

A close-up photograph of several feathers, likely from a bird, in a deep reddish-brown or mahogany color. The feathers are layered, with some in sharp focus showing fine barbs and others blurred in the background. The lighting creates a warm, textured appearance.

Eiendomsspar årsrapport 2023



Innhold

Adm. direktør	5
2023 - I korte trekk	6
Nøkkeltall	8

Konsernet

Organisasjonen og ansatte	12
Eiendomsspars historie	14
Visjon og viktigste målsettinger	16
Strategi	17
Mål og måloppnåelse	18
Virksomhetsområder og segmenter	22
Aksjonæroversikt og kursutvikling	23
Risikohåndtering i Eiendomsspar	24

Bærekraft

En bærekraftig virksomhet	28
Donasjoner og offentlige utsmykninger	62

Portefølje/verdivurdering

Eiendommer	66
Pandox	78
Prosjekter	82
Verdivurdering per 31.12.2023	92
Verdiutvikling 2023	94
Verdijustert balanse per 31.12.2023	95
Tema: Christiania Teater	96

Finansiell informasjon

Styret og adm. direktør	120
Årsberetning	122
Regnskap og noter	132
Revisjonsberetning	148
Eierstyring og selskapsledelse	150
English summary/financial information	154
Flerårsoversikt/kvartalstall	158
Markedsanalyse	162



Unik kombinasjon

Temadelen i årsrapporten for 2023 er viet oppussingen av Hotel Christiania Teater – et vakkert boutiquehotell i hjertet av Oslo.

Bygget, som ble innviet i 1918 i nordisk nyrenessanse-stil, har gjennom årenes løp gledet små og store og invitert til alt fra konserter, teater, kino- og operaforestillinger. I dag rommer det vakre bygget i Stortingsgata et imponerende hotell, en intim restaurant og en flott teatersal, men andre ord – et hjem for de store følelsene.

På Hotel Christiania Teater kombinerer vertskapet glamour fra en svunnen tid med dagens krav til moderne komfort. Noe av det mest unike er at hotellet tilbyr overnatting som kan kombineres med en teaterforestilling, en privat sammenkomst, en deilig middag i vakre omgivelser, eller en hyggelig kveld på byen med noe godt i glasset.

Vi i Eiendomsspar er stolte av å ha blåst nytt liv i et historisk bygg og en historisk scene. Vi føler oss sikre på at hotellet, med alle dets fasiliteter, vil fortsette å være et sted for fantastiske opplevelser for fremtidige generasjoner.

Velkommen inn – vi løfter sceneteppet!



Christian Ringnes, Adm. direktør

A handwritten signature in white ink, appearing to be 'CR', located below the name caption.



Slett ikke så verst

Året 2023 forløp bedre enn forventet. Til tross for at renten steg til de høyeste nivåene på nesten 15 år, forble økonomien robust, med minimal arbeidsløshet. Dette gjorde at leiemarkedene utviklet seg positivt, godt hjulpet av inflasjonen.

Til tross for minkede kontantstrømmer etter finanskostnader og reduserte verdier, klarte de fleste eiendomsbesittere seg bra. Generelt forsvarlig gjeldsgrad, moderat nedskrivningsbehov og rentebinding er de viktigste grunnene til dette.

Mot slutten av året så man en viss nedgang i lange renter, drevet av tro på at inflasjonen var under kontroll. Det førte til at optimismen våknet. Troen på at renteoppgangen var over og at rentekutt ville komme, stimulerte transaksjonsmarkedet, og eiendomsverdiene stabiliserte seg.

Eiendomsspar tror denne julekvelden kom litt for tidlig. Det er store geopolitiske spenninger, krig i Europa og inflasjonen er fremdeles høyere enn sentralbankenes målsettinger. Vi tror det er gode sjanser for at renten vil forbli «high for longer». Håpet er selvfølgelig myk landing, med gradvise rentekutt og inflasjon under kontroll, uten arbeidsløshet og økonomiske nedgangstider. Men det kan fort bli annerledes, enten med økonomisk nedtur som vil herje med leiemarkedene, eller med fortsatt høye renter, som vil utfordre eiendomsverdier og kontantstrømmer etter finans.

Eiendomsspar er likefullt moderat optimistisk for fremtiden. Førsteklasses, velutleide eiendommer, en stor og verdifull eierandel i hotellselskapet Pandox, moderat gjeld og betydelig likviditet er fundamentet for denne optimismen. Vi kan både stå imot ruskevær og gripe de muligheter som måtte by seg.

2023 var ikke et stort investeringsår for Eiendomsspar. Vi ventet, som gjedda i sivet, på at verdifallet i eiendomsmarkedet skulle gi seg. Vi solgte eiendom for kr 600 millioner og kjøpte kun aksjer, hovedsakelig i Scandic Hotels Group AB, for et tilsvarende beløp. Investeringen i Scandic Hotels Group AB er basert på analyse av underliggende verdier i en bransje vi kjenner godt. Vi mener hotellmarkedet har noen gode år foran seg, med lite tilførsel av nye hoteller. Vi mener videre at Scandic Hotels Group-aksjen er billig i forhold til underliggende kontantstrøm, hvilket bør gi seg utslag i verdistigning og attraktive utbytter. Per medio mars eier vi 13,9 % av Scandic Hotels Group AB, til en markedsverdi på i størrelsesorden SEK 1,5 milliarder.

Eiendomsspar har fortsatt sitt bærekraftsarbeid i 2023. Vi har blant annet sertifisert ytterligere fire eiendommer (alle til BREEAM In-Use Very Good), redusert vårt energiforbruk med 15,4 % (mot referanseår 2019) og økt vår kildesorteringsgrad til 45 % (fra 34 % i 2022). Dessuten har vi økt vår bærekraftige finansiering slik at denne nå utgjør hele 75 % av våre lån/lånerammer (24 % i 2022). Eiendomsspar nådde i år sin

høyeste Kundegleindeks-score noen gang og vi vant Farmandprisen for beste årsrapport for ikke børsnoterte selskaper. Vi har støttet Ukraina, både sivilt og militært, gjennom deltagelse i flyktningsprosjektet Norway House, og med donasjoner til organisasjoner som kjøper inn og bringer materiell til frontlinjen.

Eiendomsspars organisasjon er liten, men dyktig og slagkraftig. Vi er en mangfoldig gjeng, som gjerne vil gi «det lille ekstra» i de fleste sammenhenger. Det lykkes vi heldigvis ganske ofte med.

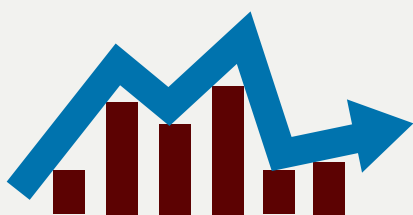
Det er derfor med stor sinnsro jeg i 2024 trer tilbake som Eiendomsspars administrerende direktør etter 40 års virke og blir arbeidende styreleder. Jeg er overbevist om at vi med Eiendomsspars høykvalitets eiendommer, vår sterke finansielle stilling og vår fremragende organisasjon, under ledelse av Sigurd Stray som administrerende direktør og Jon Rasmus Aurdal som finansdirektør, vil fortsette å skape gode resultater.

2023 – I korte trekk



KJØP OG SALG AV EIENDOM I 2023

I løpet av 2023 har Eiendomsspar 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 likviditets-effekt for Eiendomsspar på kr 503 mill. Eiendomsspar har også solgt eiendommen Hoffsvæien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra de to salgene er kr 444 mill. Netto inntektsføring knyttet til, avsetning av garantileie fra tidligere gjennomførte salg og diverse mindre salg av driftsmidler, utgjør i tillegg kr 23 mill.

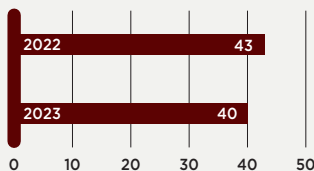


KJØP OG SALG AV AKSJER I 2023

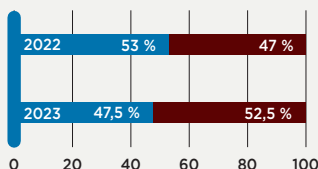
Eiendomsspar har ervervet netto 13 247 018 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 549 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 298 419 egne aksjer og solgt 121 577 egne aksjer (incentivordning) for en netto kjøpesum på kr 68 mill.

ORGANISASJON

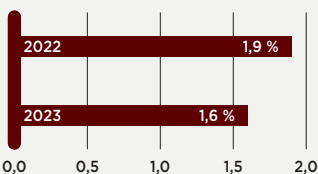
40
Antall ansatte



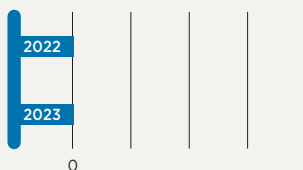
47,5 %/52,5 %
Fordeling **kvinner/menn**



1,6 %
Sykefravær

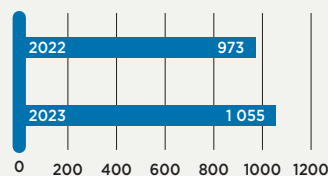


0 %
Personskader

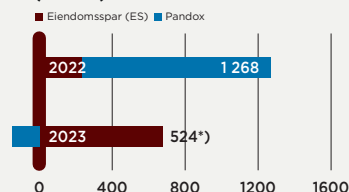


RESULTAT OG BALANSE

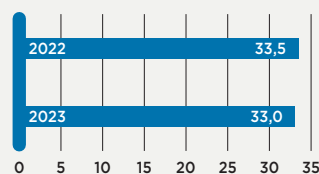
1 055
Leieinntekter
(mill. kr)



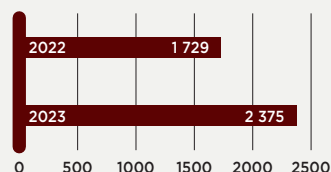
524
Resultat før skatt
(mill. kr)



33,0
Kontantstrøm før skatt per aksje**
(kr)



2 375
Likviditetsreserve
(mill. kr)



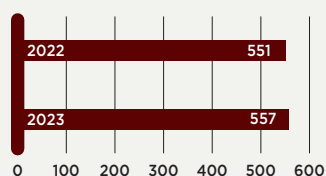
* Eiendomsspar 674, Pandox -150, Netto 524

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

VERDIUTVIKLING

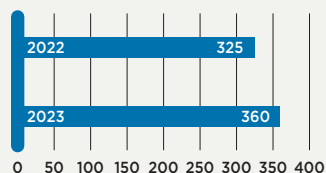
+2%

VEK-økning per aksje 2023
(hensyntatt utbytte)



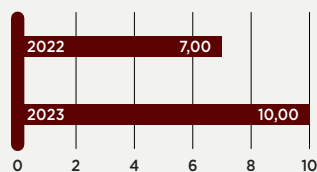
+13 %

Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



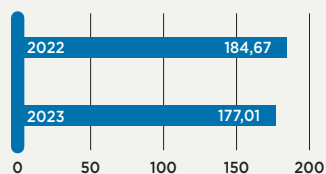
10,00

Utbytte per aksje
(kr)



-4 %

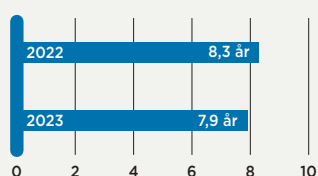
Pandox substansverdi
(EPRA NDV, SEK)



DRIFT OG MARKED

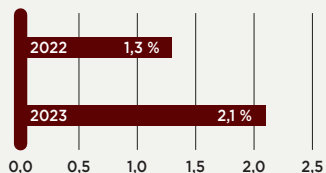
7,9 år

Gjenværende leietid



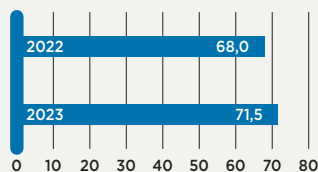
2,1 %

Ledighet
(% av leienivå)



71,5

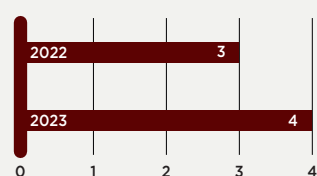
Leietakertilfredshet
(Kundegledeindeks/KGI)



BÆREKRAFT

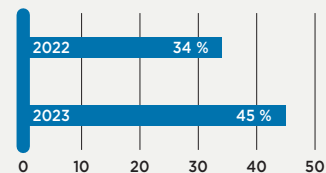
4

Årlig gjennomførte
BREEAM-sertifiseringer



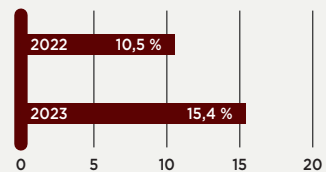
45 %

Soteringsgrad avfall



15,4 %

Energireduksjon fellesanlegg
mot 2019



Nøkkeltall

Millioner kroner	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat/kontantstrøm										
Leieinntekter	1 055	973	716	701	825	770	740	675	704	647
Driftsresultat	1 054	622	728	1 969	560	478	424	770	445	552
Resultat før skattekostnad	524	1 268	1 024	1 401	1 054	1 027	1 142	1 247	2 257	906
Årsresultat	417	1 216	990	1 372	1 008	966	1 103	1 199	2 244	808
Kontantstrøm før skatt ¹⁾										
Verdijustert resultat etter skatt	395	306	1 738	1 019	1 948	1 702	2 987	2 201	4 286	1 955
Bokført balanse										
Bokført egenkapital	8 596	8 076	7 308	7 854	6 698	7 079	6 635	5 512	3 064	2 759
Bokført totalkapital	19 917	18 984	16 316	15 584	15 929	13 921	12 755	11 619	12 128	9 717
Bokført egenkapitalandel	43 %	43 %	45 %	50 %	42 %	51 %	52 %	47 %	25 %	28 %
Netto rentebærende gjeld ²⁾										
	9 643	9 460	7 528	6 335	8 095	5 553	4 909	4 952	4 595	5 680
Verdijustert balanse										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	18 178	18 186	18 450	18 000	17 570	17 001	15 807	13 081	11 124	8 855
Verdijustert totalkapital	29 812	29 499	27 850	26 104	27 140	24 275	22 347	19 512	20 493	16 182
Verdijustert egenkapitalandel	61 %	62 %	66 %	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %	54 %	55 %
Operasjonelle nøkkeltall										
Ledighet (% av leienivå)	2,1 %	1,3 %	3,8 %	6,2 %	1,8 %	3,7 %	3,2 %	3,5 %	4,2 %	3,5 %
Gjenværende snittleietid (år)	7,9	8,3	8,2	7,7	8,3	8,8	8,9	7,5	7,5	7,9
Nøkkeltall per aksje (kr)										
Verdijustert avkastning per aksje	2 %	2 %	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %	26 %
Bokført egenkapital per aksje										
	259	242	214	224	188	182	167	138	75	67
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) ³⁾	547	544	541	516	489	435	397	327	276	219
Aksjekurs per 31.12.	360	325	455	435	500	379	353	380	287	192
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte)	(35 %)	(41 %)	(17 %)	(17 %)	2 %	(14 %)	(12 %)	15 %	(12 %)	(14 %)
Kontantstrøm før skatt per aksje ¹⁾										
	33,03	33,53	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22	17,43
Resultat per aksje	12,45	36,29	28,87	38,69	28,08	24,54	27,63	29,98	55,85	19,37
Avsatt ordinært utbytte per aksje										
	10,00	7,00	6,75	6,50	3,25	5,75	4,50	4,25	4,00	3,75
Avsatt ekstraordinært utbytte per aksje ⁴⁾	-	-	20,00	-	-	-	-	45,00	-	13,50
Gjennomsn. ant. utestående aksjer per år										
	33 197'	33 178'	33 980'	35 516'	35 804'	39 118'	39 683'	39 752'	40 037'	40 380'
Antall utestående aksjer per 31.12.	33 155'	33 332'	33 770'	34 636'	35 765'	38 865'	39 539'	39 693'	39 960'	40 114'

- 1) Kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, justert for salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader. Kontantstrøm per aksje er justert for minoritetsinteresser.
- 2) Rentebærende gjeld fratrukket bankbeholdning.
- 3) Avsatt ordinært utbytte kr 10,00 per aksje. Verdijustert egenkapital inkludert avsatt utbytte er kr 557 per aksje per 31.12.2023.
- 4) Ekstraordinære utbytter vist for 2021, 2016 og 2014 ble utbetalt i det enkelte år, i motsetning til ordinære utbytter som utdeles påfølgende år.

Her ser vi den ærverdige og flotte teatersalen i Christiania Teater med plass til 540 personer.





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 mer enn 40-års erfaring i bransjen. Selskapet består av 40 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, risikovurdering og utleie-/leietakeroppfølging. Det blir gitt karakterer for hver eiendom basert på måloppnåelse.

Eiendomsspar ønsker å motivere sine ansatte til å arbeide lojalt og dedikert for selskapets beste interesser. Vi har derfor særskilte økonomiske incentivordninger, i tillegg til konkurransedyktig lønn. Det betales ut individuelle og fellesbonuser knyttet til leietakertilfredshet. Selskapet har også et rullerende 3-årig aksjebasert bonusprogram hvor utbetaling avhenger av Eiendomsspar-aksjens kursutvikling. Tidvis tilbys det mulighet for enkelte nøkkelansatte til å kjøpe Eiendomsspar-aksjer med bindingstid eller å delta i parallellinvesteringer.

De ansatte er få, men viktige, i en kapitaltung bransje som eiendom, og det er derfor både fair og viktig å dele av verdiskapningen med dem.

Eiendomsspar legger stor vekt på tett og godt samarbeid med sine leietakere. Målet er å leve opp til forventningene

om alltid å være blant de beste i eiendomsbransjen når det gjelder kundetilfredshet. 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 leietakertilfredshet 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 77 521 aksjer i Eiendomsspar AS, samt kontrollerer 46,5 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.



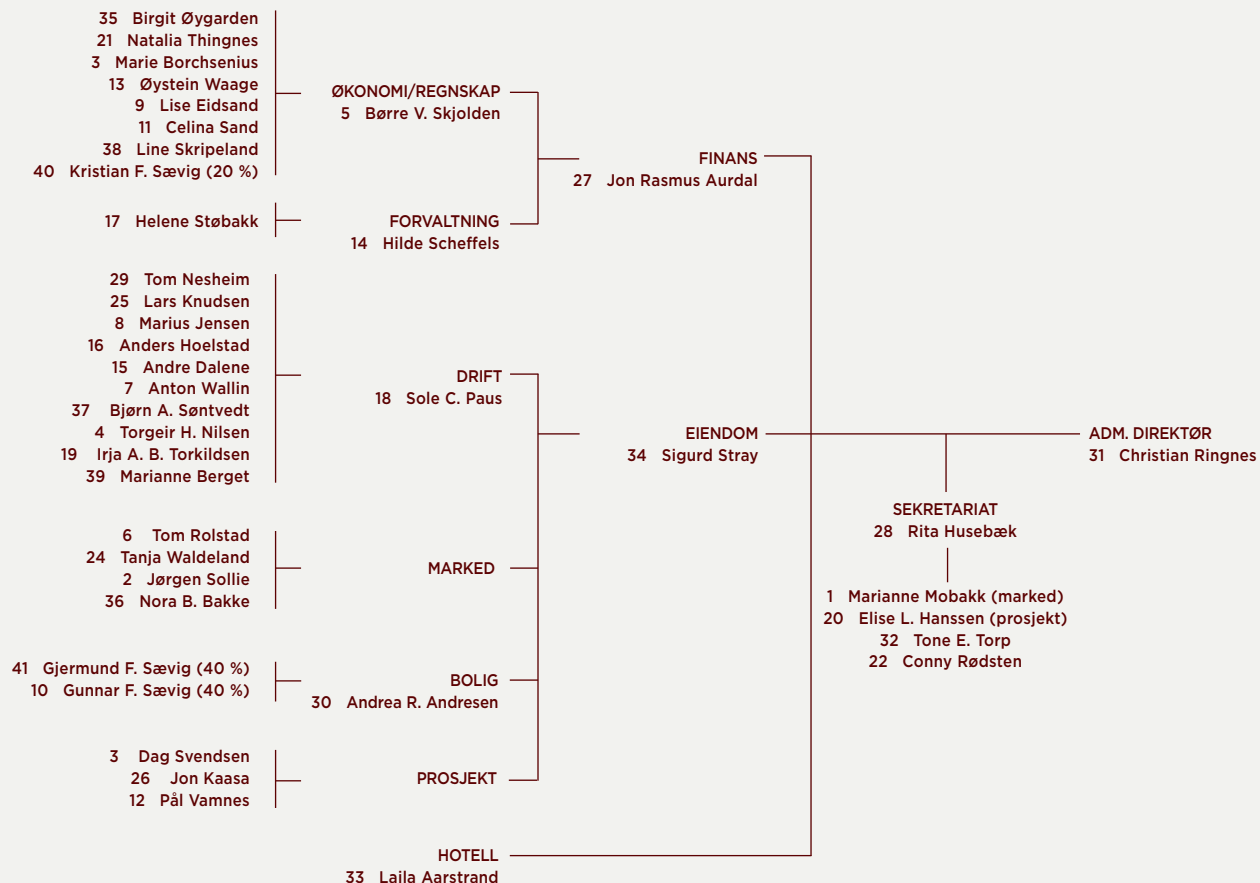
Sigurd Stray / Viseadm. direktør

Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og Bachelor of Science i EiendomsMegling. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2010, hvor han har vært vise. adm. dir. siden 2018. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 156 537 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 72 811 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: Bjørn A. Søntvedt, 38: Line Skripeland, 39: Marianne Berget, 40: Kristian Fluge Sævig og 41: Gjermund Fluge Sævig.

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 38 088 mill. per 31.12.2023. Gjennomsnittlig årlig avkastning per aksje har fra 1984 vært 15,9 % p.a.

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

1982

1984

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

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

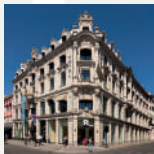
Eiendomsspar erverver en av Oslos mest attraktive kontoreiendommer, Tjuvholmen allé 1-5. Videre erverves de resterende 50 % av Hoffsvæien 4-10 på Skøyen, ved fusjon.

2012-2013

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

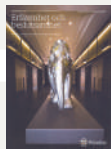
2014

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



Børsnotering av Pandox AB på Nasdaq Stockholm i 2015 med påfølgende emisjoner i 2016 og 2017. Eiendomsspar og Sundt forblir hovedeiere, med 27 % eierandel hver og totalt 76 % stemmeandel. Pandox kjøper i alt 49 større nordeuropeiske hoteller og selger ni mindre hoteller. Eiendomsspar inngår 50/50 samarbeid med OBOS om utvikling av ca. 700 boliger i Økernveien 115.

2015-2017

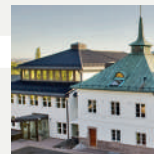


Oppkjøp av Norgani Hotels AS med 73 hoteller i 50/50 samarbeid med familien Sundt, samt 50 % av Mack-kvartalet i Tromsø.

2010

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

2009



Eiendomsspar kjøper flere kombinasjons-eiendommer i området Hasle/Økern/Alnabru.

2018

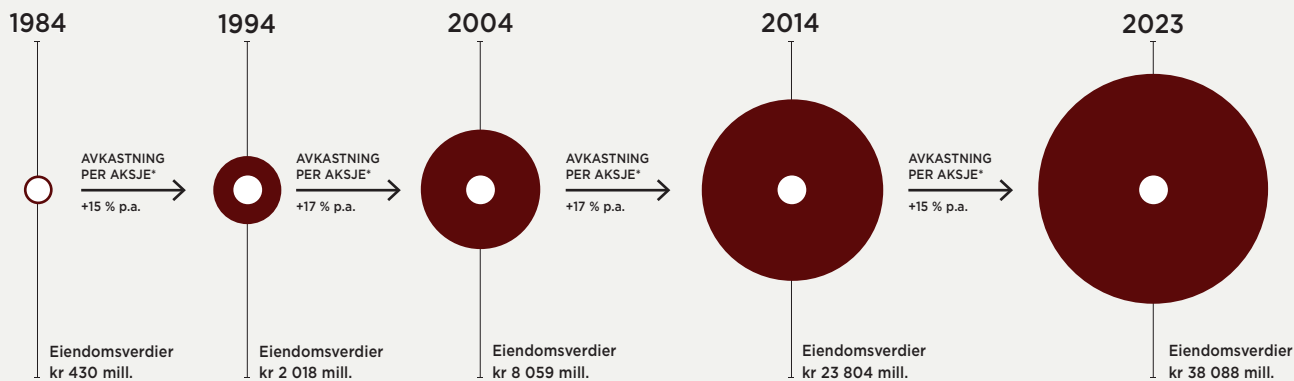
2019



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.

Eiendomsspar selger Scandic Helsfyr Hotel, Tjuvholmen allé 1-5, og noen mindre eiendommer/50 % -andeler. Koronapandemien inntreffer og gir lav leie/omsetning for hoteller og restauranter.

2020



* 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.

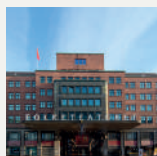
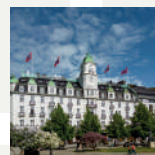
1991

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 hotellselskapet 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 Hoffveien 4-10. Victoria Eiendom overtar Petter C. G. Sundts eierandel i Eiendomsspar og blir Eiendomsspars hovedaksjonær.

2000-2002

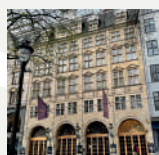
Salg av en fjerdedel av eiendomsporteføljen i påvente av dårlige tider.

2021

Eiendomsspar kjøper en utleieportefølje i Bergen på 111 leiligheter, to kombinasjonseiendommer på Alnabru samt 17 % i den nyetablerte kjøpesenter-eieren Aurora Eiendom. Eiendomsspar selger sin aksjeholdning 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 selskapet egen boligforvaltning og erverver boligeiendommen Professor Dahls gate 18. Eiendomsspar starter kjøp av aksjer i Scandic Hotels Group AB (3,5%).



2023

Eiendomsspar fortsetter å kjøpe seg opp i Scandic Hotels Group AB og øker sin eierandel til 10,4 %. Eiendomsspar selger Hoffveien 9 og gjennomfører salget av 50 % av Økernveien 115. Hotellmarkedet fortsetter den positive utviklingen etter pandemien med særlig sterk utvikling i rompriser.

Visjon og viktigste målsettinger

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

SOLID

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

PROFESJONELL

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

FREMTIDSRETTET

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

Denne dekorative trompetlampen henger i foajeen og er designet av interiørarkitekt Anemone Wille Waage.



- 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-standard 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 sykklisk, 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 8 %, egenkapitalavkastning (hensyntatt utbytte) på 16 % og ordinært utbytte per aksje på 11 %. Tallene for de siste ti årene har vært som vist i tabellen nedenfor.

Nøkkeltall	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Kontantstrøm før skatt per aksje	33,03	33,53	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22	17,43
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) *	547	544	541	516	489	435	397	327	276	219
Verdijustert avkastning per aksje, hensyntatt utbytte	2 %	2 %	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %	26 %
Avsatt ordinært utbytte per aksje	10,00	7,00	6,75	6,50	3,25	5,75	4,50	4,25	4,00	3,75
Utbetalt ekstraordinært utbytte per aksje	-	-	20,00	-	-	-	-	45,00	-	13,50

* I tillegg kommer eventuelt avsatt ordinært utbytte. Per 31.12.2023 er utbytte avsatt med på kr 10,00, det vil si at verdijustert egenkapital per aksje er kr 557.

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 31.12.2023. Sentrale finansielle nøkkeltall for de siste syv årene er vist i tabellen nedenfor.

Nøkkelinformasjon	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antall leverandører av finansiering til konsernet *	6	6	5	4	4	4	4	4
Andel gjeld/rammer som forfaller neste 12 mnd.	21 %	31 %	17 %	29 %	22 %	15 %	25 %	3 %
Likviditetsreserve **	2 375	1 729	2 156	3 112	1 587	2 429	1 815	1 718
Belåningsgrad eiendom	49 %	49 %	42 %	39 %	47 %	36 %	33 %	38 %
Belåningsgrad aksjer	6 %	-	-	-	-	-	-	-
Sikringsgrad (andel fastrentebinding)	65 %	53 %	59 %	59 %	45 %	48 %	55 %	55 %
Verdijustert egenkapitalandel	61 %	62 %	66 %	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %

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

** Inkludert ubenyttede trekkfasiliteter.

Et nytt og nystelt rom "in the making" på Hotel Christiania Teater.



