 «Hausmanns Hus»	9 700
Munchs gate 5B	5 100
H. Heyerdahls gate 1	5 000
Gullhaug Torg 2A «Vertikal Nydalen»	5 000
Rådhusgata 9	4 750
Henrik Ibsens gate 48	4 000
Øvrige prosjekter	20 450
Totalt 2023	179 000

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2024:

Urtegata 9 «Veksthuset»	24 000
Rådmann Halmrasts vei 18	17 000
Grenseveien 82 «Helsfyret»	13 000
Fr. Nansens plass 2/Rådhuspassasjen	10 000
Bygdøy allé 2	10 000
Totalt	74 000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2024:

Kakkellovnskroken 3	10 000
Strømsveien 314	10 000
Grensen 9B	3 300
Øvrige prosjekter	19 700
Totalt	43 000

Totalt 2024	117 000
-------------	---------

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2025:

Ulvenveien 82 «Construction City»	75 000
Regjeringskvartalet, D-blokken	30 000
Regjeringskvartalet, A-blokken	17 000
Regjeringskvartalet, Høyblokka	15 000
Standardveien 1 (Felt B1)	10 000
Totalt	147 000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2025:

Sannergata 2	20 000
Sognsveien 72	20 000
Vollsveien 9-11	18 000
Ullernchausseen 52, Lamell 4	12 000
Øvrige prosjekter	23 000
Totalt	93 000

Totalt 2025	240 000
-------------	---------

Betydelig prosjektpotensiale fra 2026 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, messehaller, statsbygde skoler etc., er ikke medtatt). Livsvitenskapsbygget ved Rikshospitalet som er under oppføring er ikke medtatt (totalt 65 000 kvm).

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt i perioden 2026–2028:

Schweigaards gate 34, Bygg D	20 000
Sonja Henies plass 2	19 000
Akersgata 13/15/Nedre Vollgate 10–14 m.fl	15 500
Dronningens gate 13	10 000
Strandveien 39	8 500
Østensjøveien 45	6 000
Totalt	79 000

Mulige prosjekter i perioden 2026–2028:

Björvika, Felt C6-vest	32 000
Etterstadstletta 48	25 000
Fredrik Selmers vei 2	22 500
Skippergata, Felt A4 «Fiskebrygga»	21 900
Regjeringskvartalet, C-blokken	21 600
Arnstein Arnebergs vei 29/31 m.fl.	19 000
Smalvollveien 32–34	15 000
Philip Pedersens vei 9	11 000
Øvrige prosjekter	41 000
Totalt	209 000