OPERASJONELLE MÅL

ÅRSJUL

KUNDETIL- FREDSHET (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 ledighetsoversikt

«GRILL» Februar (1)/September (2)

- Innlevering grillskjemaer/ arbeidsdokumenter til ledelsen
- Tre dagers grundig gjennomgang av eiendommer og prosjekter
- Tiltak/mål før/etter seks mnd.
- Risikovurdering
- Karakterer settes per eiendom

LEDIGHET

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

Mål

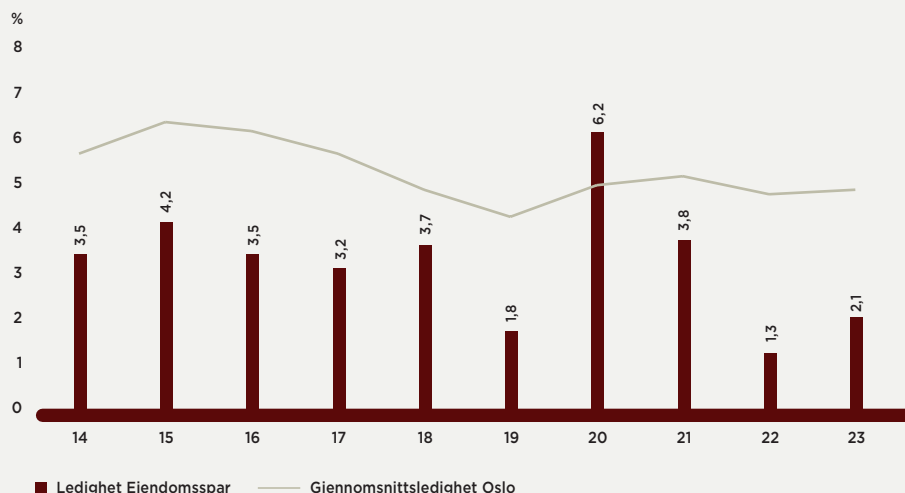
Eiendomsspars arealledighet skal maksimum være 80 % av markedsledigheten for kontorer i Oslo-området.

Resultat 2023

Eiendomsspar sin arealledighet er innenfor målet per årsslutt 2023. Ledigheten i utleieporteføljen er 42 % av generell markedsledighet per 31.12.2023 (2,1 % ledighet i Eiendomsspar som andel av markedsledigheten på 5,0 %).

Utleiemarkedet var godt gjennom 2023, men samtidig med noe lavere aktivitet sammenlignet med foregående år. En økende andel leietakere reforhandler eksisterende leiekontrakt i motsetning til å flytte til nye arealer. Denne utviklingen forklares i hovedsak av noe mer usikre makroforhold og høyere leiepriser for nye lokaler, grunnet økte kostnader for rehabilitering av arealer og økte avkastningskrav.

Ledighet i % 2014-2023



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

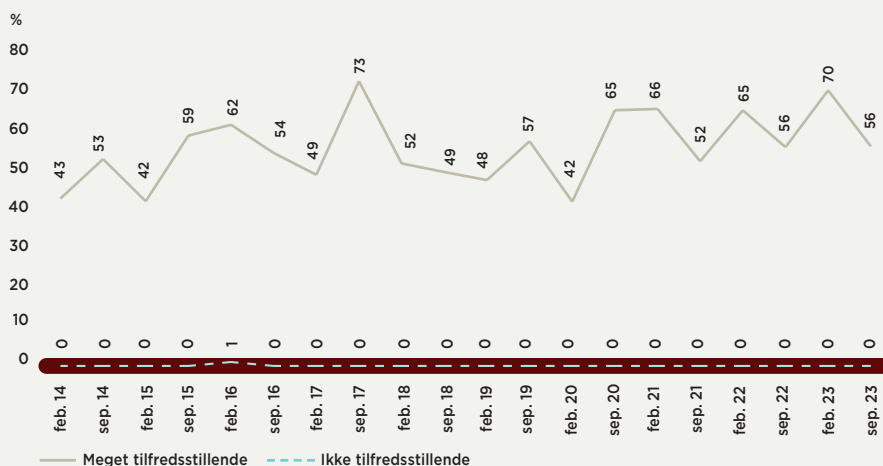
Minimum 25 % S / maksimum 5 % MIG

Resultat 2023

Februar: 70 % S / 0 % MIG

September: 56 % S / 0 % MIG

«Grill»-resultater 2014–2023



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 forbedrings-

muligheter. Hver leietaker, som har svart litt utilfreds/meget utilfreds på ett eller flere spørsmål, følges opp. Tiltak utføres fortløpende.

Mål

Score på minimum 55 KGI-poeng i årlig kundeundersøkelse.

Resultat 2023

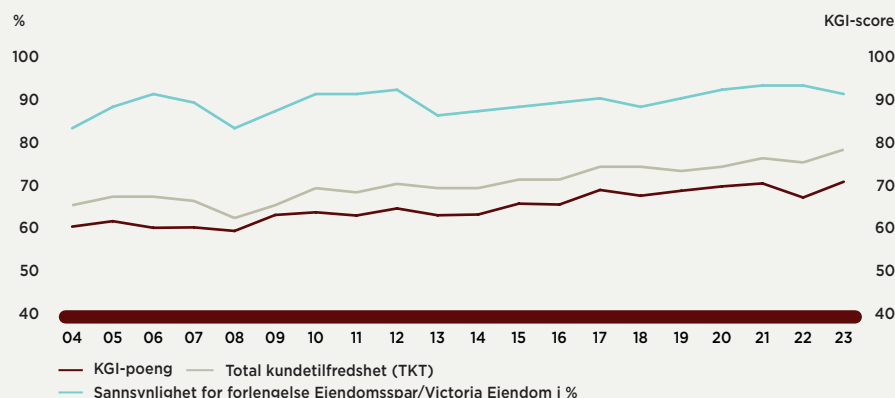
71,5 KGI-poeng – «All Time High» av de 29 årlige målingene som er foretatt siden 1996. Eiendomsspars leietakere

sin totale kundetilfredshet (TKT) i 2023 var på 79 KGI-poeng, noe som også er «All Time High».

Etter KGI 2023 ble det etablert arbeidsgrupper som gjennom våren 2024 skal jobbe med konkrete tiltak knyttet til de temaer hvor selskapet scorer under gjennomsnitt i forhold til konkurrentene.

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

Utvikling sentrale kundegledeparametre 2004–2023



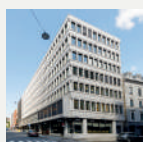
Total kundetilfredshet (TKT): er et mål på hvor tilfreds leietakerne totalt sett er med Eiendomsspar som utleier. En score på 75 tilsvarer at leietakerne er meget tilfredse.

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

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 eiendoms-markedet.

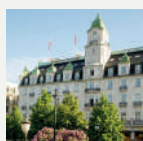
👍👍👍 = Stor kompetanse 👍👍 = Middels kompetanse 👍 = Noe kompetanse



Kontor:

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

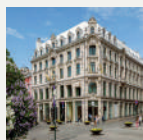
Eiendomsspar har en fullt integrert, operativ organisasjon for utvikling, utleie og drift av kontorbygg. Eiendomsspar har eiet og utviklet kontoreiendommer i Oslo de siste 40 årene, og mener å være blant markedets beste i dette segmentet. Kontoreiendommer er på mange måter en lokal virksomhet, så Eiendomsspars 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 hotell-eierselskapet Pandox med 159 eide hoteller i Nord-Europa, hvor 83 % leies ut, og 17 % drives i egen regi. Pandox er største utleier til Scandic, som er Nordens største hotelloperatør. Eiendomsspar er tredje største aksjonær i Scandic Hotels Group AB (10,4 %).



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 nest største aksjonær 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.

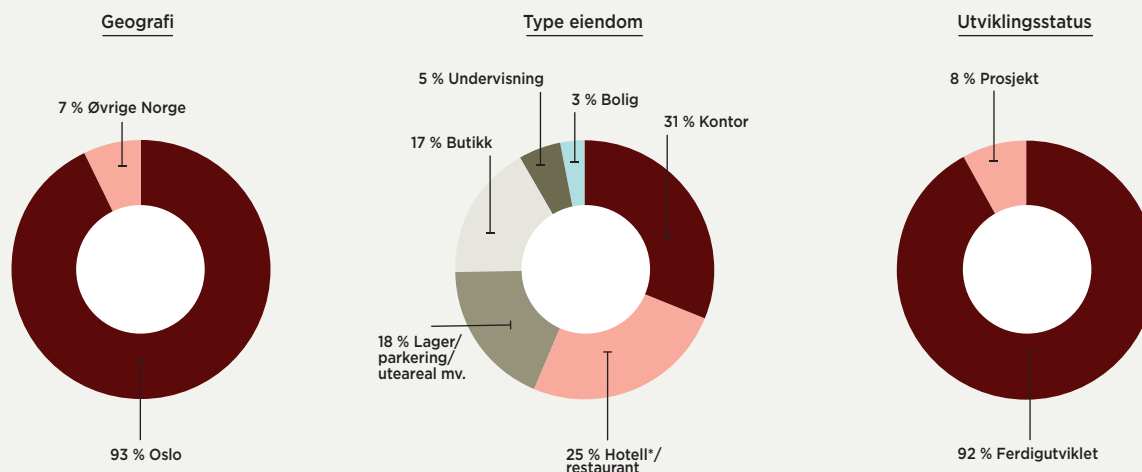


Bolig:

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

Eiendomsspar har både selv og sammen med OBOS gjennomført en rekke lønnsomme boligprosjekter i Oslo og Bærum. Selskapet 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 59 %.

Aksjonæroversikt og kursutvikling

EIENDOMSSPAR AS – AKSJONÆROVERSIKT PER 08.03.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Victoria Eiendom AS	18 728 268	55,3
2 AS Straen	1 739 985	5,1
3 Mustad Industrier Kapital AS	966 740	2,9
4 CGS Holding AS	788 000	2,3
4 Helene Sundt AS	788 000	2,3
6 Piwijk AS	783 278	2,3
7 Eiendomsspar AS	724 917	2,1
8 Grundt, Asbjørn	532 000	1,6
9 Kvantia AS	493 270	1,5
10 Dobloug, Anette	438 636	1,3
11 Noremoen Eiendomselskap AS	383 996	1,1
12 Hans Herman Horns Stiftelse	366 895	1,1
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	235 908	0,7
17 Elisabeth Krohn Holding AS	188 991	0,6
18 Nordic Energy Company AS	173 509	0,5
19 Solstråle AS	156 537	0,5
20 Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4
Øvrige aksjonærer (700)	5 418 887	16,0
Totalt antall aksjer	33 880 361	100,0
Egne aksjer	(724 917)	(2,1)
Totalt antall utestående aksjer	33 155 444	97,9

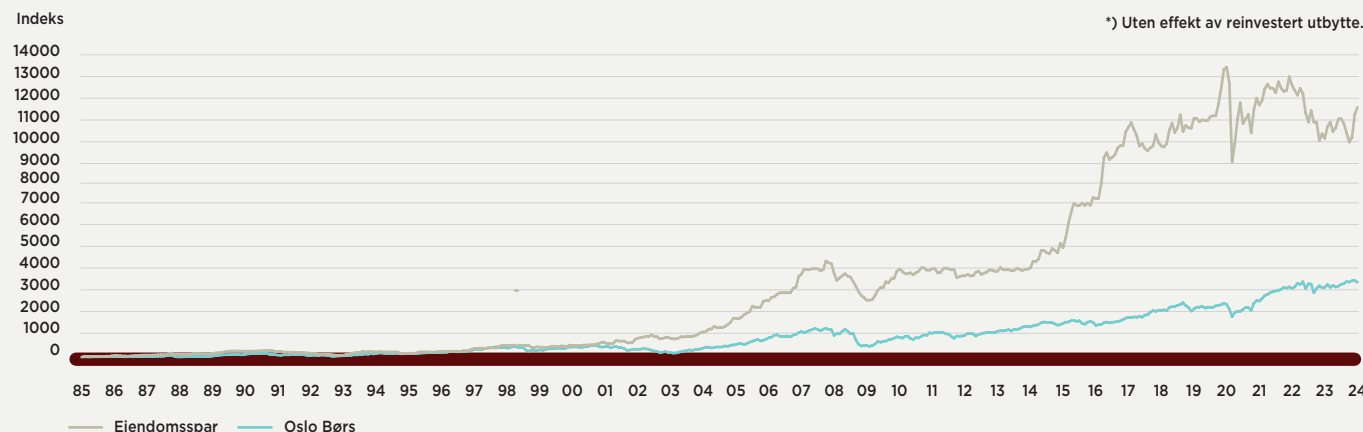
FORDELING AV AKSJER PER 18.03.2024

Antall aksjer per aksjonær	Antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1 - 100	130	-
101 - 1 000	162	0,2
1 001 - 10 000	272	3,3
10 001 - 100 000	135	12,1
100 001 - 1 000 000	19	24,0
1 000 001 - 5 000 000	1	5,1
over 5 000 000	1	55,3
	720	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 18.03.2024. Indeks 01.01.1985 = 100.

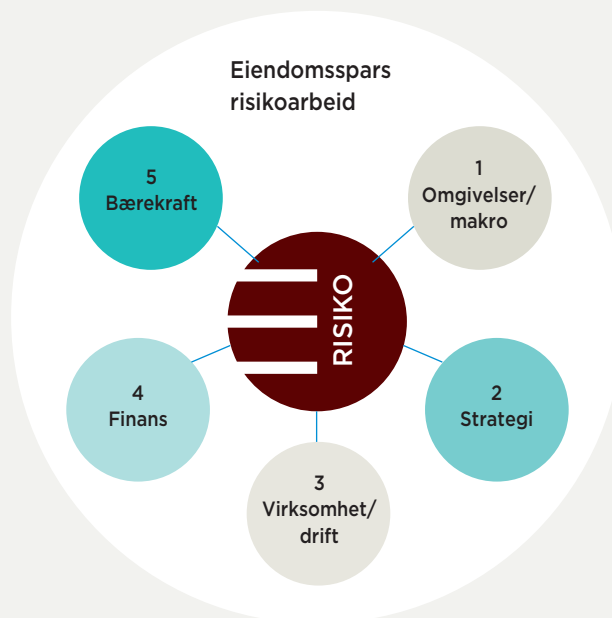
Aksjekursutvikling



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 mitiggere 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 31.12.2023)	Figur ref.	Endring	Effekt mill. kr
Effekt på resultat før skatt	1 4	+/- 1 SEK/NOK	- 1
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	35
Rentekostnad ved forandring av gjennomsnittlig rentenivå	1 4	+/- 1 %-poeng	99

SUBSTANSVERDI (VEK) PER EIENDOMSSPAR-AKSJE

Sensitivitet substansverdi per aksje	Figur ref.	Endring	Effekt kr per aksje
Avkastningskrav (yield)	1 4	-/+ 0,5 %-poeng	+48/-40
Verdi per Pandox-aksje (EPRA NDV SEK 177,01 per 31.12.2023)	1 4	+/- 10 SEK	15
Valuta (mot 100 SEK/NOK per. 31.12.2023)	1 4	+/- 1 SEK/NOK	3
Endring i netto løpende leie	1 2 3 4	+/- 1 %-poeng	6

SENTRALE RISIKOER OG HVORDAN RISIKOENE HÅNTERES

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, forsikringsdekning og «hands on ledelse», gjør at selskapet raskt kan tilpasse seg.

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, kreditt risiko, IT-sikkerhet, skatt og tvister.

Risikohåndtering: plan for suksessjon og kompetanseoverføring, incitamentprogram for ledelse og ansatte, attraktiv arbeidsplass med lav turnover 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 valuta-derivater, finanspolicy, lange finansieringsavtaler, diversifisert portefølje av långivere (5 banker) og kredittkilder (bank-, obligasjons- og sertifikatmarked), tett oppfølging av krav i låneavtaler, løpende dialog med langsiktige bankrelasjoner, begrenset valutaeksponering med unntak av investeringen i aksjer i Pandox AB og Scandic Hotels Group AB, tydelige rutiner og arbeidsfordeling for finansiell rapportering, erfaren økonomi og finansfunksjon, robust og transparent verddivurderingsprosess.

5) Bærekraft

Risiko: miljøpåvirkning, klimaforandringer, helse og sikkerhet, menneskerettigheter, korrupsjon og medarbeidertilfredshet.

Risikohåndtering: bærekraftstrategi 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/gjenbruk og redusere forbruk av energi og vann, ISO 9001- og ISO 14001-sertifisering, etiske retningslinjer for ansatte og leverandører, KS- og personalhåndbok og varslingsrutiner.



Bærekraft

Eiendomsspar er opptatt av å være en miljø- og samfunns-ansvarlig eiendomsaktør. Bærekraftige og fremtidsrettede løsninger er en sentral del av selskapets forretningsvirksomhet.

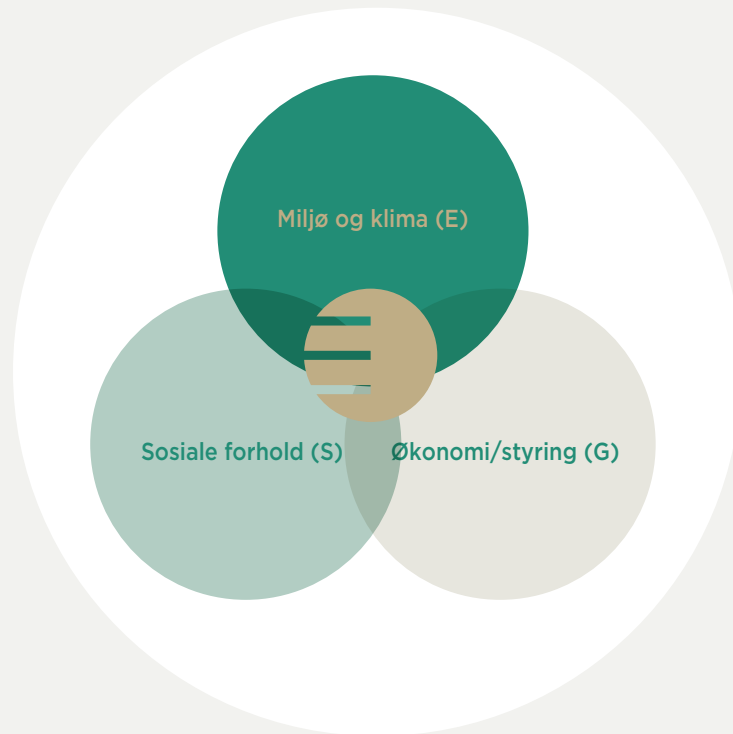
En bærekraftig virksomhet	28
Eiendomsspars bærekraftstrategien 2020–2025 – Strategiske mål	30
Miljø og klima (E) – Målsettinger og resultater	34
Sosiale forhold (S) – Målsettinger og resultater	46
Økonomi og selskapsstyring (G) – Målsettinger og resultater	56



En bærekraftig virksomhet

2023 har vært det varmeste året noen sinne målt på kloden. Klimaendring er blitt en risiko eiendomsbransjen må ta hensyn til og en global utfordring for menneskeheten. Næringslivet står ovenfor et stadig strengere regelverk for å klare omstillingen til et mer bærekraftig samfunn. Eiendomsspar anerkjenner sitt ansvar i omstillingsprosessen og har gjennom 2023 jobbet med konkrete bærekraftsmål innen de områdene som selskapet har størst påvirkning på.

Prinsippene som selskapet jobber etter skal bidra til helhetlig, langsiktig og systematisk arbeid med bærekraft, basert på selskapets nøkkelverdier om å være solid, profesjonell og fremtidsrettet. I den daglige driften og utviklingen av selskapet, legges det vekt på følgende prinsipper for selskapets bærekraftsarbeid:



- 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.

CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE (CSRD)
Bærekraftsdirektivet – Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) trådte i kraft i EU i januar 2023. Dette erstatter gjeldende regler i Non-Financial Reporting Directive (NFRD) fra og med januar 2024. Finansdepartementet tar sikte på at de nye reglene skal begynne å gjelde samtidig i Norge som i EU.

Det nye bærekraftsdirektivet stiller høyere krav til rapportering av bærekraftsinformasjon enn dagens regelverk. Målsetningen med det nye direktivet er å få på plass et felles og standardisert rammeverk for rapportering, forhindre «grønnvasking» og å dreie kapital mot grønne investeringer. Dette skal være med å bidra til å nå EU og Norges langsiktige klima- og miljømål.

Eiendomsspar omfattes av direktivet fra og med regnskapsåret 2025, med første rapporteringsår i 2026. I 2023 har selskapet igangsatt prosesser som skal bidra til at Eiendomsspar er forberedt og tilfredsstillende kravene som kommer.

CSRD gir overordnede rapporteringskrav og plikter, som i hovedsak består av følgende elementer:

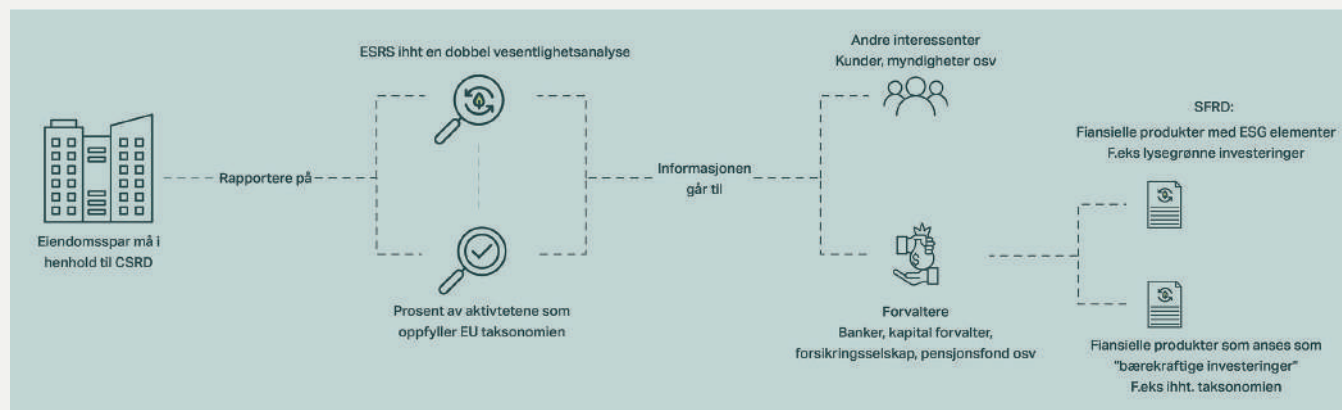
- European Sustainability Reporting Standards (ESRS) – Rapporteringsstandard på hva som skal rapporteres av bærekraftsinformasjon, hvordan det skal rapporteres, samt krav til kvaliteten i bærekraftsrapporteringen.
- Dobbel vesentlighetsanalyse.
- Verdikjederapportering oppstrøms og nedstrøms (direkte og indirekte forretningsforbindelser).
- EUs taksonomi, et rammeverk som definerer hvilke økonomiske aktiviteter som klassifiseres som bærekraftige.

Figuren under illustrerer hva Eiendomsspar må rapportere på i henhold til CSRD samt informasjonsflyten til interessenter og andre.

Det kommende omfanget av Eiendomsspars rapportering etter ESRS vil være basert på resultatet av selskapets dobbel vesentlighetsanalyse – en vurdering av hvilken påvirkning selskapets virksomhet har på omgivelsene (vesentlig påvirkning på miljø, mennesker og samfunn) og hvilken påvirkning omgivelsene har på selskapets økonomiske resultater (finansiell vesentlighet). Hovedformålet med ESRS er å sikre at selskapene rapporterer på konsekvenser, risikofaktorer og muligheter, på en relevant og sammenlignbar måte.

Gjennom den dobbelte vesentlighetsanalysen identifiseres og prioriteres selskapets vesentlighetsemner innen alle de tre dimensjonene av bærekraft (ESG – miljø/klima, sosiale forhold og økonomi og selskapsstyring).

Hva Eiendomsspar må rapportere på i henhold til CSRD



Eiendomsspars bærekraftstrategi 2020–2025 – Strategiske mål

I 2020 utarbeidet Eiendomsspar en bærekraftstrategi for perioden 2020 – 2025 ¹⁾. Strategiprosessen hadde som formål å identifisere strategiske fokusområder med utgangspunkt i de av FNs bærekraftsmål som selskapet mente var mest relevante for sin virksomhet.

Eiendomsspar har allerede startet forberedende arbeider for en revidering av sin bærekraftstrategi. Dette arbeidet vil få økt fokus i 2024/25. Arbeidet vil gjøres i tråd med selskapets mål om hel-

hetlig, langsiktig og systematisk arbeid med bærekraft.

Bærekraftsområdet er i stadig endring. Det kommer nye krav, reguleringer og lovverk som er ment å imøtekomme det omgivelsene krever av næringslivet og storsamfunnet. Den fremtidige bærekraftstrategien vil derfor måtte utvides med mål som tilfredsstiller kommende reguleringer fra EU, som Eiendomsspar blir truffet av fra regnskapsår 2025.

VESENTLIGHETSANALYSE

Eiendomsspar har gjennomført en vesentlighetsanalyse (se figuren under) for å identifisere de temaene for bærekraftig utvikling som er viktig for selskapets interesser. Deretter er temaene vurdert ut ifra hvor stor påvirkningskraft Eiendomsspar har på de ulike temaene og ut ifra hvor viktige de er.

Vesentlighetsanalyse



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

²⁾ Link til handlingsplanen: Handlingsplan – Eiendomsspar AS

FNS BÆREKRAFTSMÅL

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. Virksomheten jobber systematisk med de tre dimensjonene FNs bærekrafts-

mål er tuftet på – miljø og klima, sosiale forhold og økonomi og styring.

Eiendomsspar anerkjenner og støtter alle målene som er vedtatt av FN. Samtidig ønsker selskapet å fokusere særlig på de målene som virksomheten har mest påvirkning på. På bakgrunn av dette har selskapet identifisert og

prioritert fokus på seks av FNs bærekraftsmål i sin bærekraftstrategi.

I figuren nedenfor er de seks prioriterte bærekraftsmålene knyttet opp mot selskapets fokusområder og de strategiske målene, indentifisert gjennom selskapets vesentlighetsanalyse.

På bakgrunn av vesentlighetsanalysen har Eiendomsspar valgt å fokusere på følgende fokusområder og strategiske mål:

Fokusområde/strategiske mål

Bidra til FNs bærekraftsmål



Mens bærekraftstrategien peker ut strategiske fokusområder, er konkrete bærekraftsmål nedfelt i handlingsplanen ²⁾.

Mål, resultater og aktiviteter knyttet til de tre bærekraftsdimensjonene, miljø/klima, sosiale forhold og økonomi/selskapsstyring er videre omtalt i denne bærekraftsrapporten.

(E) - Environmental (Miljø og klima)

(S) - Social (Sosiale forhold)

(G) - Governance (Økonomi og selskapsstyring)

Roller, ansvar og dialog med interessenter

Et av FNs bærekraftsmål er «samarbeid for å nå målene». Dette er et av bærekraftsmålene Eiendomsspar har valgt ut som fokusområde i sin bærekraftstrategi. 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. Samarbeid 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. Som del av arbeidet, legger Eiendomsspar vekt på å ha god og tett dialog med leietakere, leverandører og samarbeidspartnere. I tillegg er det viktig for Eiendomsspar med god dialog med regulerende myndigheter og andre interessenter, som er viktige premissgivere for bærekraftig by- og eiendomsutvikling.

I 2023 har Eiendomsspar gjennomført forberedende arbeider for å kartlegge kommende krav til rapportering i henhold til ESRS-rammeverket. Eiendomsspar sin rapportering tilfredsstiller allerede deler av rammeverket, eksempelvis selskapets interessentanalyse. På andre områder må rapporteringen videreutvikles og suppleres med ny informasjon.

ROLLER OG ANSVAR I SELSKAPETS BÆREKRAFTSARBEID

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.

Miljøsjef: Har ansvar for at bærekraftsfokus er en integrert del av selskapets arbeid. Dette gjøres blant annet gjennom utarbeidelse og oppfølging av handlingsplaner, sikre måloppnåelse samt rapportering. Miljøsjefen skal sørge for god informasjon om bærekraftstrategien til de ansatte.