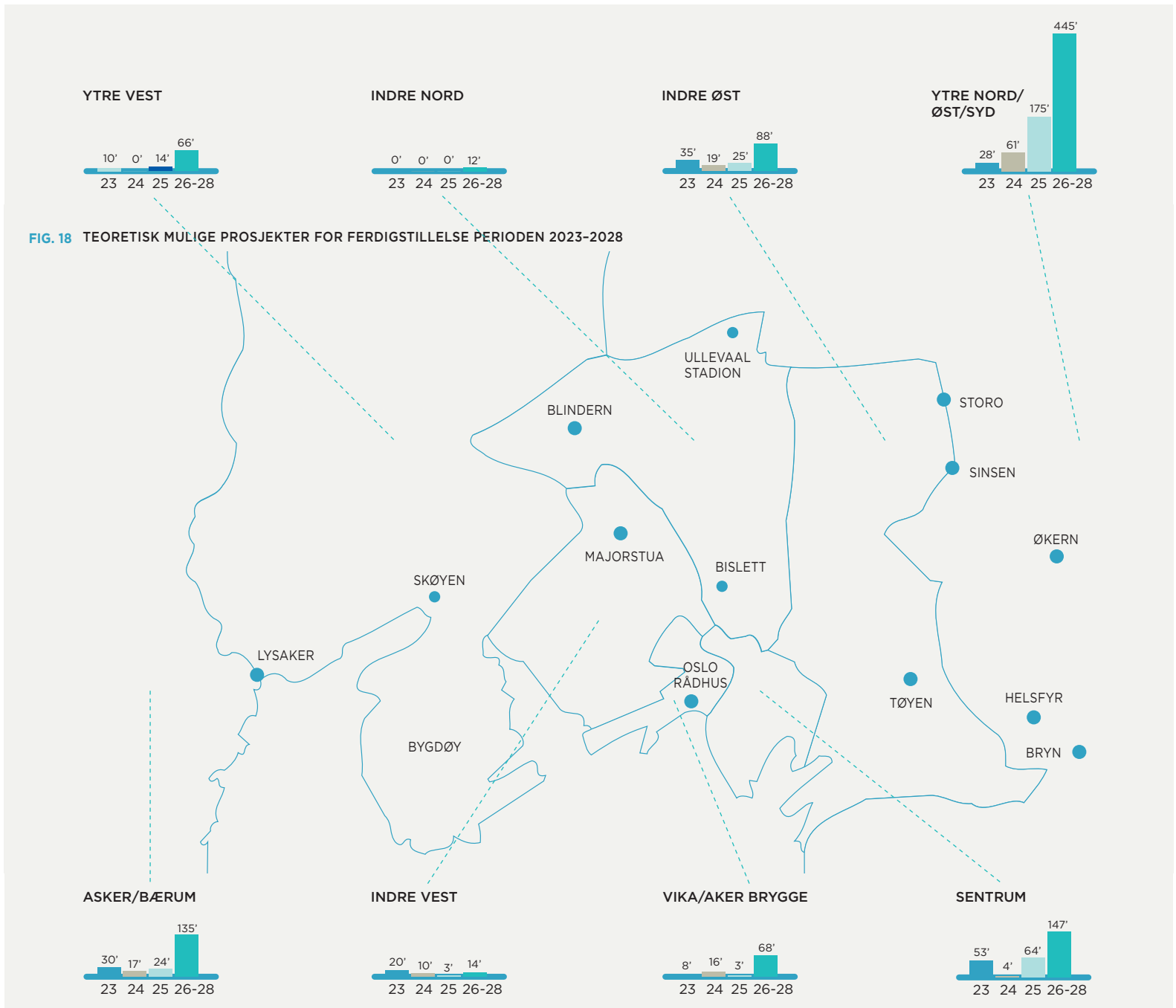
Øvrige tildels usikre prosjekter fra 2026 og fremover:

Lilleakerveien/Vollsveien	205 000
Filipstad «Hans Jæger Kvartal»	100 000
Professor Kohts vei 5, 9, 15	84 000
Alf Bjerckes vei 18 m/fl. «Sporbyen»	82 000
Fornebu «Technoport»	80 000
Schweigaards gate 4-14 og Tøyenbekken	70 000
Øvrige prosjekter	2 150 000
Totalt	2 771 000

Grand total prosjekter 2026 og fremover	3 059 000
---	-----------

Figur 18 nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede arealtilveksten for årene 2023, 2024 og 2025, samt mulig tilvekst i perioden 2026–2028.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2026–2028 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (445 000 kvm), Sentrum (147 000 kvm) og Asker/Bærum (135 000 kvm). Reel tilvekst vil være lavere.



Konklusjoner

- Arealledigheten ble i 2022 redusert med 29 000 kvm (6 %) til 471 000 kvm, som utgjør 4,9 % av eiendommassen. Størst reduksjon fant sted i Asker/Bærum med 35 000 kvm.
- Ferdigstilte arealer (136 000 kvm) ble i 2022 redusert med 42 % mens absorpsjonen (165 000 kvm) ble redusert med 25 %, sammenlignet med 2021.
- Arealledigheten varierer fra tilnærmet balanse (3 %) i Oslo Sentrum til kapasitetsoverskudd i Ytre Nord/Øst/Syd (8 %).
- Det forventes ferdigstilt 179 000 kvm i 2023, en økning på 32 % fra 2022. I 2024 forventes det kun 117 000 kvm ferdigstilt, mens ferdigstillelsen forventes kraftig økt til hele 240 000 kvm i 2025.

DESIGN: Dugg Design, Hege Sjursen
PRODUKSJON: Eiendomsspar, Rita Husebæk
TEKST TEMADEL: Hilde Bringsli
FOTO: Ole Walter Jacobsen
TRYKK: Rolf Ottesen AS





EIENDOMSSPAR AS

Fr. Nansens plass 4

Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo

Telefon: +47 22 33 05 50 / Epost: post@eiendomsspar.no

www.eiendomsspar.no