Alle ansatte: Har et ansvar for å arbeide med bærekraft i tråd med selskapets retningslinjer, handlingsplaner og strategi.

Eiendomsspars viktigste interessentgrupper, hva de er opptatt av og hvordan selskapet kommuniserer med interessentgruppene, presenteres i tabellen til høyre.

– 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
Leietakere/brukere	• lokalene og byggene tilfredsstiller det leietakerne krever og etterspør for å leie. Lokalene har godt innelima 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 bestillerkompetanse 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 med 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, halvårslige investorpresentasjoner, 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).
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, halvårslige investorpresentasjoner og årsrapport.
Leverandører og samarbeidspartnere	• betalingsevne og -villighet • tilby gode og bærekraftige løsninger • attraktiv og fremoverlent oppdragsgiver og samarbeidspartner • eiendomsbesitter med en solid eiendomsportefølge 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 • er god arbeidsgiver	Dialog (skriftlig og muntlig) med myndigheter og andre interessenter (naboer, andre gårdeiere etc.), medarbeidersamtaler, årsrapport, hjemmeside, sosiale medier og offentlige rapporteringsplattformer.

Miljø og klima (E)

- Målsettinger og resultater

For fokusområdene «miljø og klima» og «effektiv og miljøvennlig ressursbruk» prioriterer Eiendomsspar følgende av FNs bærekraftsmål:



Eiendomsbransjen kalles ofte 40 %-næring ettersom bygg bruker ~40 % av energien i samfunnet og ~40 % av materialressursene. Globalt står eiendomsbransjen for ~40 % av de totale klimagassutslippene.

Miljø og klima er en dimensjon som Eiendomsspar har direkte påvirkning på gjennom driften av sine eiendommer. Selskapet er sertifisert innen ISO

14001 - miljøledelse. Miljøledelse brukes som et styringsverktøy for å bidra til at selskapet jobber systematisk med å redusere sin miljøpåvirkning. Eiendomsspar anerkjenner sitt ansvar for overgangen til et lavutslippsamfunn, og prioriterer sin innsats på de områdene som gir størst miljøgevinst. Energi, vann og avfall er tre ressurser selskapet har stor innvirkning på forbruket av, samtidig som ressursene har direkte påvirkning

på miljø og klima. Arbeid med å redusere forbruk av energi og vann samt øke kildesorteringsgraden har derfor et særlig fokus i både den daglige driften og i den langsiktige strategiske planleggingen. Alle bygg i porteføljen er tilknyttet et energioppfølgingssystem (EOS). EOS brukes til å overvåke og optimalisere den daglige driften av eiendommene.

RESULTAT AV NØKKEL KPI'ER

Eiendomsspar oppnådde 15,4 % energibesparelse fra fellesanlegg i 2023, sammenlignet med referanseåret 2019. Besparelsen tilsvarer 4 827 440 kWh med estimert verdi på ca. kr 5,8 mill. ekskl. mva. Akkumulert energibesparelse siden referanseåret 2019 er på 14,3 GWh.

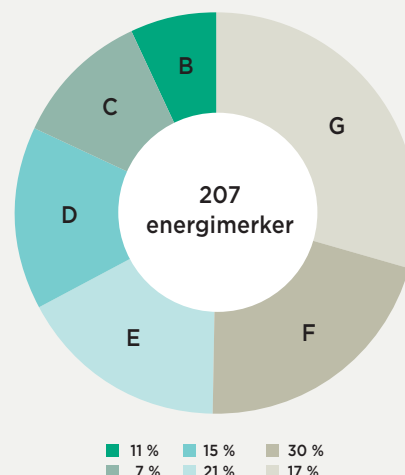
ENERGIMERKING

Eiendomsspar har de siste årene hatt mye fokus på BREEAM-sertifisering av sine eiendommer. I reguleringene som kommer forventes energimerking å bli et viktig parameter på den enkelte eiendoms miljøstandard. Viktigheten av energimerking er også blitt stadig tydeligere i bankenes krav om dokumentasjon på panteobjekter ved inngåelse

av nye lån. For å være forberedt på krav i kommende regulering, krav fra bankene samt for å bedre kunne prioritere investeringer og innsats, har selskapet i 2023 gjennomført en kartlegging av energimerking på samtlige av selskapets eiendommer. Basert på kartleggingen er selskapet nå igang med å prioritere og iverksette tiltak for å forbedre energimerkingene i eiendomsporteføljen. I de kommende årene vil arbeidet med å forbedre energimerkingen for dagens F- og G-bygg, til minimum energimerke E, ha særlig fokus.

Grafen til høyre viser fordelingen av energimerkene i porteføljen fordelt på skalaen A - G.

Fordeling av energimerkene til eiendommene i porteføljen, basert på kvm



Energibesparelse fra fellesanlegg i 2023 mot referanseåret 2019



15,4 %

Akkumulert energibesparelse siden 2019



14 271 294 kWh

Fornybar energiproduksjon i 2023



113 892 kWh

CO₂-utslipp fra energiforbruk for fellesanlegg i bygg under drift i 2023



2 382 tonn CO₂

Redusert med 18,5 % mot referanseåret 2019

Total avfallsmengde i 2023



939 tonn

Kildesorteringsgrad 2023



45 %

45 % økning mot referanseåret 2019

Vannforbruk i 2023



351 l/m²

ENERGIFORBRUK

Figuren under viser utviklingen i grad-dagskorrigert energiforbruk i perioden 2019–2023 fra fellesmålere/fellesanlegg i bygg under normal drift i forvaltningsporteføljen. Bygg/areal i prosjekter er ikke inkludert.

Bygg med fellesanlegg dekker et areal i bygg på ca. 320 000 kvm, av totalt ca. 620 000 kvm for hele forvaltningsporteføljen. Arealet mellom ca. 320 000 kvm og ca. 620 000 kvm består av arealer hvor leietakerne har egne abonnementsmålere for strøm, samt énbrugerbygg hvor leietaker eier alle energimålerne selv (eksempelvis hotell).

Totalt, graddagskorrigert energiforbruk
Eiendomsspars forvaltningsportefølje



AVFALL/KILDESORTERINGSGRAD

I 2023 har selskapet hatt et særlig fokus på å øke kildesorteringsgraden. Dette reflekteres også i at sorteringsgraden har økt fra 34 % i 2022 til 45 % i 2023.

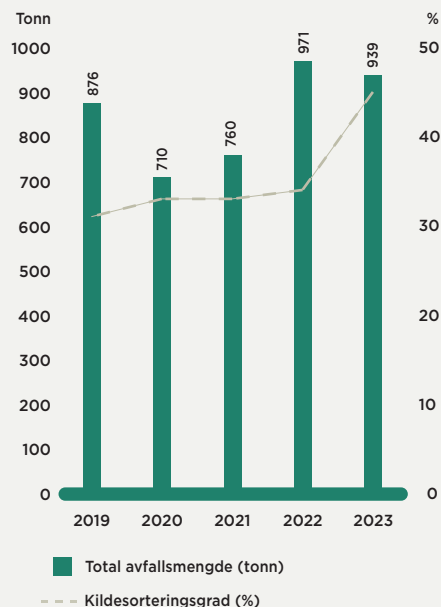
Det er utført en kartleggingsjobb, med bistand fra avfallsselskapene, for å identifisere utfordringer og tiltak for å øke kildesorteringsgraden og redusere restavfallsmengder. Små avfallsrom har vært en gjennomgående utfordring i flere av selskapets eiendommer.

Eksempler på forbedringstiltak som selskapet har jobbet med og fortsatt følger opp er:

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

Fra 1. januar 2023 innførte myndighetene krav om kildesortering av mat- og plastavfall. Sortering av disse fraksjonene ble i 2023 innført i de av selskapets eiendommer, hvor dette ikke allerede var etablert.

Total avfallsmengde innrapportert i EOS



BREEAM

BREEAM er et internasjonalt miljøsertifiseringsverktøy som gir uttrykk for miljøprestasjon for bygg. Sertifiseringen kan gjøres både på nybygg (BREEAM Nor) og eksisterende bygg (BREEAM In-Use).

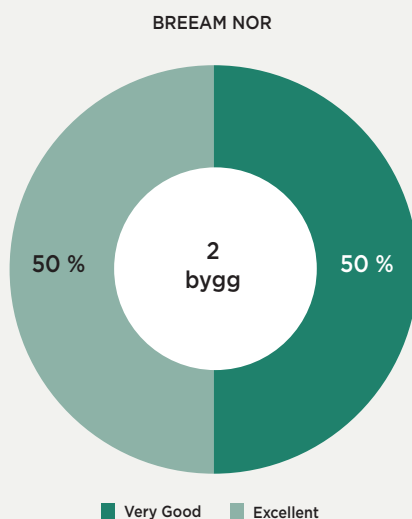
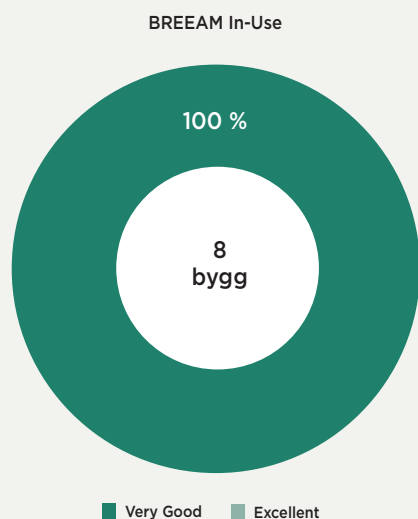
Eiendomsspar gjennomfører BREEAM-sertifiseringer som et verktøy for bærekraftig drift og utvikling av eiendomsporteføljen. Selskapet har som ambisjon at nybygg skal sertifiseres til minimum BREEAM Excellent mens sertifisering av eksisterende bygg skal sertifiseres til minimum BREEAM Very Good.

Prosessen for å sertifisere byggene starter med en kartlegging av status, gjennom en preanalyse. Deretter dokumenteres tilstanden, før selskapet investerer i miljøtiltak for å heve miljøstandarden på byggene til ønsket nivå. Se tabellen til høyre for dokumenterte miljøkvaliteter og gjennomførte tiltak ved BREEAM In-Use-sertifisering av Dronningens gate 40, i 2023.

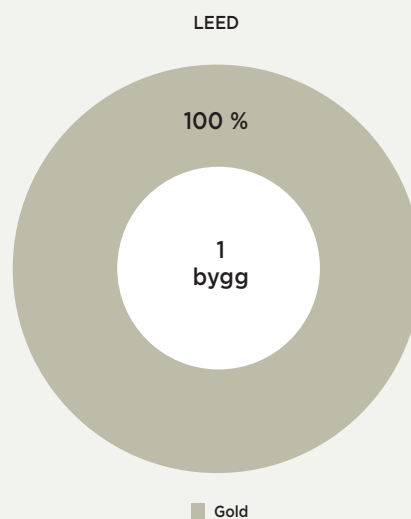
Dokumenterte miljøkvaliteter ved BREEAM-sertifisering av Dronningens gate 40

Helse og velvære	• Dagslys, utsyn, inneklimate, tilrettelegging for handicap-tilpasninger
Energi	• Energibruk, fornybar energi, måling av energibruk, energieffektive løsninger, overvåkningssystemer for ventilasjon, varme og kjøling
Transport	• Avstand til kollektivt tilbud, alternative transportformer, dusj- og garderobefasiliteter og sykkelparkering
Vann	• Vannbesparende utstyr, vannmålere og vannlekkasje-deteksjon
Ressurser	• Gjenbruk og resirkulering samt kildesortering av avfall
Robusthet	• Flomrisikovurdering, hvordan er bygget tilpasset klimaendringer i fremtiden
Arealbruk og økologi	• Beplantning, fuglekasser
Forurensing	• Lagring av kjemikalier

BREEAM-SERTIFISERINGER*



LEED-SERTIFISERING



* inkluderer alle eiendommer forvaltet av Eiendomsspar

GJENNOMFØRTE BREEAM IN-USE SERTIFISERINGER I 2023

Karl Johans gate 27, Oslo



Dronningens gate 40, Oslo



Kongeveien 26, Oslo



Rådhusgata 23, Oslo



PÅGÅENDE BREEAM PRE-ANALYSER

Bygdøy allé 1, Oslo



Nedre Slottsgate 21, Oslo



Karl Johans gate 8/Dronningens gate 23-25, Oslo



Hjalmar Johans gate 12, Tromsø



Mack-kvartalet, Tromsø



Tabell 1: Målsettinger og resultater/aktiviteter i 2023 sammenliknet mot resultat året før (2022) innen fokusområdene «miljø og klima» og «effektiv og miljøvennlig ressursbruk»:

Målsetting 2020-2025	Resultat 2023	Resultat 2022
Bærekraftstrategi Implementering av strategien i virksomhetens forretningsområder og forvaltningsportefølje.	Påbegynt revideringsprosess av bærekraftstrategi og rapporteringskrav ihht. CSRD-direktivet. Arbeidet fortsetter i 2024/2025.	Pågående og kontinuerlig 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. Vann – mål i 2023: Fullføre (100 %) etableringen i forvaltningsporteføljen av bygg med fellesanlegg i EOS. Aktiv energioppfølging – mål fram til 2025: Jobbe med kontinuerlige forbedringer.	100 % fullført fellesanlegg. Etablert ca. 98 % av leietakermålere, se omtale side 40. Etablert ca. 80 % registrering av vannforbruk i forvaltningsporteføljen. Påbegynt automatisk registrering i EOS, for enkelte eiendommer. Videreført aktiv energioppfølgings-tjeneste og kontinuerlig prosess med forbedringer.	100 % fullført fellesanlegg. Etablert ca. 90 % av leietakermålere. Etablert ca. 75 % registrering av vannforbruk i forvaltningsporteføljen. Påbegynt automatisk registrering i EOS, for enkelte eiendommer. Videreført aktiv energioppfølgings-tjeneste og kontinuerlig prosess med forbedringer.
Energibesparelse fellesanlegg* • 10,0 % (delmål 2022) • 13,3 % (delmål 2023) • 16,5 % (delmål 2024) • 20,0 % (mål innen utgangen 2025)	Oppnådd 15,4 % besparelse (tilsvarer 4,8 GWh/ca. 5,8 MNOK, eks. mva, se kommentarer side 35. Totalt energiforbruk fellesanlegg (graddagskorrigert): 26,6 GWh (32,5 GWh referanseåret 2019) hvorav fjernvarmeforbruket utgjør 12,5 GWh (14,8 GWh referanseåret 2019).	Oppnådd 10,5 % besparelse (tilsvarer 3,4 GWh/ca. 8,1 MNOK, eks. mva. Totalt energiforbruk (graddagskorrigert): 29,1 GWh (32,5 GWh referanseåret 2019) hvorav fjernvarmeforbruket utgjør 12,9 GWh (14,8 GWh referanseåret 2019).
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.	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.
Klimagassregnskap Etablere klimagassregnskap for virksomheten. Presentere CO ₂ -utslipp** fra energibruk for felles-/gårdsanlegg i bygg under drift. Mål innen 2025: Rapportere redusert CO ₂ -utslipp fra fornybar energiproduksjon.	CO ₂ -utslipp fra energibruk i bygg**: 2 382 tonn CO ₂ (2 923 tonn CO ₂ referanseåret 2019) Redusert CO ₂ -utslipp med 18,5 %. (2019, referanseåret) Redusert CO ₂ -utslipp i forbindelse med fornybar energiproduksjon fra solcelleanlegg: • 15 tonn CO ₂	CO ₂ -utslipp fra energibruk i bygg**: 2 336 tonn CO ₂ (2 590 tonn CO ₂ referanseåret 2019) Redusert CO ₂ -utslipp med 9,8 %. (2019, referanseåret) Redusert CO ₂ -utslipp i forbindelse med fornybar energiproduksjon fra solcelleanlegg: • 16 tonn CO ₂

Målsetting 2020–2025	Resultat 2023	Resultat 2022
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 %) . Igangsatte nye solcelleanlegg: 5 Hoffsveien 10, Oslo: Solcelleanlegg på tak (596 kvm). Årsproduksjon: 75 809 kWh • 92 182 kWh (normalår) • besparelse: kr 68 350 eks. mva. Strømsveien 258, Oslo: Solcelleanlegg på tak (325 kvm). Årsproduksjon: 38 083 kWh • 40 427 kWh (normalår) • besparelse: kr 32 762 eks. mva.	Akkumulert antall solcelleanlegg: 2 stk. (1,4 %) . Igangsatte nye solcelleanlegg: 0 Hoffsveien 10, Oslo: Solcelleanlegg på tak (596 kvm). Årsproduksjon: 86 573 kWh • 92 182 kWh (normalår) • besparelse: kr 199 488 eks. mva. Strømsveien 258, Oslo: Solcelleanlegg på tak (325 kvm). Årsproduksjon: 38 396 kWh • 40 427 kWh (normalår) • besparelse: kr 80 277 eks. mva.
Avfall Delmål 2023: Kildesorteringsgrad 45 % Delmål 2024: Kildesorteringsgrad 50 % Mål innen utgangen av 2025: Kildesorteringsgrad: 55 % Mål om å redusere restavfallsmengden for å øke kildesorteringsgraden. Redusere restavfallsmengden i perioden 2022–2025 til 1,2 kg/kvm.	Kildesorteringsgrad – innrapportert i EOS: 45 % (31 % i referanseåret 2019). Mål om kildesorteringsgrad på 45 % er oppnådd i 2023. Se kommentar og figur på side 35. Avfallsmengder – innrapportert i EOS: 939 tonn (876 tonn referanseåret 2019). Restavfall – innrapportert i EOS: 1,7 kg/kvm (2,1 kg/kvm i referanseåret 2019).	Kildesorteringsgrad – innrapportert i EOS: 34 % (31 % i referanseåret 2019). Mål om kildesorteringsgrad på 40 % er ikke oppnådd i 2022. Avfallsmengder – innrapportert i EOS: 971 tonn (876 tonn referanseåret 2019). Restavfall – innrapportert i EOS: 2,1 kg/kvm (2,1 kg/kvm i referanseåret 2019).
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 286 939 kvm av 578 000 kvm (50 %) av forvaltningsporteføljen innrapportert. I løpet av året er i tillegg flere bygg med automatisk registrering av vannforbruket etablert i EOS. Vannforbruk – innrapportert i EOS: 100 946 m ³ (Byggareal: 286 939 kvm). Tilsvarende 351 liter per kvm per år ***	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 løpet av året er i tillegg flere bygg med automatisk registrering av vannforbruket etablert i EOS. Vannforbruk – innrapportert i EOS: 69 182 m ³ (Byggareal: 267 153 kvm). Tilsvarende 259 liter per kvm per år ***
Innovasjon/ny teknologi Innovasjon/pilotprosjekter, strategiske satsinger for bruk av ny teknologi innen miljø og bærekraft. Mål innen 2025: 20 pilotprosjekter/aktiviteter	Tre pilotprosjekter/aktiviteter gjennomført. Se omtale på sidene 42–44. Totalt 18 pilotprosjekter/aktiviteter gjennomført så langt i perioden (2020–2023).	Fire pilotprosjekter/aktiviteter gjennomført. Totalt 15 pilotprosjekter/aktiviteter gjennomført så langt i perioden (2020–2022).

* 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 i eiendommene.

** CO₂-utslipp er basert på følgende utslippsfaktorer:
Elektrisitet: 132 g CO₂/kWh oppgitt av BREEAM NOR 2016-manualen
Fjernvarme: 40,7 g CO₂/kWh oppgitt av Hafslund Oslo Celsio AS og 58,2 g CO₂/kWh oppgitt av Kvitebjørn Varmer AS (basert på europeisk mikse).

*** Økningen i vannforbruk fra 2022 til 2023 forklares i hovedsak av økt presisjon i innrapportert forbruk

Miljø- og klimaaktiviteter i 2023

ENERGIOPPFØLGING

Det jobbes kontinuerlig med implementering av nye energi- og miljøtiltak i forvaltningsporteføljen. Av gjennomførte tiltak i 2023 nevnes følgende:

EOS (Energioppfølgingssystem) for energi, vann og avfall:

- Kontinuerlig jobb med kvalitets-sikring 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.
- 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

MÅLING AV TOTALT ENERGI-FORBRUK PÅ BYGGENE

For oppfølging og benchmarking av det totale energiforbruket på byggene, må Eiendomsspar få tilgang til å lese av strømforbruk på abonnementsmålere eid av leietakerne. Denne tilgangen må deretter etableres/integreres med Eiendomsspars sitt energioppfølgings-system (EOS).

Arbeidet med etableringen er i sluttfasen. Ved ferdigstilling vil Eiendomsspar ha 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. En komplett oversikt over energiforbruket er derfor en svært viktig del av bærekraftsarbeidet til Eiendomsspar.

FANG ENERGYYVEN

Hvert år arrangerer Grønn Byggallianse kampanjen «Fang Energytyven». Formålet med kampanjen er å spare energi og kostnader i driften av byggene. Energi spart, er bra for virksomheten, fører til lavere felleskostnader for leietakerne og er bra for klimaet!

Driftsavdelingen i Eiendomsspar og vaktmesterne har deltatt i kampanjen fire år på rad. Kveldsrundene på byggene ble utført i uke 42, på tidspunkt da det var



Nå er vi klare for å jakte på energytyver.

få leietakere i eiendommene. Typiske funn avdekket på rundene:

- ventilasjons- og kjøleanlegg som går unødvendig
- lys som står på
- varme og/eller kjøling som står på unødvendig
- sirkulasjonspumper til varmebatteri i ventilasjonsanlegg som går unødvendig

Funnene av «energytyver» i årets gjennomgang har et årlig estimert sparepotensial på ca. 2,7 kWh per kvm. Totalt ble det avdekket energytyver tilsvarende estimert årlig forbruk på ca. 250 000 kWh.

Grafen øverst på neste side viser redusert energiforbruk etter funn fra «Fang Energytyven» kampanjen. «Energytyven» i dette tilfellet var ventilasjon som gikk hele døgnet. Tiltaket bestod i å tilpasse driftstiden til byggets bruk.

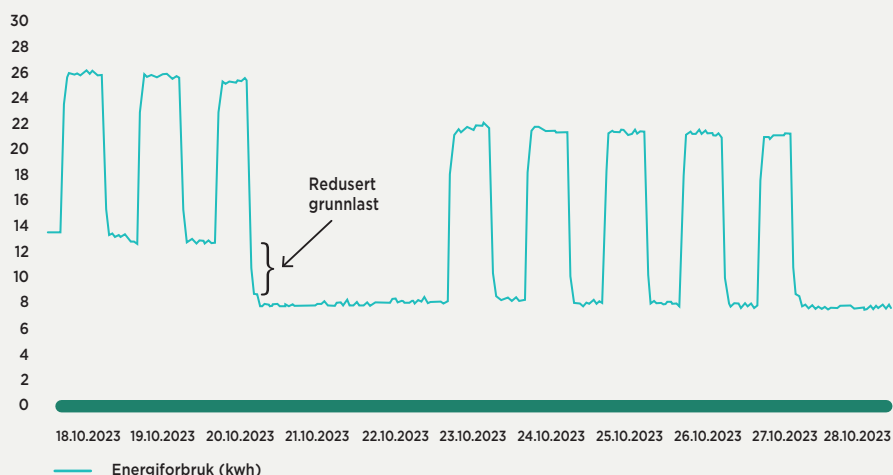


Her ser vi Christian Ringnes på jakt etter energytyver i Thorvald Meyers gate 2, Oslo. Bildet er fra teknisk rom hvor ventilasjonsanlegg besiktiges. Foto: Glen Widing, Estate Nyheter.

Eksempel på energibesparelse fra et funn fra Fang Energityven 2023

Timeforbruk av energi for perioden 18.10.2023–28.10.2023

Utvalgte målere



SOLCELLEANLEGG PÅ ALNABRU

Eiendomsspar gjennomførte i 2022 en kartlegging av alle takflater i forvaltningsporteføljen, over en viss størrelse. Formålet var å vurdere egnethet for solcelleanlegg. Basert på kartleggingen har selskapet i 2023 besluttet å investere i solcelleanlegg på 5 eiendommer. Investeringen utgjør ca. kr 18,5 mill. eks. mva. De fem eiendommene er Smalvollveien 61-63, Vollaveien 20A og B, Vollaveien 15-19, Professor Birkelandsveien 36 og Stubberudveien 8.

I løpet av 2024 vil installasjonen av solcelleanleggene bli ferdigstilt og satt i drift. Totalt areal med solceller i porteføljen vil utgjøre omtrent 10 700 kvm, inkl. tidligere installerte solcelleanlegg i Hoffsvæien 10 og Strømsveien 258.

Det er estimert årlig strømproduksjon på alle Eiendomsspars solcelleanlegg på omtrentlig 1,6 GWh per år (tilsvarende 1,6 millioner kWh per år).

På byggene med solcelleanlegg får leietakerne lokalprodusert fornybar energi. Selskapet får grønnere bygg og forbedring av energimerkene.

På bildene under vises montering av solcellene på Smalvollveien 61-63 på Alnabru. Anlegget er beregnet å spare klimaet for ca. 14 tonn CO₂ per år.

MÅNEDENS OG ÅRETS ENERGISPARER
Miljøsjef André Dalene gjennomfører hver måned en intern kåring av månedens energisparer. Den gjevste prisen deles imidlertid ut etter årets slutt, nemlig årets energisparer.

Kåringene gjøres på bakgrunn av utførte tiltak og oppnådde resultater knyttet til energibesparelse. Eksempler på dette er:

- reduserte driftstider på ventilasjon/kjøling gjennom bedre tilpasning til byggets bruk

- aktiv oppfølging av energibruk
- implementering av energieffektive løsninger

Årets energisparer for 2023 ble Anders Hoelstad i driftsavdelingen.

Juryens begrunnelse for valget:

«Anders viser stor interesse for faget og har fått erfaring med uttesting av proptech-løsning med behovsstyring av ventilasjon i kontorlokalene på Eikenga 11-15. Gjennom tiltaket har han bidratt til 34 % energibesparelse i 2023. Han har i tillegg generelt høy energibesparelse i hele sin portefølje i 2023».

Anders har gjort tiltak som har medført at strømforbruket i «hans» portefølje er redusert med 1,1 GWh, sammenliknet mot referanseåret 2019. Dette tilsvarer en økonomisk besparelse på kr 1,3 mill i 2023 for Eiendomsspar og selskapets leietakere.



Her vises monteringen av solcelleanleggene i Smalvollveien 61-63.



Årets Energisparer for 2023 er Anders Hoelstad.

NYE PILOTPROSJEKTER 2023

Eiendomsspar har som mål i sin bærekraftstrategi å gjennomføre pilotprosjekter for uttesting av nye teknologier. Bakgrunnen for dette er både et kommersielt perspektiv og for å høste erfaringer. Håpet er at satsningen kan bidra til å drive frem nye bærekraftige løsninger i markedet. Eiendomsspar har gjennom 2023 hatt dialog og møtevirksomhet med flere PropTech-leverandører for å vurdere nye løsninger og samarbeidsprosjekter. Målene med bruk av ny teknologi er blant annet mer miljøvennlig og bærekraftig eiendomsdrift, redusere drifts- og energikostnader, datadrevet og faktabasert beslutningsgrunnlag, digitalisere manuelle prosesser og å øke leietakertilfredsheten.

Følgende nye pilotprosjekter er igangsatt i 2023:

1) *PropTech-løsning for veiing og registrering av avfallsfraksjoner per leietaker.*



Vekt i avfallsrom koblet til Carrot teknologiplattform.



Carrot sin teknologiplattform.

2) *PropTech-løsning for automatisk avlesning av vannmålere og vannovervåkning i sanntid.*

**smart
vatten**

Teknologien er levert av selskapet Smartvatten. Sensorene registrerer målerstand i sanntid ned på minutt oppløsning. Dataplattformen er skybasert og systemet henter ut informasjon gjennom algoritmer, samt gir detaljert oversikt og kontroll over forbruk. Informasjonen kan blant annet brukes til å analysere og følge opp forbruk over tid og for å identifisere overforbruk eller vannlekkasjer. Teknologien har åpne API'er som kan dele data på tvers av ulike systemer og dataplattformer.

PropTech-løsningen har blitt implementert som tiltak i BREEAM In-Use sertifiseringen av Karl Johans gate 27, Dronningens gate 40 og Rådhusgata 23. BREEAM-poengene er oppnådd for etablering av vannforbrukovervåkning- og rapportering, samt vannlekkasjedeteksjon med alarmfunksjon og varsling på epost.

3) *PropTech-løsning for smartstyring av drift og overvåkning av inneklime.*

PROPERATE

PropTech-løsningen erstatter SD-anlegg på bygg og bidrar til forbedret smartstyring av tekniske anlegg, samt overvåkning og optimalisering av inneklime ved bruk av sensorer. Eiendomsspar har innledet samarbeid med Properate, som er leverandør av teknologien. Programvareapplikasjonen er skybasert og samler inn bygningsdata og konsoliderer denne på tvers av ulike systemer i eiendommers tekniske infrastruktur. Programvaren henter også relevant data fra eksterne kilder som YR, Elhub, Nordpool m.m. for en smartere styring og mer optimal drift. Andre PropTech-løsninger kan også integreres i løsningen. Pilotprosjektet er gjennomført i eiendommen Karl Johans gate 21, hvor sensorer fra PropTech selskapet Soundsensing også er integrert i løsningen.

Carrot

Eiendomsspar har innledet samarbeid med teknologiselskapet Carrot i Karl Johans gate 21 og Nedre Slottsgate 21. Selskapet har plassert vekt og nettbrett for registrering av avfall i avfallsrommene. Hver enkelt leietaker skal veie og registrere sitt eget avfall før det kastes. Prosessen er basert på Carrot sin teknologi, hvor avfallsdata på leietakernivå benyttes for å motivere til avfallsreduksjon, økt sorteringsgrad og omstillingen til sirkulærøkonomi. Ved å gi hver leietaker informasjon om egne avfallsmengder og sorteringsgrad, samt hvordan man gjør det sammenlignet med andre, blir det lettere å skape bevisstgjøring rundt avfall og det å sortere riktig. I tillegg er det en egenverdi i å få eksakt rapportering på eget avfall, til miljøsertifiseringer, årsrapporter etc.

Properate har integrert AI (maskinlæring) og ESG-rapporterings funksjonalitet, hvor overvåkning og optimalisering skjer gjennom sanntidsdata og maskinlæring. Rapportering og resultater dokumenteres og genereres automatisk. Det er et mål at Properate skal hjelpe Eiendomsspar med å gå fra periodisk kalenderbasert vedlikehold til prediktivt vedlikehold. Ved å overvåke sanntidsdata kan applikasjonen varsle driftsavdelingen om når vedlikehold og tiltak er nødvendig.

PÅGÅENDE PILOTPROSJEKTER

soundsensing

Soundsensing

Eiendomsspar viderefører samarbeidet med Soundsensing for uttesting av sensorteknologi med kontinuerlig datafangst av lyd- og vibrasjonsmålinger i tekniske rom. I 2023 har Soundsensing initiert et innovasjonsprosjekt med Eiendomsspar, hvor Eiendomsspar har fått innvilget støtte gjennom SkatteFUNN-ordningen. Eiendomsspar bidrar med å tilgjengeliggjøre eiendommer for installering av vibrasjonssensorer og oppfølging fra driftspersonell.

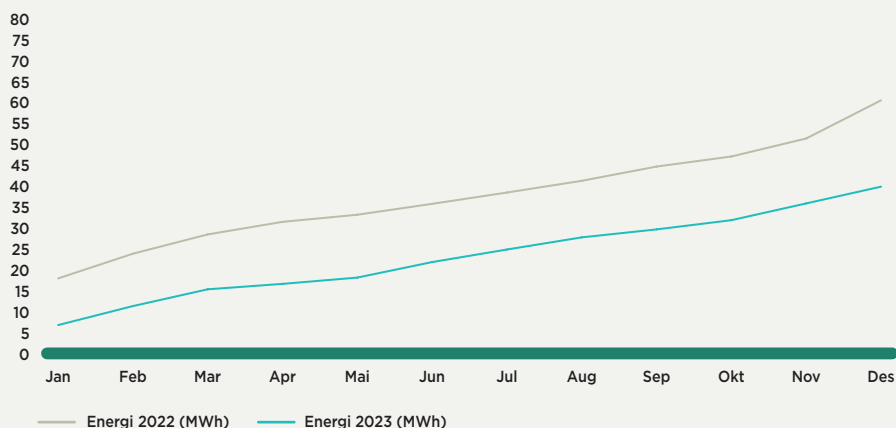
Ved hjelp av maskinlæring skal teknologien læres opp til å automatisk fange opp uønskede endringer i vibrasjonssignaturen til ventilasjonsanleggene. Avvik skal således oppdages og varsles så tidlig som mulig. Innovasjonsprosjektet vil forsøke å avklare om teknologien kan brukes for å gi økt optimalisering av drift/vedlikehold og mer behovsstyrt service på ventilasjonsanleggene. Dette vil igjen gi effekter i form av kostnadsbesparelser, redusert tidsbruk av driftspersonell for manuelle tilsynsrunder, redusert nedetid og forhåpentligvis bedre leietakertilfredshet.

Trådløse inneklimasensorer, redusere energibruken



Eiendomsspar har igangsatt et pilotprosjekt med selskapet Energy Control for eiendommen Eikenga 11-15, Oslo. Selskapet leverer en software, EC Dashboard, som er en skybasert data-plattform med et optimaliseringsverktøy. Løsningen kan gi bedre kontroll på drift av ventilasjonsanlegg og smart energistyring i sanntid. Formålet er å redusere energibruken. Målet med pilotprosjektet er også å få erfaring med bruk av trådløse klimasensorer i leietakerarealer og behovsstyring av ventilasjonsanlegg ved hjelp av CO₂- og temperaturmålinger. Akkumulert energiforbruk for eiendommen Eikenga 11-15 i 2023, etter implementering av softwaren fra Energy Control, vises i grafen under. Resultatet er en energibesparelse på 34 % sammenliknet mot 2022, tilsvarende ca. 20 000 kWh. Inntjenings-tiden på investeringen var under 1 år.

Akkumulert energiforbruk 2023 sammenliknet mot 2022 for ventilasjonsanlegg Eikenga 11-15



***Bynatur - blågrønt tak på Vega Scene
(Hausmanns gate 28, Oslo)***

Eiendommen Vega Scene ble oppført i 2019 og hadde da Norges første blågrønne tak med lokalt arts mangfold. Etter oppføringen av bygget ble taket stilt til rådighet for et forskningsprosjekt på bynatur, i samarbeid med Asplan Viak og Nibio (Norsk institutt for bioøkonomi).

Et blågrønt tak er et tiltak som bidrar både til klimatilpasning i urbane områder, og til økt naturmangfold. Det bidrar også til håndtering av styrtregn, og kan bidra til å dempe temperaturen i byer og nedkjøling av bygg. Dette gjør at blågrønne tak blir initiert i strategier og krav fra stat og kommune, og belønnes av miljøsertifiseringsordninger som BREEAM-NOR.

På bakgrunn av funn fra forskningsprosjektet på taket på Vega Scene, utarbeidet Asplan Viak en rapport i 2023, med mål om å stimulere til etableringen av flere blågrønne tak.

Rapporten kan leses her:
<https://www.asplanviak.no/prosjekter/bynatur-casestudie-blaagroent-tak-paa-vega-scene/>.

I rapporten presenteres det informasjon om erfaringer med prosjektering, bygging og skjøtsel, samt fire år med forskning på plante og dyreliv på taket.

Her er noen resultater og erfaringer:

- mer enn 130 arter har flyttet inn på taket
- plantesamfunnet utvikler seg svært godt
- taket håndterer ekstreme nedbørsmengder
- taket har ikke blitt gjødslet eller vannet på over fire år



Blågrønt tak på Vega Scene i Hausmanns gate 28.



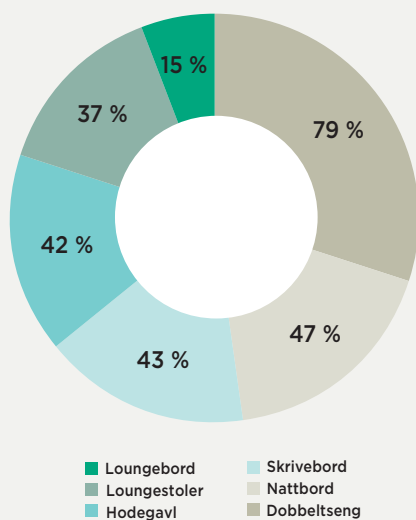
På taket i Hausmanns gate 28 trives de 130 artene som har "flyttet inn".

OMBRUK/GJENBRUK AV MØBLER OG KUNST

Eiendomsspar har i en årrekke hatt fokus på gjenbruk/ombruk av møbler og kunst mellom eiendommene i porteføljen. I tillegg forsøker selskapet å selge/gi bort inventar (kjøkken) og materialer ved oppussing for nye leietakere. Gjenbruk bidrar til å redusere ressursforbruk og klimafotavtrykket i samfunnet ved at behovet for å kjøpe nytt reduseres. Eiendomsspar har blant annet et lager, hvor møbler og kunst mellomlagres i påvente av fremtidig ombruk.

Ved rehabiliteringen av hotelleiendommen Christiania Teater i 2023 (102 rom) hadde Eiendomsspar et særlig fokus på gjenbruk av møbler/inventar. Figuren under viser hvor stor andel som er gjenbrukt i bygget etter rehabiliteringen.

Andel gjenbrukt møbler/inventar ved rehabilitering av Hotel Christiania Teater i 2023



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.



Hotellrom i Christiania Teater med gjenbruk av sengegavl, nattbord og lamper.

Ombruk/gjenbruk/salg andre eiendommer/lager;

- KJ8 -> Alnabru eiendommer (to stk. dørautomatikk, portsystem for ledport, nødlys, callinganlegg, brannslukningsapparater + sentral, postkasser)
- Hoffsveien 4 -> Holbergsgate 21 (bord og stoler)
- Lager -> Eikenga 11-15 og 17 (store dekorpotter)
- Bygdøy allé -> lager (7 bilder)
- Hoffsveien 10 -> solgt (2 stoler)
- Lager -> Storgata 10A (kunst)



Hotellrom i Christiania Teater med gjenbruk av loungestoler og bord.

Eksempler på bærekraftige partnerskap:

- Rådgivermiljø for etablering av EOS og aktiv energioppfølging hvor tjenesten drives frem av godt samarbeid og god dialog mellom gårdeier og leverandør.
- Rådgivermiljøer, entreprenører og avfallsselskaper for bistand i prosjekter og eiendomsdrift. Særlig relevant samarbeid med tanke på å implementere energieffektive – og miljøvennlige løsninger og tiltak.

- Rådgivermiljø for bærekraftsarbeid. Herunder bærekraftsrapportering, og forberedende arbeid for kommende regelverk.

Sosiale forhold (S)

- Målsettinger og resultater

For fokusområdene «trygge bygg og byrom» og «styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer» prioriterer Eiendomsspar følgende av FNs bærekraftsmål:



Eiendomsspar er bevisst på sitt samfunnsansvar og tar 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 eien-

dommer og prosjekter, ved å være en ansvarlig arbeidsgiver og oppdragsgiver, selskapets donasjoner til Oslo by, (se sidene 62–63) og støtte til ulike velledige formål.

Eiendomsspar har høy bevissthet rundt måten virksomheten påvirker og preger

byens utforming, historie, arkitektur og estetikk.

Sosial bærekraft handler om at alle mennesker skal ha like sjanser til et stabilt og helsefremmende liv, til å få utdanning, jobbe og leve uten diskriminering av noe slag.

Tabell 2: Målsettinger og resultater/aktiviteter i 2023 sammenliknet mot resultat året før (2022) innen fokusområdene «trygge bygg og byrom» og «styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer»:

Målsetting 2020–2025	Resultat 2023	Resultat 2022
HMS og arbeidsmiljø i Eiendomsspar - sykefravær: Mål < 2 % - fraværsskader egne ansatte: mål 0 - 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 til høyre, utvikling over sykefravær (figur side 47) og omtaler på side 47. Ingen personskader påført i 2023. Fraværsskader: 0 Sykefravær: 1,6 %	Se medarbeiderstatestikk i tabellen, og utvikling over sykefravær. Ingen personskader påført i 2022. Fraværsskader: 0 Sykefravær: 1,9 %
Sikre god helse og godt inneklima i byggene for brukerne/leietakerne.	Tilbakemeldinger og dialog med leietakerne gjennom: - gjennomført KGI – Kundegledeindeks. Resultat: «All time high». Se sidene 21 og 59 for graf med historiske prestasjoner - 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 fire eiendommer	Tilbakemeldinger og dialog med leietakerne gjennom: - gjennomført KGI – Kundegledeindeks. Resultat: 3 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

ANSTENDIGE ARBEIDSFORHOLD, 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.

	2023	2022	2021	2020	2019
Antall fulltidsansatte	36	38	36	38	35
Antall deltidsansatte	4	5	0	0	0
Andel kvinner/menn (%)	49/51	47/53	53/47	50/50	51/49
Andel kvinner i styret (%)	40	40	40	40	40
Antall trainee/vikar	1	2	2	1	1
Turnover blant ansatte (% av antall ansatte, ikke naturlig avgang)	10,0	0	5,6	0	0
Sykefravær (%)	1,6	1,9	3,3	0,7	1,1
Antall skader (egne ansatte)	0	0	0	0	0
Total lønn inkludert bonuser til ansatte (mill. kroner)	63,9	63,1	71,5	59,0	50,5
- hvorav bonus kvinner (mill. kroner)	1,3	1,0	8,2	0,9	0,8
- hvorav bonus menn (mill. kroner)	2,2	2,5	18,1	2,0	2,9
Gjennomsnittlig fastlønn kvinner (mill. kroner)	1,075	1,009	0,943	0,922	0,834
Gjennomsnittlig fastlønn menn (mill. kroner)	2,225	2,147	2,056	2,005	2,050

GOD HELSE, GODE LIV

God helse, fysisk og psykisk, er viktig i ethvert menneskes liv. Eiendomsspar ønsker å være en positiv bidragsyter til dette for sine ansatte. Dette gjøres blant annet ved å tilby bedriftshelsetjeneste hvor ansatte kan ta årlig helsesjekk. Regelmessig trening og fysisk aktivitet er bra for helsen og kan bidra positivt i forhold til å begrense sykefravær. Ansatte har derfor en sportskonto som innebærer at alle ansatte kan få dekket inntil kroner 4 000 til trening per år. Med treningsfasiliteter og garderober i kjelleren på kontoret, samt innendørs sykkelparkering, ligger forholdene også til rette for at ansatte kan trene og sykle eller jogge til jobb.

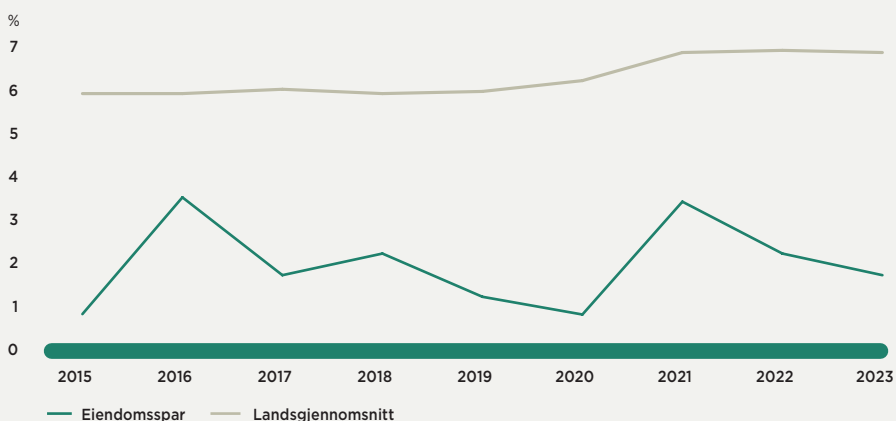
God mat er viktig for å fungere i arbeidshverdagen. Det bidrar også til god trivsel. Eiendomsspar er så heldige å ha to «rocke-kokker» som lager sunn, delikat og velsmakende lunsj på kontoret

hver dag. Det gode kantinetilbudet er høyt verdsatt av de ansatte.

Sykefraværet i Eiendomsspar var 1,6 prosent i 2023, noe som er i underkant av selskapets målsetning. Tallet er lavt

sammenlignet med landsgjennomsnittet på 6,75 prosent. Selskapets mål er å ha et sykefravær under 2 prosent. Det har ikke vært registrert personskader med fravær blant selskapets ansatte i løpet av 2023.

Sykefravær 2015-2023



To unge medarbeidere sin beretning fra «innsiden»



Fra venstre: Nora Bergh Bakke og Andrea Riffault Andresen.

Andrea R. Andresen (35) og Nora Bergh Bakke (30) har allerede rukket å være i Eiendomsspar noen år, men er likevel blant de sist ankomne i organisasjonen. Redaksjonen har stilt dem noen spørsmål for å gi et lite innblikk i hvordan de opplever Eiendomsspar som arbeidsplass.

NORA:

Hva jobber du med i Eiendomsspar?

Som Eiendomssjef har jeg ansvaret for min egen portefølje med eiendommer. I det daglige er derfor mine hovedoppgaver oppfølging av eksisterende leietakere, utleie av ledige arealer, eventuell utvikling av eiendommene i tillegg til å holde meg oppdatert på trender og marked.

Hvordan var det å være nyansatt i selskapet?

Jeg ble veldig godt mottatt av hele Eiendomsspar-familien. Fra start var det naturligvis mye nytt å sette seg inn i, nye kollegaer og nye systemer. På min første dag som ansatt hadde jeg én til én møter med nøkkelpersoner i selskapet. Det ga meg en god forståelse for hvordan mine kollegaer jobber og har jobbet for å skape premium-produktet Eiendomsspar er kjent for, til stor motivasjon og inspirasjon for meg!

Eiendomsspar har eksistert i 42 år og det er mange ansatte med lang fartstid. Har organisasjonen vært åpen for nye tanker og ideer?

Initiativ blir møtt med stor entusiasme i Eiendomsspar. Med dette som utgangspunkt opplever jeg selskapet som fremoverlent og med tillit til at de ansatte selv former sin egen arbeidshverdag og bruker de verktøy vi måtte trenge for å skape et best mulig resultat.

Hva er det beste med å jobbe i Eiendomsspar?

Jeg har det gøy på jobb – hver dag! Jeg har med meg et ordentlig vinnerlag, som hver dag jobber iherdig for å skape det beste produktet. Det er jeg stolt av. I tillegg oppleves det meningsfullt å være med på å utvikle eiendommer til nye

gode arbeidsplasser, og bidra til at Oslo blir en mer levende og utadvendt by.

Er Christian Ringnes like underholdende å jobbe for som man kan få inntrykk av i media?

Christian balanserer på en line. Han er underholdende og profesjonell på samme tid. Det korte svaret er derfor ja, samtidig kreves det enorm kompetanse for å kunne være like underholdende i de daglige utfordringer som man er i media. Det er fascinerende å se på nært hold hvordan han utfører denne balansegangen og hvordan han hver gang lander med 20 i stil!

ANDREA:

Hva jobber du med i Eiendomsspar?

Jeg jobber primært med boligporteføljene våre i henholdsvis Oslo, Bergen og Svolvær. Alt innenfor utleie, strategi, kontraktsforhandling, markedsføring og større utviklingsprosjekter opptar arbeidsdagen min, som er variert og spennende.

Hvordan var det å være nyansatt i selskapet?

Som relativt ny i Eiendomsspar ble jeg møtt av kollegaer med solid kompetanse, respekt, god takhøyde – og en glimt-i-øyet-kultur. Jeg var veldig spent før oppstart, men opplever å ha kommet inn i en storfamilie, hvor kvalitet og høyt tempo er fundamentet i selskapet.

Eiendomsspar har eksistert i 42 år og det er mange ansatte med lang fartstid. Har organisasjonen vært åpen for nye tanker og ideer?

Jeg opplevde å komme inn i en organisasjon med mange tradisjonelle arbeids-

metoder og arbeidsprosesser, hvor for eksempel fysiske dokumenter og papirer var en del av arbeidskulturen. Likevel – har jeg som nyansatt, blitt møtt med nysgjerrighet, entusiasme og åpenhet for nye perspektiver. Jeg synes også organisasjonen evner å tenke nytt, være innovative og fremoverlent.

Hva er det beste med å jobbe i Eiendomsspar?

Jeg synes det beste med å jobbe i Eiendomsspar, er at det er rom for å være seg selv, og dyrke sine sterke sider. Det er også utrolig gøy å kunne jobbe og lære av så dyktige mennesker som har lang erfaring og spisskompetanse innenfor eiendom. Det legges godt til rette for faglig og personlig utvikling, noe jeg setter svært høyt.

Jeg føler meg også veldig godt ivaretatt, og firmaturer, sjokoladebuffet og grønn smoothie på morgenen tilrettelegger for et best mulig arbeidsmiljø og bidrar til at jeg hver dag gleder meg til å komme på jobb.

Er Christian Ringnes like underholdende å jobbe for som man kan få inntrykk av i media?

Det er aldri en kjedelig dag når en jobber for Christian. Han er alltid i strålende godt humør med et sjarmerende smil på lur. Så inntrykket man får gjennom media stemmer godt. Likevel er det hans enorme kunnskap og lidenskap for alt han gjør som motiverer og inspirerer meg – og oss alle, hver eneste dag.

FAGLIG OG PERSONLIG UTVIKLING

Eiendomsspar skal være en attraktiv arbeidsplass med lav «turnover». I 2023 har tre ansatte og en deltidsansatt sluttet. En ansatt har vært i foreldrepermisjon. Det er ikke ansatt nye medarbeidere og ingen ansatte har gått av med pensjon i løpet av året.

En viktig del av det å tilrettelegge for faglig og personlig utvikling, er å la ansatte gå på kurs og seminarer, eller ta etterutdanning når det er relevant. Basert på mål for egen utvikling, kan ansatte i Eiendomsspar derfor søke om økonomisk støtte til videre- og etterutdanning.

Kompetanseheving og personlig utvikling er et sentralt punkt i årlige medarbeidersamtaler. Selskapet er opptatt av, og legger til rette for mobilitet i egen organisasjon. Det betyr at ansatte kan få mulighet til å utvikle seg ved å gå inn i «nye» stillinger dersom dette er ønsket av både den ansatte og virksomheten.

I 2023 har Eiendomsspar holdt regelmessige avdelings- og internmøter hvor relevant informasjon er delt mellom ledelsen, de ansatte og avdelingene. I flere styremøter er det invitert inn eksterne foredragsholdere som har presentert relevante temaer for styret. Ansatte har deltatt på seminarer og konferanser gjennom året for å holde seg oppdatert og tilegne seg ny og relevant kunnskap. Driftsavdelingen har blant annet deltatt på seminarer/konferanser i regi av Grønn Byggallianse. Forvaltning- og økonomiavdelingen har deltatt på seminar om oppfølging av konkurser i leietakerforhold og markedsavdelingen får regelmessig besøk av selskapet Arealstatistikk, som oppdaterer om utviklingen i leiemarkedet.

TRIVELIGE LOKALER, HYGGELIGE FIRMATURER OG ARRANGEMENTER

I Eiendomsspar tror vi at et godt arbeidsmiljø og hyggelige omgivelser bidrar til økt tilfredshet og tivsel på arbeids-



Eiendomsspar stilte for aller første gang to lag på Holmenkollstafetten i 2023.

plassen. Trivelige lokaler med velutstyrte kontorer og fellesarealer, komfortable møbler og vakker kunst bidrar til dette. I tillegg til de fysiske omgivelsene, har det vi gjør sammen, utenom jobb, stor betydning for bedriftskulturen. Selskapet er derfor opptatt av å invitere til ulike begivenheter, som 17. mai-feiring, teater- og musikalforestillinger på Folketeateret samt hyggelige firmaturer.

NULLTOLERANSE FOR DISKRIMINERING

I Eiendomsspar er vi opptatt av at de ansatte skal trives og føle seg ivarettet på jobb. Vi arbeider derfor for at ingen skal diskrimineres på bakgrunn av kjønn, legning og/eller etnisitet. Vi vektlegger kompetanse, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn ved ansettelser. Av selskapets ansatte utgjør kvinner 47,5 prosent. Vi er også opptatt av forsvarlige og rettferdige arbeidsforhold blant leverandørene våre. Dette ivaretar vi i kontraktssammenheng og gjennom avtalene vi gjør med leverandørene.

TRYGGE BYGG

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 sikringstiltak når vær og situasjonen krever det. Ved kontrahering av nye prosjekter har selskapet rutiner og retningslinjer for å ivareta HMS.

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 2023 tredje plass på Eiendomsbarometeret, en omdømmeundersøkelse blant Norges 100 største eiendoms-selskaper. 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.

Aktiviteter og tiltak i 2023

STØTTE TIL BEDRIFTER OG VELDEDIGE ORGANISASJONER

Eiendomsspar-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0–3,0 mill. til ulike samfunnsnyttige formål.

I 2023 har Eiendomsspar bidratt med økonomisk støtte til veldedige- og interesseorganisasjoner som blant annet Basecamp Explorer Foundation, Civita, Cousins, Fattighuset, Leger Uten Grenser, Miljøstiftelsen Bellona, Move-Ukraina, Oslo Horse Show Promotion, m.fl. som arbeider med menneskerettigheter og samfunnsnyttige- og miljøformål. Eiendomsspars mål er å etter-

late gode «fotavtrykk», ikke bare her og nå, men også for fremtiden.

Nabolagsamarbeidet

Eiendomsspar har siden 2019 vært en aktiv bidragsyter i Nabolagsamarbeidet, sammen med andre engasjerte gård-eiere med interesse for området i og rundt Grønland i Oslo. Nabolagsamarbeidet har siden oppstarten engasjert Léva Urban Design som koordinator/prosjektleder, samt at de bidrar med feltarbeidere som oppsøker parkene i områdene rundt Vaterland og Grønland for å skape trygghet og positive aktiviteter.

I 2024 profesjonaliseres arbeidet ytterligere gjennom etablering av selskapet Grønland Vaterlandssamarbeidet AS. Selskapet skal utelukkende jobbe for å trygge området og gjennomføre sosialt bærekraftige tiltak basert på innsikt i lokalmiljøet. Målet er å skape et bedre by- og bomiljø for alle som bruker området.

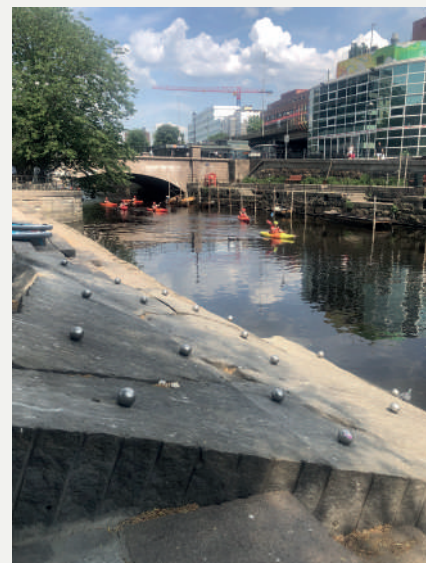
Eiendomsspar har gjennomført og støttet en rekke tiltak fra oppstarten av nabolagsamarbeidet i 2019. I 2023 ble delprosjektet «Elgsletta» videreført, med en utvidet satsing i den nærliggende Vaterlandsparken.



«Sommer på Elgsletta» – her tilrettelagt for spill og sommeraktiviteter sammen med blant annet is-salg. Foto: Léva Urban Design..



Hjertetreet lyser opp på Elgsletta.



Her fra «Akerselvaregattaen».

Nabolagsamarbeidet forts.

Eksempler på gjennomførte aktiviteter i 2023 er kampanjen «Sommer på Elgsletta» hvor det ble lagt til rette for spill og sommeraktiviteter i kombinasjon med blant annet is-salg, «Elvelangs», «Akerselva-regattaen» etc. Videre har Eiendomsspar støttet en rekke andre prosjekter som Eid-feiring på Grønland og allhelgensfeiring i Urtehagen. Det årlige Nabolagsamarbeid-seminaret ble gjennomført i november. Utover dette støttet og tilrettela Nabolagsamarbeidet i tillegg for flere arrangementer i regi av andre lokale aktører.

Det har blitt lagt økt innsats i mer systematisk måling av arbeidet i regi av Nabolagsamarbeidet. Dette er gjort for å bedre forstå effekten av utført arbeid, og for å kunne spisse fremtidig arbeid. Digitale registreringsverktøy har blant annet vært benyttet for kartlegging av bruk av Vaterlandsparken og Elgsletta i åpningstidene. 2023 markerte det første året hvor man kunne måle effekten av flerårig innsats på Elgsletta, gjennom sammenligning med situasjonen i Vaterlandsparken. Gjennom flere år med feltregistreringer på Elgsletta kan man nå vise til følgende:

Gjennom de siste fire årene har Nabolagsamarbeidet opparbeidet en grundig innsikt i områdets utfordringer og potensialer. Utfordringsbildet er komplekst og sammensatt. Det er derfor viktig å tenke nytt både rundt samarbeid, ressursbruk og fysiske løsninger. I 2023 ble det, basert på innsikt og erfaringer fra feltarbeid de siste årene, utarbeidet et idéhefte med forslag til virkemidler og tiltak som kan bidra positivt til bymiljøet på Grønland – Vaterland.

Basert på de siste årenes arbeid er det utarbeidet to strategidokumenter som danner grunnlaget for videre arbeid i 2024 og årene deretter.

Cousins

Cousins er en sosial entreprenørbedrift. Cousins hjelper ungdom med flyktningbakgrunn inn i norsk arbeidsliv. Forretningssidéen går ut på å lage økologisk sandwich- og pinneis og annen mat, som ungdommene serverer på kurs, konferanser, festivaler og fester. De ansatte er mellom 18 – 25 år og får ofte jobb i andre norske bedrifter etter år med is i Cousins.

I 2021 inngikk Eiendomsspar et sponsorat for å støtte arbeidet Cousins gjør for integrering, bærekraft og sosialt entreprenørskap.



Cousins tester nydelige cookies med sjokoladetrekk.

I 2023 har 23 unge flyktninger vært gjennom Cousins sitt opplæringsprogram. Ungdommene har fått en introduksjon til norsk arbeidsliv ved å lage lunsj, is og bakevarer, og har fått utdanning gjennom Cousins partneravtaler med aktører som Høyskolen Kristiania og Norges Restaurantskole. Aktiviteter i alumniprogrammet inkluderer blant annet teltturer i Marka og langrennskurs.

MoveUkraine

Eiendomsspar har i 2023 bidratt med donasjoner til MoveUkraine, et selskap som jobber med å bygge trygge tilflyktningeboliger i Ukraina. Donasjonene har gått til et prosjekt i byen Voinyliv. Boligene var innflytningsklare i november 2023 og huser nå 28 beboere.



Siste finpuss før tilflyktningeboligene i Ukraina tas i bruk.

Ukrainske flyktninger - filmkveld
12. juni 2023 bidro Eiendomsspar, i samarbeid med Redd Barna, til en kulturell opplevelse for ukrainske flyktninger med visning av filmen «Agent Max». Arrangementet ble avholdt hos vår leietaker – Vega Scene i Hausmanns gate 28.

Redd Barna stod for gjennomføring av arrangementet og totalt var det 78 personer som deltok. Barna og foreldrene gav positive tilbakemeldinger på arrangementet.



Kino for ukrainske flyktninger – «Agent Max».

Julegave 2023

Årets julegave til ansatte var en nydelig og varm lue fra Shapka cashmere. Over-skuddet fra salget av luene går til Ukrainske flyktninger, fortrinnsvis barn og ungdom.



EN SØT START PÅ DAGEN

20. mars 2023 ønsket Eiendomsspar å spre litt ekstra glede blant sine leietakere. I den forbindelse besøkte ansatte utvalgte eiendommer på morgenen og delte ut

solskinnsboller, juice og SMIL-sjokolade til våre leietakere.

Morgenoverraskelsen ble svært godt mottatt.



Fra Jernbanetorget 4



Fra Tordenskioldsgate 8/10



Fra Karl Johans gate 31 – Scandic Grand Hotel



Hyggelig hilsen fra vår leietaker i Holbergs gate 21.

Basecamp Explorer Foundation

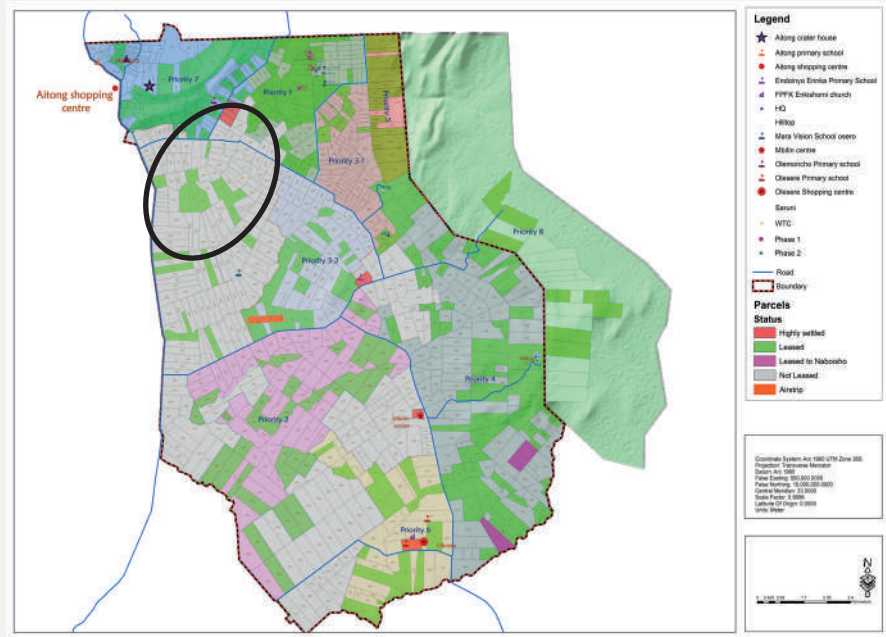
Eiendomsspar etablerte i 2022 et treårig støtteprogram med Basecamp Explorer Foundation («Stiftelsen») og deres prosjekt i Pardamat Community Conservancy (PCC) i Kenya. Midlene fra Eiendomsspar er øremerket til leieavtaler med lokale bønder for et areal på omtrent 6 000 mål ved Masai Mara Nasjonalpark. Leieavtalene gjør av rovdyrene i større grad kan vandre fritt, ettersom lokale grunneiere begrenser inngjerding og dyrking av det leide området. Dette bidrar 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 lokal-samfunn. 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, fairtrade håndverksbutikker, treplanting,

avfallshåndtering/resikulering av plast, infrastruktur for vanntilgang, husdyrprogram og besøke den nybygde internasjonale skolen, Wildlife Tourism College of Maasai Mara.

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



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



Ansatte i Eiendomsspar på studietur til Masai Mara, Kenya.

UTVIDELSE AV POLARIA, DET ARKTISKE OPPLEVELSESSENTERET OG AKVARIET I TROMSØ

Eiendomsspar vedtok i 2023, i samarbeid med Stiftelsen Polaria, å igangsette en utvidelse og fornyelse av akvariet og utstillinger. Prosjektet underbygger samfunnsoppdragene for både Eiendomsspar og Stiftelsen Polaria. Polaria sitt samfunnsoppdrag er:

- øke publikums bevissthet om klima og miljø
- gi privatpersoner, bedrifter og politikere innblikk i forskningen som foregår i nordområdene
- vise at våre handlinger har innvirkning på klima og miljø og fremme beslutninger som sørger for en bedre fremtid for de som kommer etter oss

Utvidelsen og fornyelsen av Polaria vil bidra til:

- bedre dyrevelferd
- kunnskapsformidling knyttet til arktisk forskning og miljøforandringer
- sjøvannsledningen til bassenget vil kunne bidra med utslippsfri kjøling av nærliggende bygg på 45 000 kvm. Dette gir en estimert energibesparelse på 800 000 kWh per år, langt mer enn Polarias samlede årlige energibehov



19. juli ble den første selbabyen født på Polaria i Tromsø og har fått navnet Leo.

ÅPENHETSLOVEN OG EU TAKSONOMIENS SOSIALE MINIMUMSKRAV

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Loven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon.

Alle ansatte og styremedlemmer i Eiendomsspar er forpliktet til å følge Eiendomsspars etiske retningslinjer, hvilket blant annet innebærer at internasjonale menneskerettigheter gjennom innkjøp støttes og respekteres. Selskaper i konsernet skal være bevisst sin rolle som innkjøper av varer og tjenester med hensyn til å utvikle seriøse og ansvarlige leverandørkjeder.

Etterlevelse av åpenhetsloven er forankret i relevante styringsdokumenter og innebærer at virksomheten skal gjøre aktsomhetsvurderinger for å kartlegge om det finnes faktiske eller potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold, som følge av konsernets egen drift eller leverandørkjede.

For å bedre forstå og prioritere arbeidet knyttet til risiko for dårlige arbeidsforhold og menneskerettighetsbrudd i egen virksomhet og leverandørkjeden,

har Eiendomsspar ved hjelp av eksterne rådgivere utarbeidet en rapport, som kartlegger hvilke risikoer Eiendomsspar er særskilt eksponert for, gitt den bransjen konsernet opererer i.

I henhold til åpenhetsloven utfører Eiendomsspar årlige aktsomhetsvurderinger for å kartlegge om det finnes faktiske eller potensielle negative konsekvenser for menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold, som følge av konsernets egen drift eller leverandørkjede. Slike aktsomhetsvurderinger skal også utføres som en integrert del av selskapets virksomhet ved etablering av nye leverandør- og forretningsrelasjoner.

Resultater fra aktsomhetsvurderingen 2023:

- Ved gjennomføring av aktsomhetsvurderingene har Eiendomsspar ikke identifisert at egen virksomhet eller enkelte leverandører faktisk har bidratt til, eller representerer en vesentlig risiko for å bidra til, negative konsekvenser for menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold.
- Konsernet har imidlertid identifisert prioriterte områder for arbeid med å forebygge potensielle negative konsekvenser i sine leverandørkjeder.

På bakgrunn av aktsomhetsvurderingen har Eiendomsspar identifisert at konsernet særlig kan være eksponert for å bidra til negative konsekvenser ved innkjøp av enkelte tjenester og produkter forbundet med utvikling og drift av eiendom og administrasjon av selskapet. På bakgrunn av de utførte aktsomhetsvurderingene, og som forebyggende tiltak, vil Eiendomsspar ved kjøp av tjenestene og produktene henvist til ovenfor, rette et særlig fokus mot risiko for barnearbeid, tvangsarbeid, brudd på arbeidsmiljøregler og rettigheter knyttet til arbeidstakerorganisering.

Eiendomsspar er i gang med en vurdering av kravene i kommende regelverk (CSRD og EU taksonomien) opp mot selskapets gjeldende etiske retningslinjer, rutiner og aktsomhetsvurderinger. Minimumskravene i reguleringen som kommer, gjelder etterlevelse av sosiale og styringsmessige forhold i henhold til OECDs retningslinjer, FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, ILO konvensjoner og FNs menneskerettigheter. Eventuelle gap mot minimumskravene vil medføre behov for oppdatering av interne rutiner og dokumenter.

Økonomi og selskapsstyring (G)

- målsettinger og resultater

For fokusområdene «vedlikehold som skaper verdi» og «styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer» prioriterer Eiendomsspar følgende av FNs bærekraftsmål:



God selskapsstyring handler om å sikre at selskapet drives på vegne av aksjonærene, på en så ansvarsfull og effektiv måte som mulig. Norske selskaper omfattes av strenge regelverk når det

kommer til arbeidsforhold, menneskerettigheter, konkurranseregler, anti-korrupsjon og skatteregler. Det norske regelverket ligger allerede langt fremme i forhold andre land og ny bærekrafts-

regulering. Dette bidrar til at Eiendomsspar på mange områder allerede imøtekommer internasjonale krav, som minimumskravene for økonomi og styring i EU-taksonomien.

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, besittelse, 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 2023 er det gjennomført følgende fire internrevisjoner;

- rutiner i Bergen og Tromsø med hensyn til nedfall fra tak og fasader
- rømningsveier (tilfeldig utvalg av eiendommer)

- ombyggingsprosjekter kontorlokaler, søkelys på SHA-planer
- ytre miljø, gjennomgang av avfallsrom med søkelys på sortering

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, drift og salg av fast eiendom i forvaltningsporteføljen.

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. Certifikatene er utstedt av Nemko.

ISO 14001-sertifiseringen betyr at det er innført miljøledelse i organisasjonen. Dette medfører at det skal jobbes systematisk og målrettet, med 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 miljøledelse betyr også 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.

Eiendomsspars ledelsessystem blir revidert av revisor årlig. Certifikatene gjelder for 3 år. Etter 3 år må det utføres ny og mer omfattende sertifikatsrevisjon for å opprettholde sertifiseringene.



ROLLER OG ANSVAR

Organisering av roller og ansvar er viktig for å sikre god eierstyring og selskapsledelse. Eiendomsspar har en klar rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse. Se figur under for illustrasjon av overordnet selskapsstyring. For nærmere informasjon om roller og ansvar knyttet til selskapets bærekraftsarbeid, se selskapets interessentanalse på side 32 i årsrapporten.

På side 12–13 i årsrapporten presenteres Eiendomsspar organisasjonen og ledelsen, samt hvordan selskapet styrer

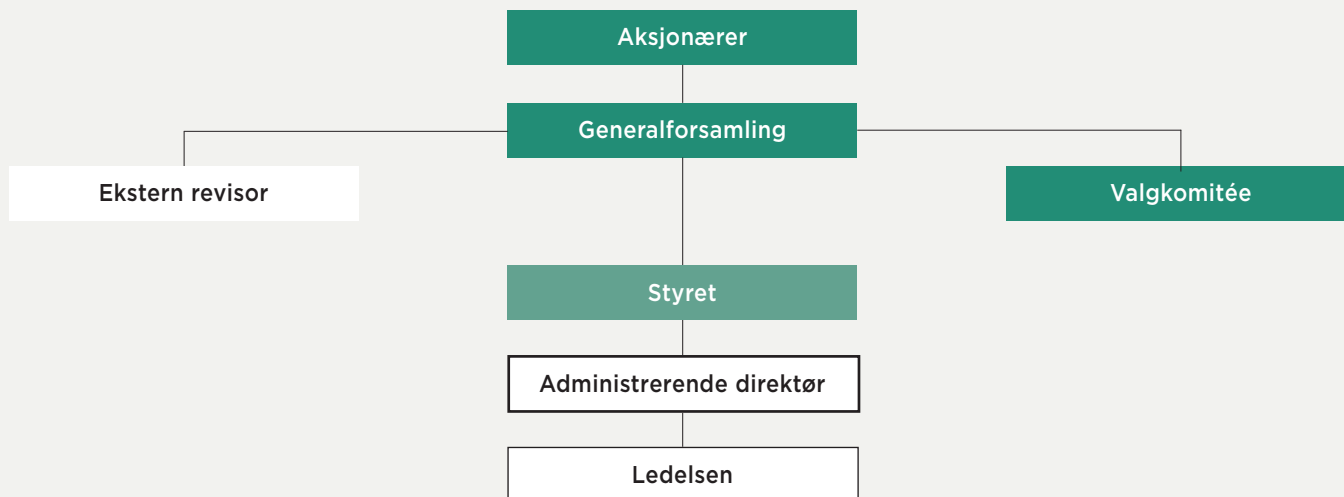
og driver sin virksomhet. Arbeid med bærekraft er enn integrert del av virksomhetens strategi. Ansvar for utarbeidelse og gjennomføring av strategien ligger hos styret og ledelsen. Eiendomsspar sin strategi beskrives nærmere på side 17.

Eiendomsspar er eksponert for en rekke ulike risikoer i sin virksomhet. Selskapets risikoarbeid består i stor grad av å kjenne til sentrale risikoer og håndtere og mitigere disse. Selskapets risikoarbeid er forankret hos styret med administrerende direktør som hovedansvarlig. Se side 24–25 for en

nærmere beskrivelse av selskapets risikohåndtering.

Eiendomsspar følger på de fleste områder anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse slik de er beskrevet i prinsippene nedfelt av Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse (NUES). Se side 150–153 for Eiendomsspars redegjørelse etter punktene i NUES-anbefalingen.

OVERORDNET STRUKTUR FOR SELSKAPSSYRING I EIENDOMSSPAR



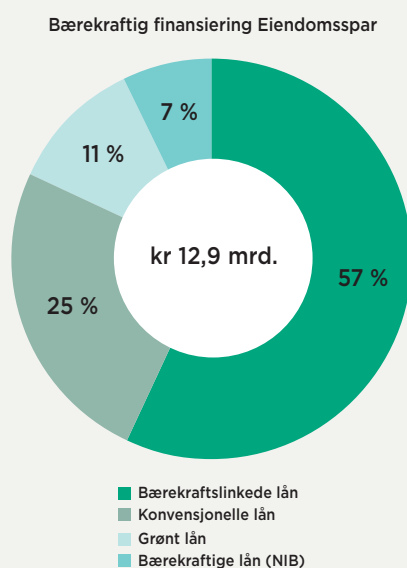
Tabell 4: Målsettinger og resultater/aktiviteter i 2023 sammenliknet mot resultat året før (2022) innen fokusområdene «vedlikehold som skaper verdi» og «styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer»:

Målsetting 2020–2025	Resultat 2023	Resultat 2022
ISO 9001 og 14001 – Ledelsessystemer kvalitet og miljø • videreføre ISO-sertifiseringene • minimum tre internrevisjoner per år	4 internrevisjoner Resertifiseringsrevisjon av ISO 9001 ble gjennomført i september 2023 med revisor fra Nemko. Eiendoms-spar har tilfredsstillende prosesser for internrevisjon og ledelsens gjennomgåelse. Det ble funnet ett avvik ved revisjonen og nytt sertifikat ISO 9001 ble innvilget.	4 internrevisjoner Oppfølgingsrevisjon av ISO 9001 ble gjennomført i oktober 2022 med revisor fra Nemko. Eiendoms-spar har tilfredsstillende prosesser for internrevisjon og ledelsens gjennomgåelse. Det ble funnet to avvik ved revisjonen og nytt sertifikat ISO 9001 ble innvilget.
Miljøstyringssystem av virksomheten Velge miljøsertifiseringssystem og miljøsertifisere Eiendomsspar som virksomhet.	Utført - Resertifiseringsrevisjon av ISO 14001-sertifisering og sertifikat innvilget per september 2023 med revisor fra Nemko. Se omtale om ISO 14001-sertifiseringen side 56.	Utført - ISO 14001-sertifisering og sertifikat innvilget per oktober 2022 med revisor fra Nemko.
FDV-dokumentasjon og rutiner Mål 2023: Kontinuerlig forbedring av rutiner for bruken av FDV-system. Intern mappestruktur oppgraderes og all dokumentasjon for eiendommer legges i eget FDV-system (FDVweb).	Arbeidene med kontinuerlig oppdatering og implementering av dokumentasjon i system og mappestruktur fortsetter. Fokus på optimalisering av maler og hyperlenker til interne systemer via Locus.	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.
Sirkulær økonomi Bidra til mer sirkulær økonomi i samfunnet gjennom selskapets tilnærming til drift/forvaltning og eiendomsutvikling.	4 bygg er miljøsertifisert BREEAM In-Use Very Good. Inngått avtale om bærekraftslinket finansiering (SLL) med SEB og Handelsbanken. Etablert to «Grønne lån» med Nordea, se omtale side 59. Tiltak gjennomført for gjenbruk/ombruk av inventar (møbler etc.), se omtale side 45.	3 bygg er miljøsertifisert BREEAM In-Use Very Good. Innført miljøledelse med ISO 14001. Inngått avtale om bærekraftslinket finansiering (SLL) med DnB. Etablert to bærekraftige lån med den Nordiske Investeringsbanken. Tiltak gjennomført for gjenbruk/ombruk av inventar (møbler etc.).
Etiske retningslinjer Etableres og implementeres i virksomheten.	Interne etiske retningslinjer for ansatte er etablert og implementert. Etiske retningslinjer for leverandører er etablert og implementert. Løpende arbeid med selskapets etiske retningslinjer, for både leverandører og ansatte, er en integrert del av selskapets virksomhet.	Interne etiske retningslinjer for ansatte er etablert og implementert. Etiske retningslinjer for leverandører – pågående prosess ferdigstilles i 1. kvartal 2023.

Aktiviteter og tiltak i 2023

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 både «bærekraftige lån», «grønne lån» og bærekraftslinkede låneavtaler (SLL). Ved årsslutt 2023 er hele 75 % av selskapets eksterne lån/lånerammer knyttet til bærekraftige lån (se figur under). Bærekraftige aktiviteter er en integrert del av selskapets virksomhet og bærekraftig finansiering er en måte å insentivere og finansiere dette arbeidet.



Bærekraftslinkede låneavtaler, SLL (Sustainability Linked Loan):

I 2023 har Eiendomsspar etablert to nye bærekraftslinkede låneavtaler (SLL) med SEB og Handelsbanken. Avtalene er knyttet til eksisterende låneengasjementer på over kr 5 100 mill. SLL-avtalene er basert på samme struktur som de eksisterende SLL-avtalene med Nordea og DnB. Måloppnåelsen vil vurderes årlig basert på de definerte miljømålene (KPI'ene) i avtalene. Begge de to nye avtalene gjelder for to år (2023 og 2024).

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

Bærekraftige lån (NIB)

Eiendomsspar etablerte sine to første «bærekraftslån» i 2022, med den Nordiske Investeringsbanken (NIB). Totalt lånebeløp er kr 860 mill. 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. Se side 51–52 for ytterligere informasjon om selskapets bidrag i Nabolags samarbeidet på Grønland – Vaterland.

Grønne lån

Eiendomsspar har etablert to «grønne lån» med Nordea i løpet av 2023. Lånene er definert som «grønne» fordi pantene i låneavtalene i sin helhet er BREEAM-sertifisert med nivå Excellent og Very Good. Totalt lånevolum for de to avtalene er kr 1 500 mill.

KUNDETILFREDSHET OG MILJØBEVISSTHET

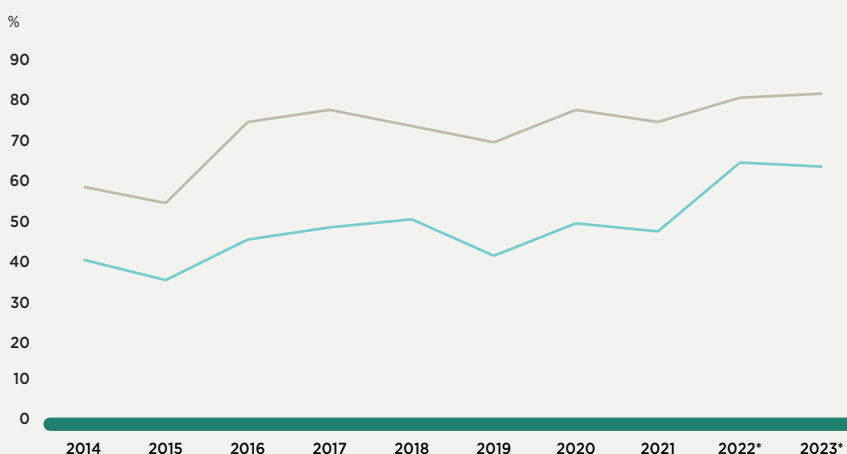
Eiendomsspar har hvert år, siden 1996, gjennomført en kundeundersøkelse (KGI) blant sine leietakere. Undersøkelsen måler blant annet leietakernes tilfredshet med lokalene de leier, tjenestene Eiendomsspar leverer, servicen selskapet

ytter og om de vil forlenge sitt leieforhold hos Eiendomsspar. For 2023 scoret selskapet 71,5 KGI-poeng – «All Time High» av de 29 årlige målingene som er foretatt siden 1996. Den totale kundetilfredsheten var 79 KGI-poeng (opp tre KGI-poeng fra fjoråret), som også er «All Time High».

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 245 leietakere (82 % av besvart kundeundersøkelse) i 2023 svarer at de er opptatt av miljøet, og av disse er 192 leietakere interessert i å investere i miljøtiltak*.

Figuren under viser at leietakerne er opptatt av miljøet og i økende grad villige 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 2014–2023



* For årene 2022 og 2023 ble spørsmålene i undersøkelsen endret fra ja/nei til muligheten for å velge støtte til ulike utsagn om miljø ved avkrysning. For sammenlignbarhet over tid er et kryss for et eller flere utsagn om interesse for miljø eller miljørapportering vurdert å bekrefte at leietakeren er «opptatt av energi og miljøforhold». Kryss for vilje til å investere og/eller vilje til å bidra til lavere miljøbelastning er vurdert å bekrefte det tidligere spørsmålet om «villighet til å investere».

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 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 etter spør også informasjon om forbruksdata for eget energiforbruk, avfall samt energikilder for oppvarming, til bruk i egen miljøsertifisering.

«GRØNT EIERSKAP» - NYHETS-BREV FRA DRIFTSAVDELINGEN TIL LEIETAKERE

Den daglige driften av eiendommene er sentral i arbeidet med å redusere Eiendomsspar sitt klimafotavtrykk. Kunnskap og informasjonsdeling med leietakerne er en viktig faktor i arbeidet med å skape positiv endring. I 2023 har selskapet lansert et nyhetsbrev, som sendes ut fra driftsavdelingen i Eiendomsspar til alle leietakere, en gang per kvartal. I 2023 har nyhetsbrevene blant annet handlet om avfallsløsninger, tips til kildesortering og resultat fra «fang energyven» kampanjen.

«GRILL» - STRATEGISK GJENNOMGANG AV ALLE EIENDOMMER OG PROSJEKTER

Eiendomsspar avholder to gjennomganger av eiendomsporteføljen hvert år, også kalt «Grill». Grillen består av en totalgjennomgang av hver enkelt eiendom med fokus på: leietakersammenheng, utløp av leiekontrakter, ledige arealer, vedlikeholdsbehov, HMS-risiko samt miljøtiltak. Grillen er et viktig diskusjonsforum og beslutningsorgan for arbeidet i organisasjonen. Det som besluttes har fokus i arbeidet med den

enkelte eiendom i seks måneders perioden frem mot neste grill.

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

ETISKE RETNINGSLINJER

Eiendomsspar har implementert interne etiske retningslinjer for ansatte og styremedlemmer, samt eksterne etiske retningslinjer for leverandører. 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 2023.

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

De eksterne etiske retningslinjene for leverandører omhandler innkjøp av varer og tjenester i leverandørkjeden. Selskapet arbeider kontinuerlig for å ivareta myndighetskrav, og sikre at drift og utvikling av selskapets eiendommer gjennomføres på en etisk måte. Retningslinjene er blant annet basert på FNs menneskerettigheter og ILO konvensjoner. Aksept av retningslinjene er en forutsetning for å være leverandør til Eiendomsspar. Alle leverandører med rammeavtaler eller som leverer varer og/eller tjenester for mer enn kr 1 mill. per år, må undertegne selskapets eksterne etiske retnings-

linjer. Selskapets rutiner for oppfølgingen av rutinene knyttet til det etiske rammeverket må sees i sammenheng med Åpenhetsloven og gjennomføringen av aktsomhetsvurderinger (se omtale av Åpenhetsloven og aktsomhetsvurderingene side 55).

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 2023.

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 kjenner seg som selskapet. Personalhåndboken er et viktig verktøy for å gjøre nyansatte kjent med virksomheten, verdigrunnlaget og retningslinjene i selskapet.

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 sikrings-tiltak, 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. For å øke de ansattes bevissthet og kunnskap om datainnbrudd ble det høsten 2023 inngått avtale med ekstern IT-leverandør om gjennomføring av et undervisningsopplegg om IT-sikkerhet. Selskapets ansatte vil i 2024 gjennomgå et kurs samt få jevnlig treningsoppgaver om IT-sikkerhet på mail.

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 informasjonssikkerhets-hendelser i 2023.

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 årlig.



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 for årene 2022, 2021 og 2020.



OVERGANG TIL SKYBASERTE SYSTEMER

Eiendomsspar har i løpet av de siste årene gjennomført flere overganger fra lokale til skybaserte systemer.

Eksempler på dette er Dynamics 365, OnSite 365, FDVweb, Optima, Superoffice og diverse SD-anlegg. Løsningene 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.



Donasjoner og offentlige utsmykninger

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



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



Triangelstatuen – den siste delen av Frognerparken – ble ferdigstilt i 1993 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.



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



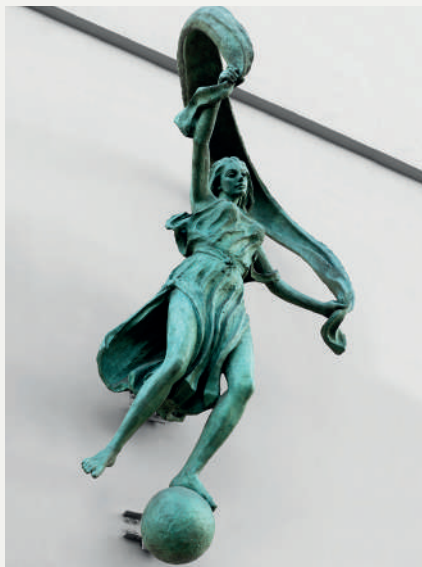
I 1994 donerte Eiendomsspar fontenen Kvinneskikkelse med overflødigthorn til Norsk Folkemuseum på Bygdøy.



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



Fontene av Carl Nesjar til Radiumhospitalet i 2000.



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.



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



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



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



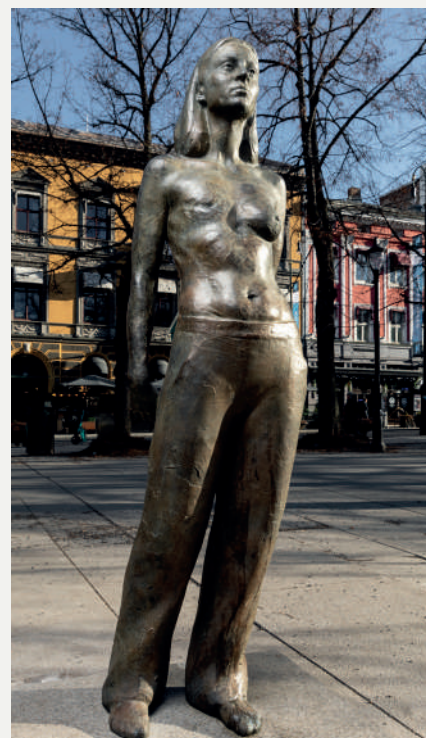
Ski Queen, av Zadok Ben-David, ble avduket av Eiendomsspar i 2010. Skulpturen ble gitt i forbindelse med nyåpningen av Holmenkollen Restaurant.



Eiendomsspar donerte i 2005 Oksehodet laget av Elena Engelsen som assosierer Europarådets plass med den mytologiske komposisjon Oksen og Europa.



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



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



Portefølje og verdivurdering



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

Eiendommer

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

Sammendrag av eiendomsmassen per 31.12.2023

Eiendommer

	Leie- nivå 1) (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Total kvm
Direkte eide eiendommer				
Oslo sentrum	743,0	8,3	1,7 %	228 200
Oslo vest/nord/øst	278,5	5,5	2,2 %	171 100
Øvrige Norge	70,1	4,5	5,5 %	30 200
Festetomter	6,9	84,2	0,0 %	0
Sum direkte eide eiendommer		1 098,5	7,9	2,1 % 429 500

Felleskontrollerte eiendommer ²⁾

Oslo	57,6	11,4	0,0 %	32 400
Sum felleskontrollerte eiendommer	57,6			32 400

Sum eiendommer	1 156,1			461 900
-----------------------	----------------	--	--	----------------

Prosjekter

Direkte eide eiendommer

Oslo	7,4			35 000 ³⁾
Øvrige Norge	1,0			14 000
Sum direkte eide eiendommer	8,4			49 000

Felleskontrollerte prosjekter ²⁾

Oslo	24,0			14 900
Øvrige Norge	4,4			22 500
Sum felleskontrollerte prosjekter	28,4			37 400

Sum prosjekter	36,8			86 400 ³⁾
-----------------------	-------------	--	--	-----------------------------

Sum eiendommer og prosjekter	1 192,8			
-------------------------------------	----------------	--	--	--

1) Leienivå defineres som faktiske leieinntekter tillagt markedsleie ledige arealer. For eiendommer med omsetningsbasert leie er leienivå vurdert å tilsvare snittet av 2023, 2022 og 2019 (markedsbasert leie). For ytterligere informasjon se verdivurdering side 92–93.

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	130,4	9,7	0 %	31 300
Urtegata 9, Fabrikken	62,0	12,4	0 %	17 000
Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4	56,0	4,2	0 %	14 800
Karl Johans gate 33/Rosenkrantz' gate 11	49,1	7,4	0 %	11 800
Øvre Slottsgate 12	45,7	19,2	0 %	6 100
Europarådets plass 1/Karl Johans gate 3	36,8	9,8	0 %	10 000
Storgata 21-23	34,8	5,5	3 %	25 100
Rosenkrantz' gate 13 *	34,4	8,8	0 %	11 600
Storgata 2/4/6	33,0	5,1	1 %	11 800
Tordenskiolds gate 8/10	32,1	3,8	0 %	9 400
Dronningens gate 40	30,0	3,6	0 %	8 300
Holbergs gate 21	24,9	5,5	0 %	8 800
Stortingsgata 14-16	25,4	11,4	5 %	11 600
Jernbanetorget 4	22,6	7,6	17 %	5 900
Storgata 10A/B	20,8	3,6	8 %	8 600
Rådhusgata 23	18,7	3,6	2 %	5 100
Holbergs plass 1	14,0	16,2	0 %	7 200
Gabels gate 16/Frederik Stangs gate 3	13,3	15,0	0 %	6 000
Parkveien 64	10,9	1,7	0 %	2 700
Karl Johans gate 4-6	10,9	5,3	0 %	2 200
Storgata 8	9,1	5,1	0 %	3 200
Akersgata 20	8,3	2,9	0 %	2 200
Parkveien 60	7,8	4,0	14 %	2 900
Professor Dahls gate 18	7,7	1,7	35 %	3 400
Hegdehaugsveien 27	4,2	2,3	0 %	1 200
Sum Oslo sentrum	743,0	8,3	1,7 %	228 200
Oslo vest/nord/øst				
Hoffsveien 4	38,5	5,7	0 %	13 500
Kjelsåsveien 161	33,3	3,6	0 %	17 700
Micheletveien 59-61 (Professor Birkelands vei 21)	25,7	9,0	0 %	23 900
Hoffsveien 10-14	24,9	4,7	0 %	11 000
Alnabru Næringspark	24,5	3,2	1 %	21 400
Eikenga 9, 11/13/15 og 17	22,7	3,8	2 %	15 500
Strømsveien 221-223	16,6	3,6	5 %	12 900
Strømsveien 195/197	14,1	10,9	0 %	8 700
Verkseier Furulunds vei 9	13,6	16,9	0 %	10 800
Strømsveien 258	12,9	4,5	0 %	5 900
Ole Deviks vei 35/Caspar Storms vei 14/16	11,9	2,9	30 %	10 500
Kongsveien 15	8,0	1,2	0 %	2 000
Smalvollveien 61-63	7,0	3,6	0 %	4 600
Holmenkollveien 119	5,6	3,5	0 %	2 100
Drammensveien 200	5,5	2,2	0 %	2 000
Haraldrudveien 18 (tomt)	5,5	7,5	0 %	0
Strømsveien 230, 234 og 236	5,3	7,0	0 %	5 000
Stubberudveien 8	3,0	3,6	25 %	3 600
Sum Oslo vest/nord/øst	278,5	5,5	2,2 %	171 100
Øvrige Norge				
Mack, Kulturkvartalet, Tromsø	38,0	7,3	9 %	16 800
ES Vest – 15 leilighetsbygg, Bergen	26,0	1,9	2 %	7 100
Hjalmar Johansens gate 12, Polaria, Tromsø	3,1	40,7	0 %	2 600
Fiskergata 46, Vågan	2,9	4,8	0 %	3 700
Sum øvrig Norge	70,1	4,5	5,5 %	30 200
Festetomter				
Sommerrogata 13-15, Oslo sentrum	6,9	84,2	0 %	0
Sum festetomter	6,9	84,2	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 %)	32,6	9,7	0 %	15 500
Scandic Holmenkollen Park Hotel (50 %)	25,0	13,6	0 %	16 900
Sum Oslo	57,6	11,4	0 %	32 400
Prosjekt - Oslo ¹⁾				
Karl Johans gate 8 (50 %)	9,6	8,5	0 %	4 600
Økernveien 115 (50 %)	14,4	2,0	0 %	10 300
Konows gate 1-3 (50 %) ²⁾	0,0	1,0	0 %	0
Sum prosjekt Oslo	24,0	3,4	0 %	14 900
Prosjekt - Øvrige Norge ¹⁾				
Mack Øst, Tromsø (46,25 %) ³⁾	4,4			22 500
Sum prosjekt øvrige Norge	4,4			22 500
Sum felleskontrollerte prosjekter	28,4			37 400

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 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	-	-	1)
Alna Park (Strømsveien 221-223)	-	-	2)
Tvetenveien 11	7,4	6 000	3)
Urtegata 9 (Veksthuset og Drivhuset)	-	29 000	4)
Sum Oslo	7,4	35 000	
Øvrige Norge			
Vestfjordgata 28-30 og 32-40, Vågan	1,0	14 000	5)
Sum øvrige Norge	1,0	14 000	
Sum direkte eide prosjekter	8,4	49 000	

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.

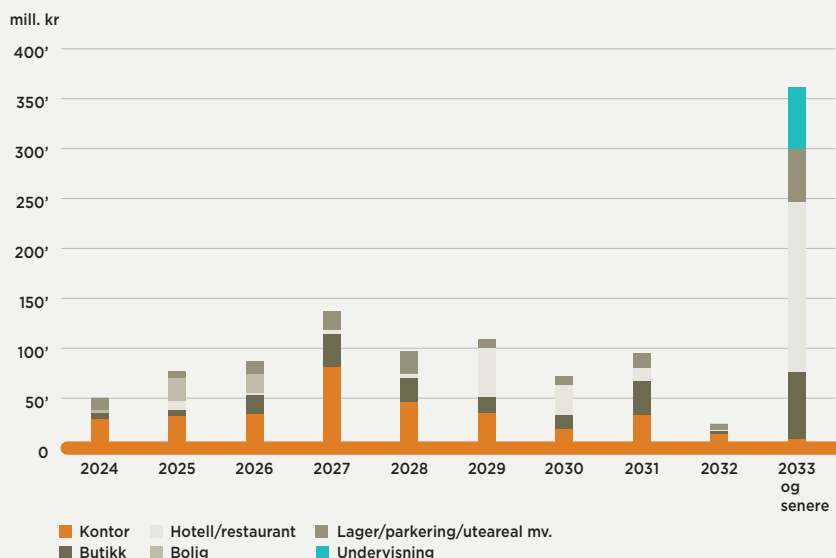
3) 8 700 kvm tomt og 5 500 kvm lager- og kontorbygg, utbyggingspotensial bolig basert på foreløpig prosjektanalyse.

4) 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 86-87 for ytterligere beskrivelse av prosjektet.

5) 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 01.01.2024 er illustrert i figuren til høyre.



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



Urtegeta 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



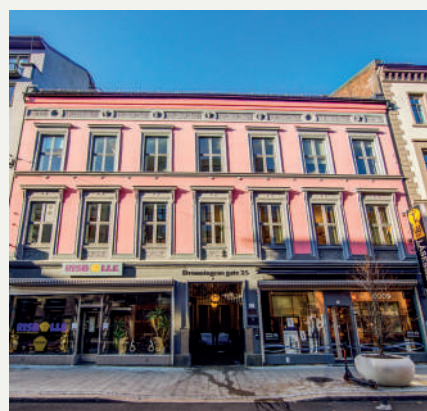
Karl Johans gate 8
4 000 kvm (eierandel 50 %)



Hoffsveien 4, 10 og 14
24 500 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
3 400 kvm



Parkveien 64
2 700 kvm



Tvetenveien 11
5 500 kvm (eierandel 53 %)



Boliger, Bergen
7 100 kvm (portefølje av 15 eiendommer
m/111 leiligheter)



Hjalmar Johansens gate 12 – Polaria
2 600 kvm



Mack – Kulturkvartalet
16 800 kvm



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



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



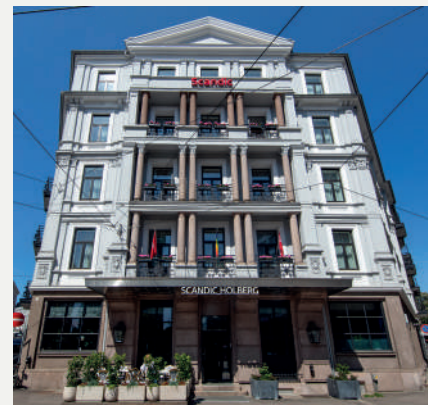
Rosenkrantz' gate 13, Scandic Victoria
11 600 kvm, 199 rom (eierandel 74,75 %)



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) Alnabrukvarialet (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), 15 500 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

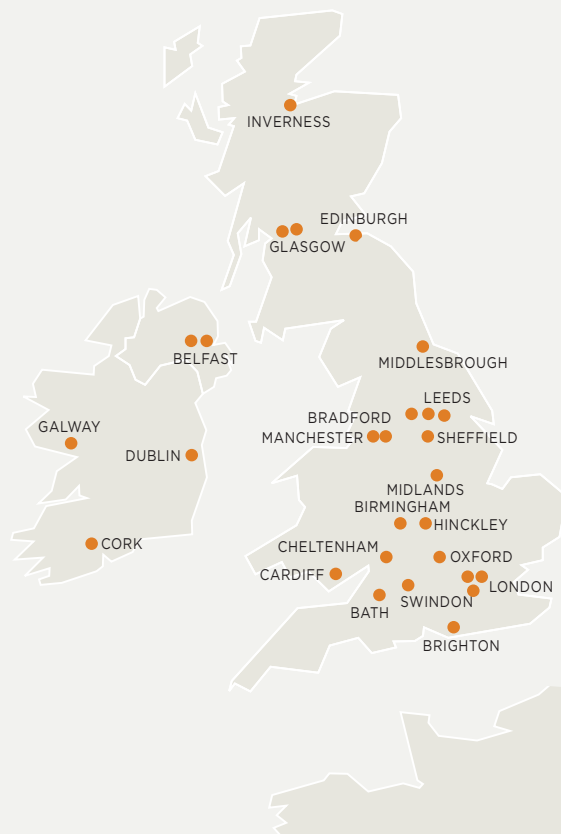
Eiendomsspar AS og Sundt AS foretok rundt årsskiftet 2003/2004 oppkjøp av det svenske børsnoterte hotelleiendomsselskapet Pandox AB på 50/50 basis. Høsten 2010 ble det norske hotelleiendomsselskapet Norgani Hotels AS ervervet, og slik ble et av Europas største hotelleiersystemer til. Pandox AB ble børsnotert igjen i juni 2015. Eiendomspars eierandel utgjør 25,8 % (stemmeandel 36,6 %) per 31.12.2023, mens Sundtfamilien har 25,3 % (stemmeandel 36,3 %).

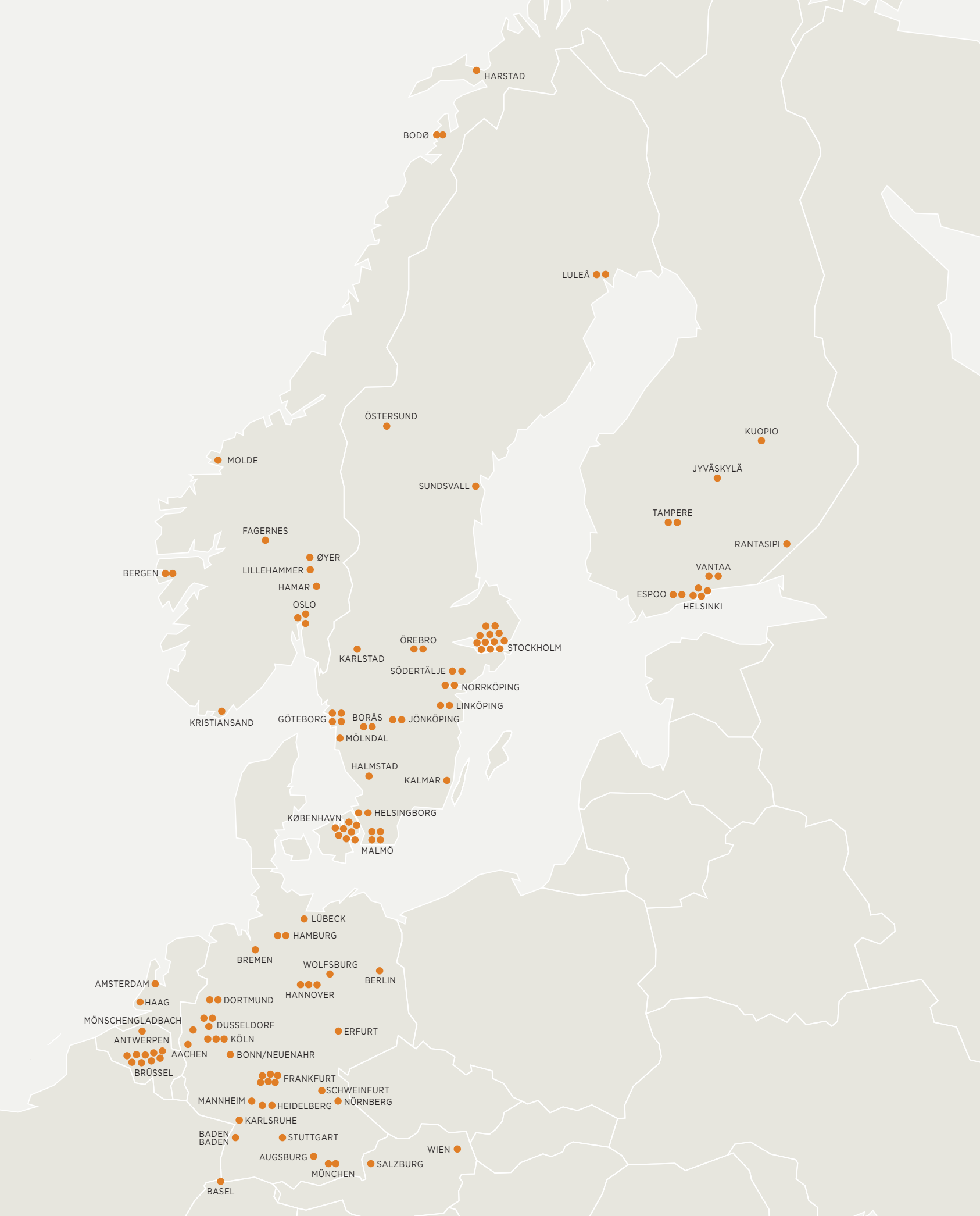
Pandox eier 159 hoteller, hvorav 77 i Norge, Sverige, Finland og Danmark, samt 81 i Nord-Europa for øvrig og 1 i Nord-Amerika. Hotellene omfatter i alt ca. 35 900 rom og markedsverdien av hotellporteføljen er SEK 69,0 milliarder per 31.12.2023.

Kartet viser Pandox' hotellportefølje.

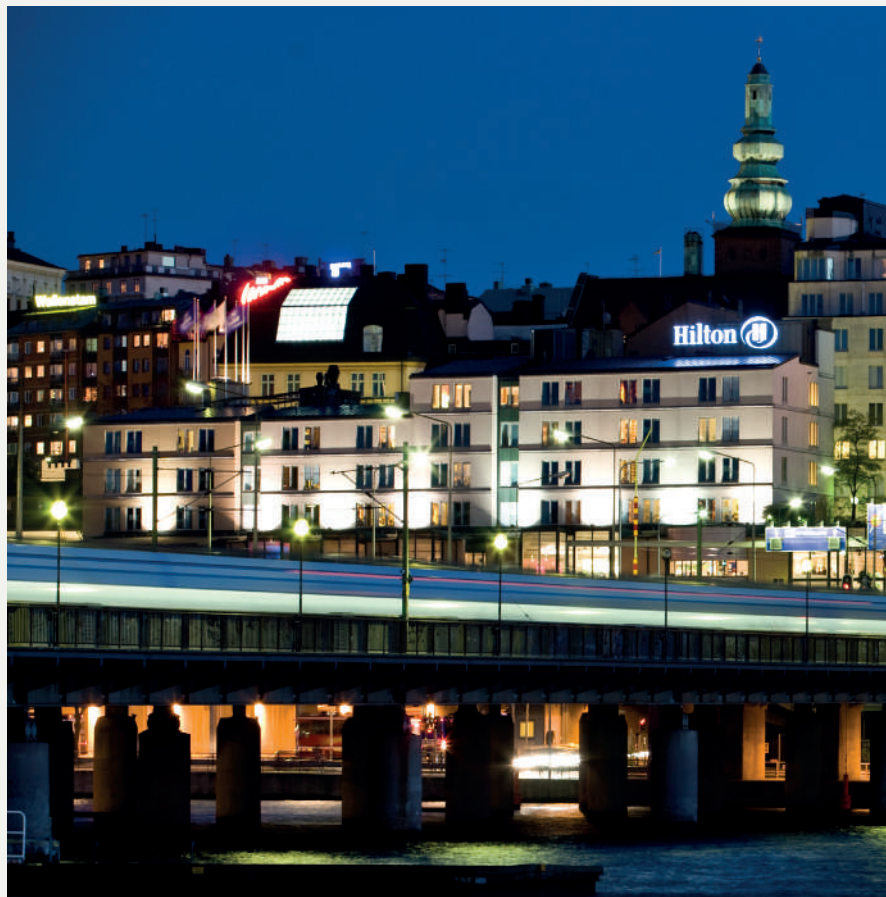


Lobby på Elite Park Avenue, Gøteborg, Sverige - 224 rom





ET UTVALG AV PANDOX-HOTELLENE:



Hilton Stockholm Slussen, Stockholm, Sverige
Antall rom: 289



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



Scandic Copenhagen, København, Danmark
Antall rom: 486



Scandic Park, Helsinki, Finland
Antall rom: 523



Scandic Grand Marina, Helsinki, Finland
Antall rom: 470



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



Park Centraal Amsterdam, Amsterdam, Nederland
Antall rom: 189



Radisson Blu Cologne, Köln, Tyskland
Antall rom: 393



Pullman Stuttgart Fontana, Stuttgart, Tyskland
Antall rom: 252



Leonardo 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



Leonardo Hotel Glasgow, Glasgow, Skottland
Antall rom: 321



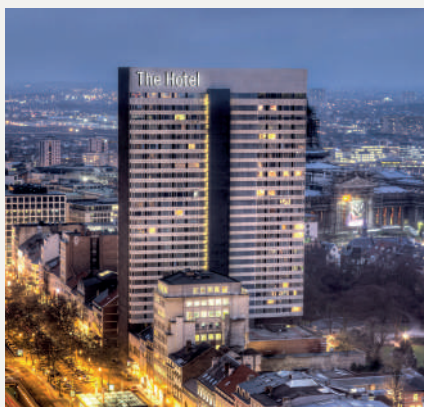
Hilton London Heathrow Airport,
London, England, Antall rom: 398



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: 236

Prosjekter

Eiendomsspars prosjekter består av både kontor, handel, hotell, akvarium og bolig. Felles for prosjektene er at alle eiendommene har første-klasses 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 og prosjektet er organisert under Mack Øst AS, hvor Eiendomsspar eier 46,25 %.

Eiendommen ligger på sørsiden av Tromsø sentrum. Planen er at det meste av dagens industrieiendom blir 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 har selskapet inngått opsjonsavtale for salg av deler av kvartalet til Tromsø Kommune, som planlegger nytt konserthus med 1 200 publikumsplasser for Arktisk Filharmoni og nye lokaler for Nordnorsk Kunstmuseum.

Reguleringsplanen 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 planlagt igangsatt tidligst høsten 2024, og ferdigstillelse av første byggetrinn forventes i 2027.

Eiendomsspar eier også 100 % av de tilstøtende eiendommene Mack Kulturkvartalet (15 400 kvm) og Polaria (arktisk opplevelsessenter og akvarium).

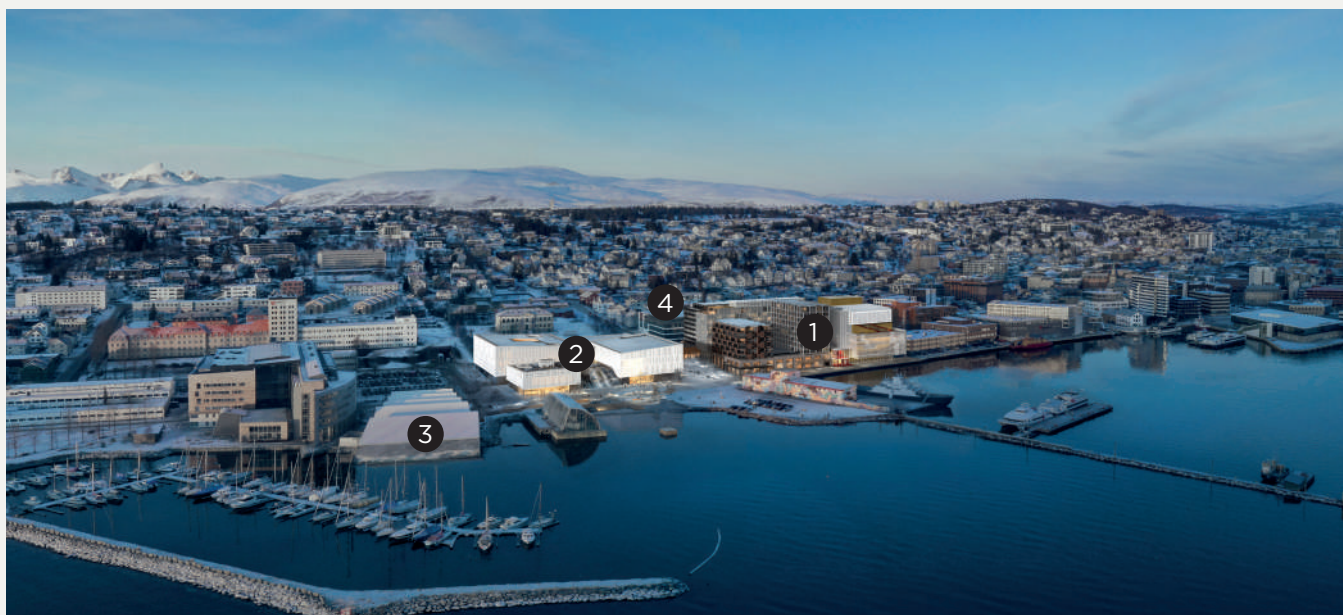




1) Forretninger/Servering 2) Kontor 3) Undervisning 4) Hotell 5) Boliger

Illustrasjoner av Concrete Architects.

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



Hjalmar Johansens gate 12

Polaria, Tromsø

Polaria er et arktisk akvarium og opplevelsessenter i Tromsø. Akvariumet og opplevelsessenteret er Tromsøs nest største attraksjon, målt i besøks-tall, men kapasiteten i dagens lokaler begrenser muligheten for videre vekst.

Eiendomsspar kjøpte bygget fra Statsbygg i 2017, og har siden jobbet med planer for modernisering og utvikling av eiendommen. Akvariet ble etablert i 1998 og feiret 25-års jubileum i 2023.

Sammen med Stiftelsen Polaria vedtok Eiendomsspar i 2023 en utvidelse og fornyelse av eiendommen.

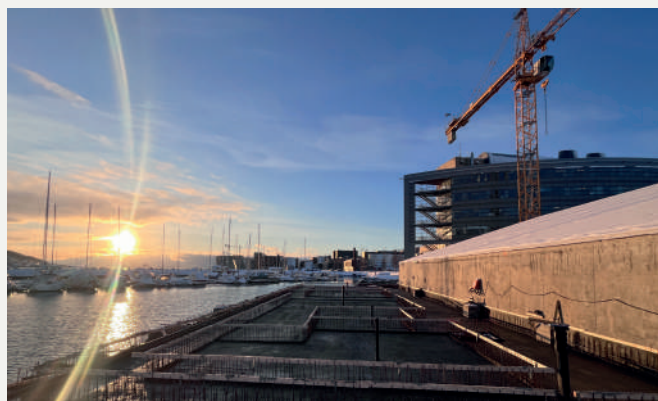
I oktober startet oppføringen av et tilbygg på den delen av akvariet som vender mot sjøen. Utvidelsen vil legge til rette for besøksvekst og etablere moderne dyrevelferdsfasiliteter for Polarias seler, fisk, maneter, kråkeboller og andre sjødyr. Totalt omfatter prosjektet 1 200 kvadratmeter nytt gulvareal, som inkluderer nytt selbasseng på 1 million liter sjøvann, karantenebasseng, veterinærrom, tribuner, undervisningsrom, toaletter m.m.

Det nye og utvidende selbassenget gir også muligheten til å hente fire seler fra et akvarium i Frankrike.

Polaria har et spektakulært og særegent arkitektonisk uttrykk som illustrerer flak av drivis som skyves på land. Tilbygget vil danne et nytt «isflak» på sjøsiden av eksisterende bygg.

Parallelt med bygging av tilbygget gjennomfører Stiftelsen Polaria en omfattende rehabilitering og modernisering av utstillingene. Når byggeprosjektet er ferdig i 1. kvartal 2025, vil Polaria kunne ønske besøkende velkommen til en ny, spennende og lærerik opplevelse i fantastiske rammer.

Polaria under oppføring. Illustrasjoner av AT Arkitektur AS.



Vestfjordgata 34–38

Svolvær

Drømmen om et spennende hotellprosjekt, sentralt i Svolvær, lever fortsatt. Dog har markeds- og bransjebetingelser ført til at prosjektet ligger i midlertidig dvale, i påvente av bedre økonomiske forutsetninger og en mer stabil tilvekst av turister til Lofoten.

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.

Visjonen 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.

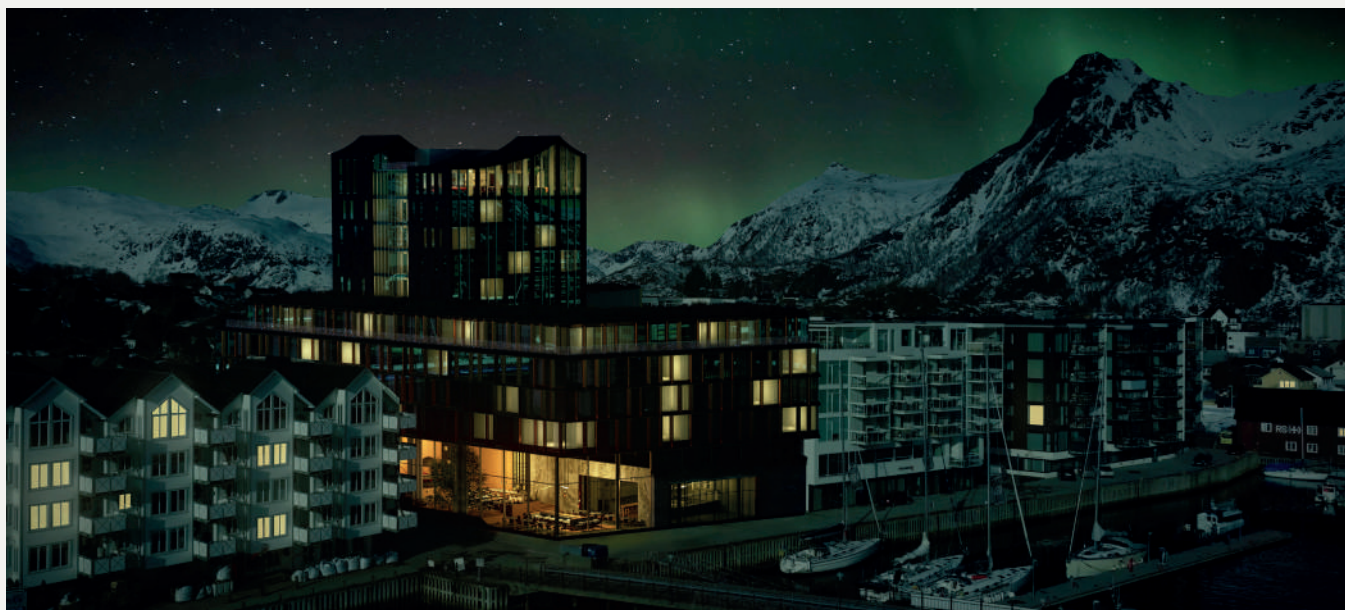
I hotellets inngangsetasje planlegges det utadrettede arealer som omfatter restaurant, bar og kafé i behagelige oppholdsarealer. Det legges også til rette for selskaps- og konferansearealer.

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 bærekraftsstrategi har prosjektet en målsetning om at hotellet skal oppnå en høy miljøsertifisering, og dermed ha påviselig lavt CO₂-avtrykk.

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

Illustrasjoner av Concrete Architects/Vindveggen Arkitekter AS.



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.

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 ferdigstillelse bestå av tre bygg; Veksthuset, Fabrikken og Drivhuset (se illustrasjon til høyre). 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 høsten 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 og energiklasse A. Fabrikken er sertifisert BREEAM Excellent-sertifisering med energiklasse B. Drivhuset, som skal rehabiliteres, vurderes også for BREEAM-sertifisering.

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 elbilverkøring i prosjektets underetasje.

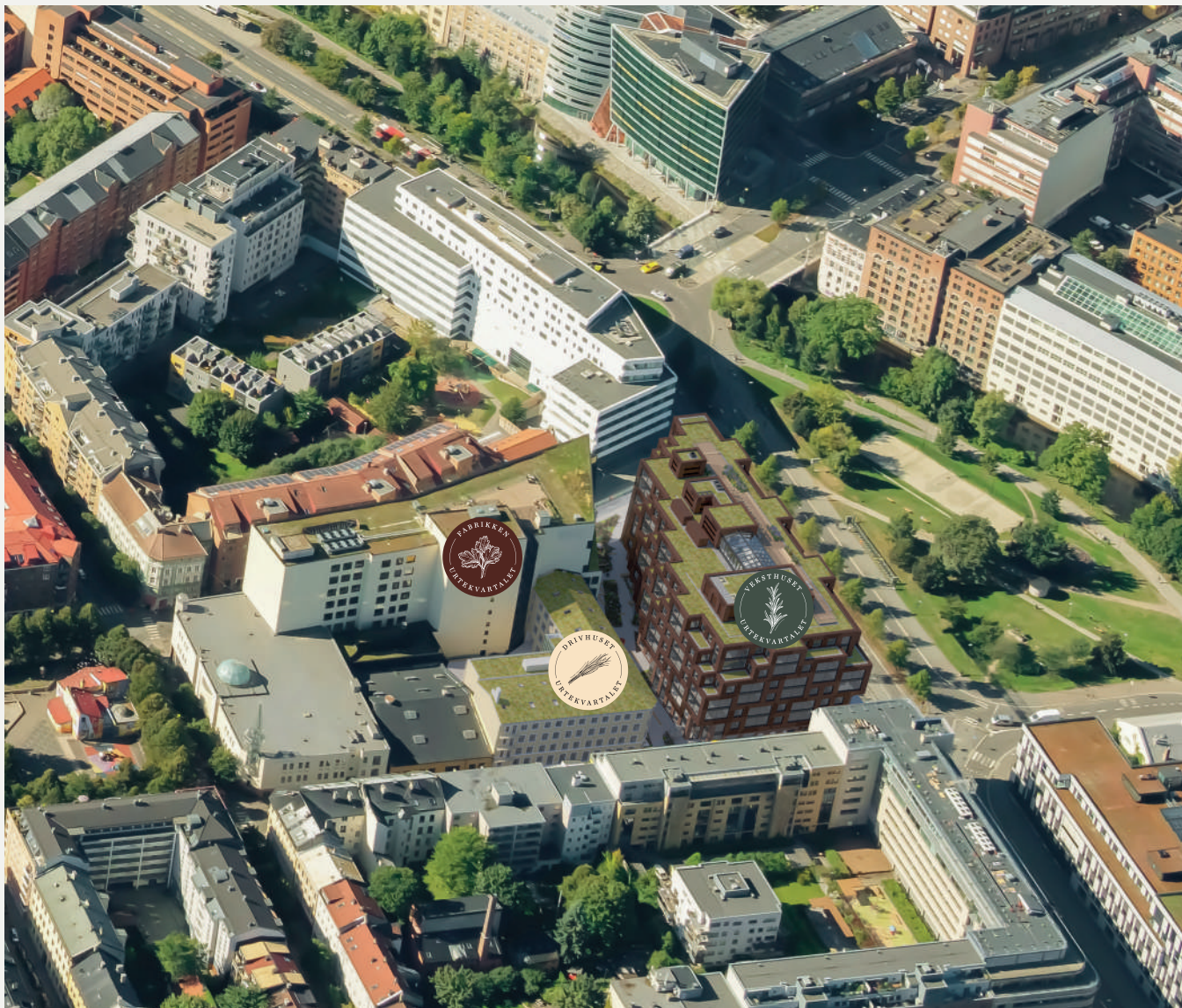
«Urtekvartalet» er en viktig del av et spennende kvartal i Oslo. Ved ferdigstillelse vil kvartalet inneholde et pulserende studentmiljø, effektive arbeidsplasser tett på offentlig kommunikasjon og et byrom der restauranter, kaféer og butikker møter folk der de er.



Se timelapse for byggeprosjektet - Veksthuset, Urtekvartalet, via QR-koden.

Illustrasjoner av A-LAB.





Illustrasjoner av A-LAB.



Illustrasjon av Veksthuset og Fabrikken.

Veksthuset
(til venstre)
i vekst.

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 Teglværkdammen og til de tradisjonelle Oslo-løkkene som i dag er attraktive bo-områder.

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 for eiendommen er under arbeid og ventes sendt inn til Plan og Bygningsetaten høsten 2024.

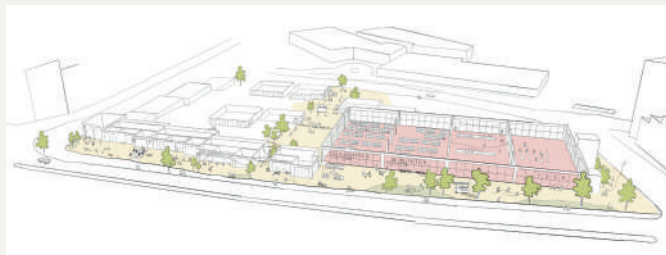
I forslag til reguleringsplan planlegges det for ca. 500 boliger. Planforslaget inneholder også barnehage med 8 avdelinger, offentlig park, offentlig torg, gatetun og areal til turstien «Den grønne ringen».

Planforslaget inkluderer næringsarealer i første etasje langs Økernveien og delvis langs Dronning Margrethes vei. «Isbergbygget», som i dag benyttes til salgshall for biler, skal bevares og brukes til å gi prosjektet en unik identitet.

Ambisjonen er at «Isbergbygget» i fremtiden skal inneholde en blanding av tilbud og aktiviteter og bli et attraktivt samlingssted for bydelens beboere. Dette er i tråd med ambisjonene i Planprogram for Hasle og Valle Hovin.

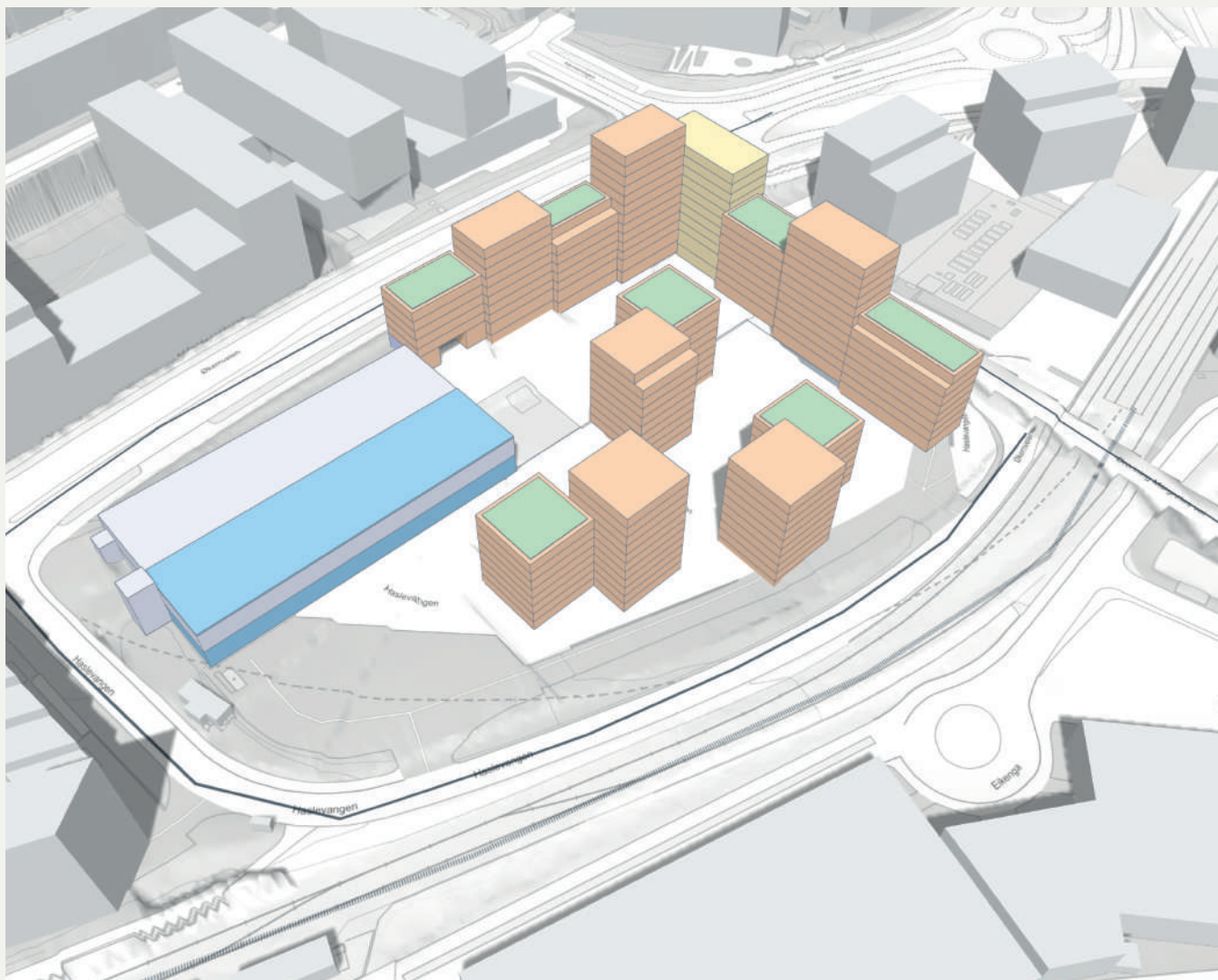
Økernveien 115 drar fordel av at Lørenbyen nærmer seg ferdigstillelse og har etablert seg som et populært boligområde. På den andre siden av Økernveien tilbyr HasleLinje handel- og matopplevelser på «Vinslottet» og på nabolagshotellet Quality Hotel Hasle Linie tilbys overnatting og konferansefasiliteter. Lenger nord i Økernveien ligger nye Økern Portal som inneholder et stort antall kontorarbeidsplasser, et bredt tilbud av spisesteder og offentlig takpark med blant annet dyrkingsarealer og løpebane. 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.



Illustrasjoner fra Sweco Architects.





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 Johans gate. 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 har vært benyttet til kontor- og handelsformål. Selskapets mål er å utvikle eiendommene til et hotell med 181 rom, samt spennende utadrettede tilbud i byggenes første etasje.

Byggearbeidene startet høsten 2023. Det er inngått avtale med hotelloperatør Nordic Hotels & Resorts, som planlegger å åpne et nytt hotell høsten 2025 under deres brand HOBØ. 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.



Folketeaterpassasjen

Ny magi i historiske Folketeaterpassasjen
Folketeaterpassasjen i Oslo er blitt mer enn bare en passasje. Med grundig historiekunnskap og nyskapende interiørdesign har passasjen gjenoppstått som en portal inn til magiske teateropplevelser, omkranset av fristende spisesteder og spennende småbutikker.

Folketeaterpassasjen er en historisk perle som alltid har trollbundet publikum med sin sjarm. Interiørarkitekt Hans Christian E. Thomassens ideer har lagt grunnlaget for et attraktivt oppholdssted med anstrøk av både scenemagi og storbyfølelse. Passasjen har nå gjenfunnet sin tiltrekningskraft, samtidig som det er blitt et sted der teater, shopping, mat og hygge smelter harmonisk sammen. Ved hjelp av teatralisk, romantisk og art deco-inspirert design

har passasjen på ny bygget opp sin unike atmosfære.

En varm velkomst

Målet med oppgraderingen var å bevare de historiske kvalitetene samtidig som det skulle skapes et attraktivt rom som folk vil oppsøke.

For å trekke folk inn har hver side av passasjen fått en innbydende fortausplass med spisesteder, og selve passasjen er kronet med en grønn allé, som skaper hyggelige fortaussituasjoner utenfor serveringsstedene på hver side av passasjen. Selv på gråværsdager er Folketeaterpassasjen nå en lun, grønn oase, som gir folk en følelse av å være utendørs selv når de er innendørs – uavhengig av årstid. Dette gir byen et helt unikt innemiljø, som det ikke finnes

maken til i Oslo. Milano har sin Galleria Vittorio Emanuele II, Paris har sine Passages'. Folketeaterpassasjen er Oslos unike sted hvor grensene mellom ute og inne viskes ut, og hvor det er vår i luften hele året!

Magiske måner

Taket er bokstavelig talt et av høydepunktene i den nye passasjen. Det tidligere tette taket er nå byttet ut med glass, som gir en lys og god atmosfære. I taket henger spesiallagde månelamper, en hyllest til teaterets magi. Hver lampe er utstyrt med lys som gir et mykt, vakkert skjær. De gir også publikum en følelse av å bevege seg mellom stjernene før en teaterforestilling.

Men det er ikke bare månene som skaper magi. Skyggespillet fra trærne og lysende lykter skaper en dans av lys og skygge som forsterker passasjens behagelige atmosfære.

Virkningene av lys og skygge er et resultat av grundig planlegging hvor lysdesigner Halvor Næss har spilt en viktig rolle. Lyskonseptet skal forsterke og tilpasse seg ulike sesonger og temaer. Slik skal passasjen alltid kunne gi en ny opplevelse.

Velkommen til Folketeaterpassasjen!



Verdivurdering per 31.12.2023

Det er gjennomført en verdivurdering av Eiendomsspar per 31.12.2023. Denne viser følgende:

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK) PER AKSJE

VEK per aksje er beregnet til kr 557 (kr 551), en økning på 2 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

FORUTSETNINGER

- Yield (direkteavkastningskravet) benyttet:
Snitt 5,60 %, fra 4,75 % til 9,00 % per eiendom (snitt 5,20 % per 31.12.2022) for selskapets næringseiendommer.
- Løpende leie (inkl. markedsleie ledige arealer) per 01.01.2024, 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 2023, 2022 og 2019 (markedsbasert leie).
- 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.

I 2022 endret Eiendomsspar basis for substansverdi på Pandox-aksjen fra nøkkeltallet EPRA NRV til EPRA NDV. Bakgrunnen for endringen var 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 201,12
- Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 592
- **EPRA NDV** per Pandox aksje, SEK 177,01
- Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 557
- Børskurs per Pandox aksje per 31.12.2023, SEK 150,40
- Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 518

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.

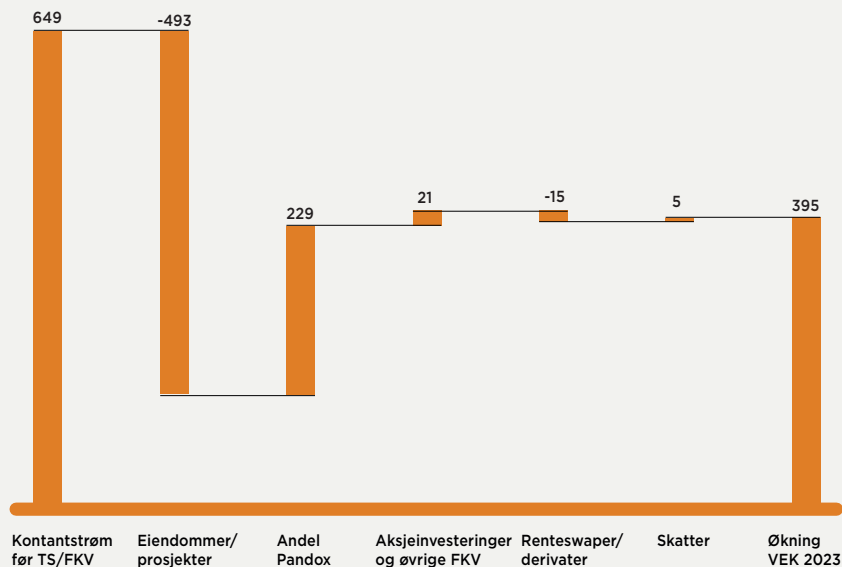
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene. Verdien av prosjekter er holdt uendret. Det er benyttet SEK/NOK kurs per 31.12.2023 på 1,0130 ved omregning av Pandox-investeringen.

Snittyield (direkte eide eiendommer - Eiendomsspar)												
Verdi Pandox-aksjen (SEK)		4,8 %	5,0 %	5,2 %	5,4 %	5,6 %	5,8 %	6,1 %	6,6 %	7,0 %	8,0 %	9,5 %
	230	717	694	674	654	634	619	596	562	538	490	436
	220	703	680	659	639	619	605	581	547	524	475	421
	210	688	665	645	625	605	590	567	533	509	461	407
	201,12	675	652	632	612	592	577	554	520	497	448	394
	190	659	636	616	596	576	561	538	504	480	432	378
	180	645	622	601	581	561	547	523	489	466	417	363
	177,01	641	617	597	577	557	542	519	485	462	413	359
	170	630	607	587	567	547	532	509	475	451	403	349
	160	616	593	572	552	532	518	494	460	437	388	334
	150,40	602	579	558	538	518	504	480	446	423	374	320
	140	587	564	543	523	503	489	465	431	408	359	305
	120	558	535	514	494	474	460	436	402	379	330	276
	100	529	506	485	465	445	431	407	373	350	301	247
	75	493	469	449	429	409	394	371	337	314	265	211
	50	456	433	413	393	373	358	335	301	277	229	175
Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje												

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

Verdiutvikling 2023

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 395 mill.
- Verdijustert egenkapital per aksje økte fra kr 551 til kr 557 per aksje, en økning på 2 % (hensyntatt utbytte).



KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE

Kontantstrøm før TS/FKV + kr 649 mill.
Dette er kontantstrøm fra Eiendoms-spars drift, inkludert mottatte utbytter, men før salgs-/kursgevinster, rehabiliteringskostnader og skatter, samt før andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet (FKV) og tilknyttet selskap (TS). Andel tilbakeholdt kontantstrøm i TS/FKV er inkludert i postene «Andel Pandox og aksjeinvesteringer/øvrige FKV».

Eiendommer/prosjekter - kr 493 mill.
Verdinedgangen skyldes i hovedsak yieldøkning i 2023, drevet av økning i rentenivået. En høy KPI-justering for 2024 (oktober 2022 – oktober 2023 tilsvarer 4,0 % KPI-økning) og en positiv utvikling i omsetningsbaserte leier fra hotell og restauranter, har isolert sett en solid verdidøkende effekt, men med mindre verdieffekt enn yield økningen. Den totale effekten er således verdinedgang.

Andel Pandox + kr 229 mill.
Beløpet knytter seg til positiv verdiutvikling på investeringen i Pandox i 2023. EPRA NDV svekket seg med 4 % gjennom 2023, fra SEK 184,67 per aksje ved inngangen av året til SEK 177,01 per aksje ved utgangen. I samme periode styrket SEK seg med 7 % mot NOK. Den totale effekten var således verdidøkning.

Aksjeinvesteringer og øvrige FKV + kr 21 mill.
Verdiøkningen skyldes nettoeffekten av, lavere eiendomsverdier i selskapets investering i felleskontrollerte virksomheter, grunnet økte yielder, og positiv verdiutvikling på selskapets aksjeinvesteringer i Scandic Hotels Group AB (+ kr 171 mill.) og Aurora Eiendom AS (+ kr 48 mill.).

Renteswaper/derivater - kr 15 mill.
Renten steg gjennom 2023. De lange rentene falt imidlertid en del tilbake i løpet av årets 4. kvartal. Sistnevnte forhold medførte negativ verdiutvikling på renteswapene som ble inngått i løpet av året. Den totale markedsverdien av selskapets beholdning av renteswaper og derivater endret seg fra en positiv verdi på kr 248 mill. ved inngangen av 2023 til kr 233 mill. per 31.12.2023.

Skatter + kr 5 mill.
Betalbare skatter utgjorde kr 71 mill. Samtidig falt verdien av utsatt skatt i balansen med kr 76 mill. Sistnevnte nedgang er nettoeffekten av, redusert utsatt skatt som følge av lavere eiendomsverdier og tilgang/avgang utsatt skatt fra eiendomstransaksjoner gjennom året. Total verdieffekt fra skatter utgjør dermed + kr 5 mill.

Verdijustert balanse per 31.12.2023

Mill. kr.	Bokført	Justering	Verdijustert	Note
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	9 867	8 535	18 402	1)
Aksjer/lån felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	8 045	988	9 032	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	788	372	1 160	4)
Omløpsmidler	1 217	-	1 217	
Sum eiendeler	19 917	9 895	29 812	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	8 596	9 583	18 178	5) 6)
Latent/utsatt skatt	645	312	957	3)
Rentebærende gjeld	9 876	-	9 876	
Annen gjeld	800	-	800	
Sum egenkapital og gjeld	19 917	9 895	29 812	
Belåningsgrad eiendom			49 %	7)
Belåningsgrad aksjer			6 %	8)

- 1) Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yieldmetoden. Detaljene i verdsettelsen er gitt på side 92-93. Verdi av prosjekter utgjør kr 1 199 mill. per 31.12.2023 og består i hovedsak av Urtegata 9 og Tvetenveien 11.
- 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 177,01 per aksje). Det er benyttet valutakurs per 31.12.2023 ved omregning til NOK. Investeringer i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap fremgår av note 7 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 408 mill. Fratrasket regnskapsmessige periodiseringsposter på kr 36 mill. er netto verdijustering kr 372 mill.
- 5) Herav minoritetsinteresser kr 51 mill. per 31.12.2023.
- 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 18 178 mill. per 31.12.2023. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 332 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 51 mill.), er verdijustert egenkapital kr 18 459 mill. Dette tilsvarer kr 556,7 per aksje (kr 546,7 per aksje etter avsatt utbytte på kr 10,00 per aksje).
- 7) Belåningsgrad eiendom = (rentebærende gjeld - gjeld med pant i noterte aksjer - kontantbeholdning)/verdi eiendommer og prosjekter.
- 8) Belåningsgrad aksjer = (gjeld med pant i noterte aksjer (Scandic Hotels Group AB)/markedsverdi av noterte aksjebeholdninger (Pandox AB, Scandic Hotels Group AB og Aurora Eiendom AS).



CHRISTIANIA






HOTEL
CHRISTIANIA
TEATER

THEATER

– Eiendomsspar og alle involverte har skapt et konsept der moderne storytelling står sentralt. Gammel teaterhistorie føres videre i et moderne hotellkonsept der overnatting kombineres med store opplevelser, og all kunsten gjør hotellet vårt til noe helt unikt.

Hotel Christiania Teater – en sjelden hotellperle

Nyrenoverte Hotel Christiania Teater er et hotell utenom det vanlige. Jo visst har vi mange unike hoteller i byen vår, deriblant vårt eget Grand Hotel og Scandic Holmenkollen Park Hotel, men ingen kan skilte med sitt eget teater. Og ingen har en så rik teaterhistorie som Hotel Christiania Teater. I dette bygget har det blitt invitert til opera, revy, kino-forestillinger og teater i over 100 år.

Da vi kjøpte hotellet av Petter Stordalen våren 2022, lovet vi å renovere hotellet for 30 millioner kroner. Dette beløpet har blitt til over det dobbelte, noe som nå gjenspeiles i hotellets unike og overdådige atmosfære.

Noe av det fantastiske med Hotel Christiania Teater er at selv om du ikke

skal sjekke inn, er det likevel rom for mange gode opplevelser. Hit kan du dra når du får lyst på deilig italiensk pizza og gelato av ypperste kvalitet. Hit kan du komme når du vil nyte en utsøkt cocktail eller vin, og her kan du feire spesielle anledninger, eller ta med gode kollegaer på afterwork.

Sist men ikke minst, kan du se godt teater og overnatte i deilige senger i lekre rom. Topper vi alt dette med vakker kunst og et personale som yter personlig service av beste slag, da skaper vi minnerike opplevelser for våre kjære gjester.

Velkommen inn til
Hotel Christiania Teater!



Laila Aarstrand
Direktør Hotell i Eiendomsspar

Hotellets historie

Bygningen blir byggemeldt dette året. Ansvarlig arkitekt er Henry Fearnly Coll (1877-1954), i samarbeid med den danske arkitekten Hack Kampmann (1856-1920).

1916

Det staselige bygget i Stortingsgata 16 blir oppført i nordisk nyrenessanse-stil.

1918



1918-1921

Opera Comique ser dagens lys november 1918. Det blir finansiert og drevet av den engelske kultur- og underholdningsmannen Benno Singer. På de ca. tre sesongene operaen eksisterer blir det oppført 26 operaer og 12 operetter. Opera Comique har hele 26 Norgespremierer.

Etter krigen flytter Det Norske Teateret inn i bygget. Her holder de til inntil de får sitt eget bygg i 1985

1945



1941

Deler av bygningen blir ombygd og okkupert av nazistene som setter opp sitt eget propagandateater «Die Deutsches Theater». Det blir laget et tilbygg til scenen, salen blir endret og en egen losje blir satt opp på balkongen for Josef Terboven.

1985-2006

Oslo Kinematografer tar igjen over lokalene under navnet Kinoteatret.

2006

Bygget får nye leietakere og bytter navn til Christiania Teater.

1921

Opera Comique går konkurs, og Mozarts Tryllefløyten blir avskjedsforestillingen. Fra 10. september blir teateret omgjort til underholdningsscenen Casino Teater med Thorleif Klausen som direktør og skuespiller. Nå er det duket for operetter og revyer.

1928-1941

Casino Teater blir avviklet til fordel for Casino kino og Oslo Kinematografer tar over salen.

2010

Deler av bygget blir dette året gjort om til et hotell, under merkenavnet Doubletree by Hilton.

2015

Stortingsgata 16 blir fredet av Riksantikvaren.



2022

Produksjonsselskapene Starworks og Over Norge tar over driften av den intime teatersalen og Bjarte Hjelmeland blir teatersjef og utøvende skuespiller.

2023/2024

Nye Hotel Christiania Teater rehabiliteres for kr 60 mill. 102 rom har blitt renovert, 10 nye rom utviklet og 20 singelrom har blitt gjort om til «double petit». Hele eiendommen får et solid løft, både indre og ytre fasader renoveres.



Fakta om oppussingen

- Oppussingen startet i april 2023 og ferdigstilles i april 2024.
- I tillegg til å renovere eksisterende 102 rom blir det bygget 10 nye rom i en tidligere kontoretasje.
- 20 singelrom blir gjort om til «double petit» for to personer.
- Hele eiendommen har fått et løft, nye indre fasader er blitt renovert og pusset opp.
- Hele det tekniske anlegget på hotellet har fått en oppgradering med forbedret ventilasjon og kjøling.
- Det er installert ny HCP-heis og HCP-toalett i fellesareal.
- På mesaninen er det bygget en ny barmodul for drikkeservering. Dette gjør at forfriskninger er tilgjengelig for gjestene i begge etasjer – i hektiske perioder.

PÅGÅENDE ARBEIDER VED ÅRSSKIFTET 2023/24

- Oppgradering av den ytre fasaden som vender ut mot Stortingsgata og Tordenskiolds gate.
- Utskiftning og renovering av vinduer i hele bygget, for å dempe støy og ved det skape en bedre gjesteopplevelse.



– Vi ønsker å være anerkjent som et unikt reisemål hvor gjestene ikke bare opplever komfortable rom, men også får en dyp forbindelse med historie, kultur og stor gjestfrihet. Visjonen vår er å skape et sted der gjestene blir inspirert og sjelen vekkes, et hus preget av en 100-årig kulturhistorie, nostalgisk sjarm og moderne bekvemmeligheter. Målet vårt er å være førstevalget for overnatting, og at opplevelsen blir like minneverdig som selve destinasjonen.

Refleksjoner fra hotelldirektør Hero Azeez

HOTEL CHRISTIANIA TEATER - EN STERK MERKEVARE

I løpet av mine år på hotellet, har forbi-passerende stadig kommet innom for å ta en titt. Mange har vært her før, og det er alltid like inspirerende å høre deres historier. Noen forteller om sin første date på teateret, etterfulgt av et lykkelig ekteskap i over 40 år. Andre minnes tiden de tilbrakte her da de var små og så på film eller teater med foreldrene sine. Disse historiene har inspirert oss når vi har utviklet merkevaren vår, tett knyttet opp til husets lange og stolte teater-, revy- og kino-historie.

ET HUS FOR STORE FØLELSER

Alle vi som jobber på Hotel Christiania Teater har en dyp forståelse av hva våre roller går ut på, og at vårt hus ikke er en tradisjonell arbeidsplass, men et hotell som gir gjestene en følelse av hjemme borte. For å få til dette, er det ikke nok å bare renovere. Et viktig første skritt var derfor å få liv i teater-scenen igjen. Sammen med Over Norge AS og Starworks har vi oppnådd det vi ønsket, å posisjonere oss som én av hovedstadens mest attraktive kultur-destinasjoner.

Noe av det mest unike med Hotel Christiania Teater er historien vår og det at vi tilbyr overnatting som kan kombineres med alt fra en teaterforestilling, et bedre måltid, private sammenkomster, afterwork m.m. Vi opplever at denne helheten bidrar til at gjester og besøkende knytter tettere bånd til oss.

Hotel Christiania Teater har også en unik og sentral beliggenhet. Dette gjør det enkelt for gjestene å utforske byens mange tilbud innen shopping, attraksjoner og kulturelle opplevelser. Mange av rommene har utsikt mot Karl Johans gate og Spikersuppa. Det er en opplevelse i seg selv å våkne opp til en slik utsikt.

ET HOTELL I UTVIKLING

Vi vil fortsette å lytte nøye til tilbakemeldingene fra gjestene våre, og ta kloke beslutninger som sikrer at de velger oss – om og om igjen. Vi vil utforske nye og spennende måter å integrere kunst, kultur og underholdning i gjestereisen. Vi skal være innovative, samtidig som vi holder fast ved essensen av dette huset – stedet for store følelser og minnerike opplevelser.



Hotelldirektør Hero Azeez

Denne dag kan bli vår beste dag

Kom og lytt til lyset når det gryr av dag
solen løfter sin trompet mot munnen
Lytt til hvite sommerfuglers vingeslag
Denne dag kan bli vår beste dag

Erik Bye

Døgnet på hotellet:

- Jeg har bodd på hotellet én gang før, da rakk jeg ikke frokosten. Nå skjønner jeg hva jeg gikk glipp av, for denne frokosten har alt man kan ønske seg og litt til. Deilig brød, stort utvalg av varme og kalde retter, ferskpresset appelsinjuice og en kjempegod kaffe. Rundet av med en svele til kaffen. Det blir ikke bedre.
- Geir, gjest



FROKOSTEN - EN EKSTRA GOD START PÅ DAGEN!

06:30

Allerede fra halv syv kan gjestene på Hotel Christiania Teater innta en av byens beste hotellfrokoster. På frokostbuffeten er det omelett, røkelaks og bacon fra Idsøe delikatessforretning, hjemmebakket surdeigsbrød fra Ille Brød, lokalproduserte oster og spekemat,

organiske grønnsaker, utsøkt fair trade kaffe og nypresset appelsinjuice. For den som har lyst til å avslutte med noe søtt, byr hotellet på svele og croissanter med hjemmelaget syltetøy av ferske, økologiske bær.



Lille Oslo

Lille Oslo er en egen planet
Alle gatene er forskjellige land
Hvert strøk en verdensdel
Og vi suser av gårde, alle mann
De Lillos

11:00

TAKK FOR DENNE GANG OG PÅ GJENSYN!

Klokken 11.00 er det liv og røre i den vakre resepsjonen. Fornøyde gjester sjekker ut etter et opphold på Oslos nyrenoverte hotellperle. Noen gjester er opptatt med hverandre, andre slår

av en prat med de ansatte i resepsjonen. Superlativene sitter løst og stemningen er god, akkurat som det skal være etter et utsøkt opphold.

- Dette var et fantastisk opphold. Hotellet er sjarmerende, har en varm atmosfære og en flott beliggenhet. Restauranten var også veldig hyggelig, både for frokost og middag. Det beste med hotellet er personalet. Alle er vennlige, hjelpsomme og høflige.
- Gjest



Det glade hjerte lever lengst.

William Shakespeare

15:00

HOTELL SKAPT FOR GODE OPPLEVELSER

Det er tid for innsjekk. Forventningsfulle gjester venter spent på «nøkkelen» til en deilig opplevelse – en unik blanding av det sofistikerte og det lekne, vintage og modernitet, fortid og nåtid. Kanskje skal de bare bo, spise og drikke godt,

kanskje skal de hygge seg med en musikal eller et teaterstykke. Hotel Christiania Teater er noe for alle – den «ordinære» hotellgjesten, den som skal arrangere en privat fest i hotellets vakre Chambre Séparée

– Det er mye som gjør at jeg trives så godt i jobben som resepsjonssjef her på Hotel Christiania Teater. Noe av det jeg setter stor pris på, er at jeg jobber på et hotell med over 100 års kulturhistorie i veggene, at jeg leder det beste resepsjons-teamet og at jeg har en veldig god leder. Sist, men ikke minst, vil jeg trekke frem kontakten med våre kjære gjester. I resepsjonen skapes de gode samtalene og opplevelser deles.

– Øystein Nustad, Front desk Manager



og den som vil ta med seg kollegaene sine for å feire en begivenhet eller holde et seminar. Her er også muligheter for Afterwork's med cocktails, forfriskende øl og pizza fra Teatro.



Hvis flere av oss verdsatte mat, latter og sang
høyere enn å samle penger og gull,
ville vi hatt en bedre verden.

John Ronald Reuel Tolkien

KULINARISKE OPPLEVELSER I VAKRE TEATRO

17:00

Når du setter deg til bords i Teatro befinner du deg med ett i en teatralisk verden av myke velur-møbler, vakre spisebord, levende lys og kunst. Innredningen og stemningen i spisesalen gir en følelse av hjemme-borte. Menyen, under ledelse av gourmetkokk Ole

Jonny Eikefjord, består av hvite og røde pizza-er, hvor du får alt fra klassiske varianter med Chorizo og parmaskinke, til nordisk-inspirerte smaker med blåost og plomme, løyrom og blomkål. Teatro tar ikke bare pizzaopplevelsen til nye høyder. For den som elsker hjemmelaget

- Jeg synes Teatro er en veldig hyggelig restaurant med en intim atmosfære. Den dempede belysningen, inne og julelysene utenfor, ga en god stemning. Pizzaen var kjempegod. Det jeg ikke spiste opp, ble med meg hjem.

- Nina, gjest



italiensk is, venter et himmelsk utvalg av gelato av beste sort, smaksbomber rett og slett. I tillegg til utsøkt mat, frister Teatro med et rikholdig vinkart, mange gode ølbrygg og en smakfull cocktail-meny.



Glede drar glede med seg.

Bjørnstjerne Bjørnson

18:00

LIV OG RØRE PÅ HOTEL CHRISTIANIA TEATER

Når klokken tikker mot 18:00 er det som regel liv og røre rundt på hele hotellet. Noen gjester dykker ned i hotellets dype kjeller for en kveld med vin og drama. I vinbaren kan gjestene smake på det

som måtte friste fra et omfattende vin-kart med nærmere 1 400 vin-alternativer. Og er ikke vin din lidenskap, er det ingen grunn til å fortvile, for cocktailmenyen er like herlig.

- Alltid like stas å komme til vinbaren på Teatro! Gode viner og spennende drinker gjør at jeg kommer hit gang på gang. Perfekt sted å møtes etter jobb.

- Marianne B., gjest



Andre gjester er invitert til privat sammenkomst i hotellets Chambre Séparée, den perfekte «scenen» for private fester. Her har gjestene en egen bar til disposisjon, og med vakre omgivelser ligger alt til rette for en

utsøkt kveld i godt selskap. I baren i andre etasje kan glade gjester kose seg med noe godt i glasset før kveldens forestilling. Stemningen oser av teater og selskapsliv, takket være innredningen som består av vakre møbler i velur,

«trær» i gull og vakre lamper med strutsefjær. Forventningene til kveldens teaterforestilling bidrar også til den gode stemningen.



Men handling fremfor alt!
La meget skje!
Det heter skuespill, og folk vil se!
Johann Wolfgang von Goethe

LA OSS MØTES PÅ SCENEN

19:00

Gjestene er tett på scenen på Christiania Teater. Dette er et forholdsvis lite, intimt og vakkert rom skapt for hyggelige aftener og godt teater. Den nyoppussede teatersalen kan gjøres om til en privat festsal eller en konferans-

esal. Hotellet har et dedikert team som sørger for at uansett hva som skjer i salen, går alt knirkefritt. Her ligger alt de rette for gode opplevelse som både engasjerer og underholder.

Vi fire produsentene, som er ansvarlige for driften av Christiania Teater, kunne ikke vært stoltere! Vi nyter å være i et bygg med en rik teaterhistorie, og vi gleder oss over ta imot publikum og vise frem den vakre teatersalen vår. Siden åpningsfesten 1. september i 2022 har vi spilt suksessforestillingerene «Ett glass til» og «Et dukkehjem del 2» for fulle hus. På nyåret (2024) setter vi opp «Rain-Man», en forestilling som kommer til å få folk til å både le og gråte. Nicolai Cleve Broch og teatersjef Bjarte Hjelmeland har hovedrollene. Vi gleder oss alltid over møtet med publikum og det gode samarbeidet med hotellet, baren og huseier.

– Tore S. Myklebust, Mattias Carlson, Åsmund Gjønnnes Tvedten og Bjarte Hjelmeland.



De siste gjester
vi fulgte til grinden;
farvellets rester
tok nattervinden.

Henrik Ibsen

24:00

DEN SOM SOVER SYNDER IKKE

Etter en begivenhetsrik dag, kanskje også travel, er det godt å legge seg i en deilig seng med store dyner og sengetøy av høy kvalitet.

Med en god natts søvn ligger alt til rette for en flott start på en ny dag – kanskje også den på Hotel Christiania Teater.

– Det å jobbe nattskift er både givende og berikende. Jeg har kun jobbet noen måneder her i praktfulle Hotel Christiania Teater, men det er den beste stillingen jeg har hatt. Det mest givende for meg er den viten at mens våre gjester sover trygt, har jeg ansvaret for deres sikkerhet og velvære. Å få den slags tillit, gjør meg både ydmyk og motivert til å yte mitt beste. Å få lov til å jobbe i et kulturelt og historisk viktig hus har også vært veldig berikende. Når natten senker seg, og det er kun jeg som står alene i resepsjonen, føles det fortsatt som om alt rundt meg er fullt av liv.

– Aleksandar Todorovic, nattevakt





Finansiell informasjon

Leieinntekter og resultat viste positiv utvikling for Eiendomspar i 2023, men økte renter og avkastningskrav medfører nedgang i eiendomsverdier og en svak verdiutvikling i 2023.

Til venstre ser vi noen av de nydelige bronseskulpturene laget av Kari-Lena Flåten. Det er menneskene som oftes står i sentrum av hennes arbeider, og hun inspireres av følelser, situasjoner og ulike personligheter. Bronzeskulpturene finnes oppover i etasjene på Hotel Christiania Teater.

Styret og adm. direktør



Fra venstre: Jakob Iqbal, Ragnar Horn, Gisèle Marchand, Christian Ringnes, Monica S. Salthella og Anders Ryssdal.

JAKOB IQBAL

Jakob Iqbal er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI, har AFA (Autorisert finansanalytiker) fra Norges Handelshøyskolen (NHH) samt AMP (Advanced management program) fra Harvard Business School. Han er i dag adm. dir. i Sundt AS hvor Christian Ringnes er styreleder. Iqbal har vært styremedlem i Eiendomsspar AS siden 2023. Han er også styremedlem i Victoria Eiendom AS, Pandox AB, Equitile Investments og Pactum, og medlem i valgkomitéen i Norwegian Air Shuttle, Ultimovacs, Panoro Energy og Otello. Sundt AS eies 50 % hver av Helene Sundt AS og CGS Holding AS, som hver eier 2,3 % av aksjekapitalen i Eiendomsspar. Iqbal eier 0 aksjer i Eiendomsspar og 0 aksjer i Victoria Eiendom.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja
Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Nei

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 shippingsselskaper i tillegg til Victoria Eiendom. 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 aksjeiere: Nei

GISÈLE MARCHAND

Gisèle Marchand er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København, og er i dag fulltids styrearbeidende. Hun har tidligere hatt topplederposisjoner i blant annet 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 valgkomitéen i Entra ASA. Marchand eier 1 000 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja
Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Ja

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 77 521 aksjer i Eiendomsspar AS. I Victoria Eiendom AS kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 aksjer (46,5 % av utestående aksjer).

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei
Uavhengig i forhold til større aksjeiere: 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 Managing Director – Family Offices i Formue Norge AS. Salthella har vært styremedlem i Eiendomsspar AS siden 2006 og er også styremedlem i Victoria Eiendom AS. Salthella har bred og lang 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 aksjeiere: Ja

ANDERS RYSSDAL**- STYRETS LEDER**

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

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja
Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Ja

Leieinntekter og driftsresultat viste positiv underliggende utvikling for Eiendomsspar i 2023. Økte renter og avkastningskrav medfører likevel nedgang i eiendomsverdier og beskjedne verdiutvikling både for Eiendomsspar og det tilknyttede selskapet Pandox. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2023 beregnet til kr 557 per aksje, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 2 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Resultat før skatt ble kr 524 mill., mot kr 1 268 mill. i 2022. Nedgangen skyldes i hovedsak en reduksjon i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox, grunnet negativ verdiutvikling på selskapets eiendommer og rentederivater.

Likviditetsreserve utgjør kr 2 375 mill. (kr 1 729 mill.).

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2023 på kr 332 mill., tilsvarende kr 10,00 per aksje (kr 7,00 per aksje).

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2022 om ikke annet er spesifisert.)

EIENDOMSMARKEDET

Høy prisvekst og stigende renter har preget både norsk og internasjonal økonomi gjennom 2023. De korte markedsrentene har steget i snart to år og i mange vestlige land er styringsrenten nå på det høyeste nivået siden 2008. De lange rentene falt imidlertid en del tilbake gjennom årets siste kvartal, drevet av avtakende prisvekst, særlig i USA. Fallende inflasjon og signaler fra sentralbankene om at rentenivået nærmer seg toppen har bidratt til forventninger om at de første rentekuttene kommer i løpet av 2024. Markedets forventning om lavere renter bidro til at børsene i mange vestlige land hadde en positiv avslutning og utvikling gjennom 2023. Internasjonal økonomi har, som i de foregående årene, vært preget av høyt spenningsforhold mellom østlige og vestlige land. Denne situasjonen skyldes både den pågående krigen i Ukraina og økt konfliktnivå i Midtøsten, samt et større fokus på nasjonalisering og sikring av nasjonale forsyningslinjer og interesser.

Norsk økonomi har hatt en svakere utvikling i 2023 sammenlignet med de to foregående årene. Det er imidlertid store forskjeller mellom regioner og bransjer. Det har vært god vekst og lønnsomhet for eksportrettede næringer,

drevet av svak norsk krone og god etterspørsel etter norske eksportvarer som energi, fisk og metaller. På den andre siden har fjorten renteøkninger på litt over to år og høy prisvekst, bidratt til at husholdningene har fått redusert kjøpekraft og at nyboligmarkedet har stoppet opp. Sistnevnte forhold har igjen bidratt til redusert aktivitet for bygg- og anleggsbransjen. Arbeidsledigheten har imidlertid holdt seg lav, med en begrenset økning fra 1,6 % til 1,9 % gjennom 2023. Det er stadig mer som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn de siste årene. Det er usikkert hvordan økonomien generelt og bedriftene vil håndtere en slik situasjon over tid. Eiendom er en kapitalintensiv bransje og dermed rentesensitiv. Kontantstrømmene i eiendomsselskapene reduseres som følge av økte rentekostnader samtidig som eiendomsverdiene reduseres som følge av økte avkastningskrav, med tilhørende økning i gjeldsgraden.

Transaksjonsaktiviteten i det norske eiendomsmarkedet, som var «all time high» i 2021, opplevde en tilbakegang på omtrent 40 % i 2022 (Omsetningsvolum på omtrent kr 95 mrd.). Den lave transaksjonsaktiviteten, som tiltok gjennom andre halvår av 2022, vedvarte gjennom 2023.

Per utgangen av året er det registrert transaksjoner for i underkant av kr 60 mrd., noe som tilsvarer en nedgang på 40 % fra 2022. Et eiendomsmarked med stigende renter, fallende eiendomsverdier, redusert finansierings-tilgang og usikkerhet rundt fremtidig renteutvikling gjør det vanskelig for kjøpere og selgere å møte hverandres prisforventninger. Denne usikkerheten gjør at markedsaktørene forventer et svakt, men noe forbedret transaksjonsmarked utover i 2024.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo har hatt noe svakere prisutvikling sammenlignet med fjoråret. Ledigheten har imidlertid holdt seg på et lavt nivå. En økende andel leietakere reforhandler eksisterende leiekontrakt i motsetning til å flytte til nye arealer. Denne utviklingen forklares i hovedsak av noe mer usikre makroforhold og høyere leiepriser for nye lokaler, sammenlignet med eksisterende, grunnet økte kostnader for rehabilitering av arealer og økte avkastningskrav. Disse faktorene bidrar til å legge en demper på tilbudssiden. Internasjonalt oppleves kontorsegmentet mer usikkert enn tidligere, blant annet drevet av trusselen fra hjemmekontor. I Norge har en stadig større andel av arbeidstakerne vendt tilbake til kontoret. Hjemmekontor er i større grad blitt et

supplement til, heller enn en erstatning for kontorareal. Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 145 000 kvm i 2023, en nedgang på 12 % fra fjoråret og noe under snitt siste 17 år på 169 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2023 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 23 000 kvm. (53 000 kvm). Ved utgangen av året stod omkring 481 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 5,0 % av eiendomsmassen. Dette er omtrent uendret fra fjoråret, hvor det var 4,9 % ledighet. Ledigheten falt mest i de indre delområdene i Oslo sentrum, hvor arealledigheten nå er 3 – 4 %. Delområdene Asker og Bærum samt de ytre bysonene rundt Oslo hadde en noe flatere, eller økende ledighetsutvikling gjennom 2023.

Den positive utviklingen i hotellmarkedet fra 2022 fortsatte i 2023. Belegget på hotellene fortsatt å styrke seg og er mange steder nå nesten på linje med 2019, til tross for betydelig økning i antall hotellrom. Gjennomsnittlig pris på hotellovernatting har samtidig steget betydelig de siste årene og var for Oslo sin del hele 34 % høyere i 2023 enn i 2019. I Europa er det Norden og Storbritannia som har hatt den mest positive omsetningsutviklingen i hotellsegmentet siden koronaperioden, mens særlig Tyskland har brukt noe lengre tid på gjeninnhentingen. Begrenset tilgang av ny hotellkapasitet, fortsatt gjeninnhenting i markedet for fritidsreisende, forretningsreisende og kurs-/konferansemarkedet samt svak valuta, forklarer den særlig sterke utviklingen for Norge og Sverige. For Oslo endte snitt hotellbelegg i 2023 på 66 %, mot 61 % for foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 16 % til kr 958, målt mot samme periode foregående år. Til sammenligning var belegg og RevPar i Oslo henholdsvis 69 % og kr 750 i 2019.

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien. De to siste årene har imidlertid vært preget av avtagende omsetningsvekst og negativ volumutvikling. Per årsslutt 2023 var varehandelsomsetningen i Norge 3,3 % høyere enn fjoråret. Økningen er drevet av prisvekst, ettersom volumet har fortsatt å falle gjennom året og endte med en nedgang på 2,5 % for året som helhet. Netthandelen har hatt en noe mer positiv omsetningsutvikling med 5,8 % vekst

gjennom 2023, men også denne handelskategorien har negativ volumutvikling for året som helhet (- 0,1 %).

Boligmarkedet har fulgt et relativt sammenfallende mønster gjennom både 2022 og 2023. Boligprisene har steget i starten av året, ligget relativt flatt gjennom vår- og sommermånedene for deretter å avslutte med nedgang gjennom høst og vinter. For året som helhet viser prisutviklingen en vekst på 1,8 % for Oslo og 0,5 % for Norge. Den lave prisveksten skyldes i hovedsak økt rentenivå. Den stramme tilbudssiden i Oslo kan bidra til å forklare noe høyere prisvekst her enn for landet som helhet.

Leieprisene for bolig i Oslo og Bergen har steget med omtrent 10 % gjennom 2023, men med noe variasjon avhengig av størrelse på bolig. Prisveksten er høyere enn de foregående årene og var i 2023 høyest for 1-roms leiligheter. Prisøkningen forklares i hovedsak av økende etterspørsel, som følge av økende økonomisk aktivitet og tilflytting, begrenset nybygging og høyere finansieringskostnad og byggekostnader.

INVESTERINGER OG SALG

I løpet av 2023 har Eiendomsspar 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 likviditets-effekt for Eiendomsspar på kr 503 mill. Eiendomsspar har også solgt eiendommen Hoffsvæien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra de to salgene er kr 444 mill. Netto inntektsføring knyttet til, avsetning av garantileie fra tidligere gjennomførte salg og diverse mindre salg av driftsmidler, utgjør i tillegg kr 23 mill.

Eiendomsspar har ervervet netto 13 247 018 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 549 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 298 419 egne aksjer og solgt 121 577 egne aksjer (incentivordning) for en netto kjøpesum på kr 68 mill.

RESULTATREGNSKAP

Leieinntekt for Eiendomsspar-konsernet i 2023 ble kr 1 055 mill., mot kr 973 mill. i 2022. 80 % av leieveksten forklares av økte omsetningsbaserte leieinntekter (fra hotell og restaurant) og konsum-

prisindeksjustering, fordelt omtrent 50/50 mellom de to. Resterende økning i leie er nettoeffekten av endringer i porteføljen som følge av kjøp/salg og helårseffekter fra eiendommer som i 2022 hadde pågående rehabiliteringsprosjekter.

Brutto driftsresultat ble kr 971 mill. (kr 899 mill.), etter annen driftsinntekt på kr 7 mill. (kr 13 mill.) og belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 91 mill. (kr 87 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 467 mill. (kr 108 mill.), rehabiliteringskostnad kr 99 mill. (kr 85 mill.), avskrivning kr 112 mill. (kr 109 mill.), nedskrivning av driftsmidler kr 62 mill. (kr 80 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 111 mill. (kr 110 mill.). Dette ga et driftsresultat på kr 1 054 mill. (kr 622 mill.).

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr - 125 mill., mot kr 27 mill. i 2022. Nedgangen i resultat forklares av nedskrivning av driftsmidler i 2023 med kr 131 mill. Resultat fra tilknyttede selskaper ble negativ med kr 152 mill. (Pandox kr - 150 mill. og Wild Bill kr - 2 mill.) mot positivt resultat på kr 1 033 mill. foregående år. Pandox hadde positiv inntektsutvikling i 2023 sammenlignet med 2022, men nedgang i resultat grunnet økte rentekostnader og negativ verdiendring på selskapets eiendommer og rentederivater. Eiendomsspars finansinntekt utgjorde kr 30 mill. mot kr 60 mill. foregående år. Nedgangen forklares i hovedsak av at fjoråret inneholdt gevinster knyttet til realisasjon av rente- og valuta derivater. Finanskostnad ekskl. urealisert verdiendring aksjer utgjorde kr 376 mill. (kr 285 mill.). Økningen forklares av økte renter. Urealisert verdiendring aksjer er kr 93 mill. (kr - 189 mill.). Verdiøkningen forklares av positiv verdiutvikling for aksjeinvesteringene i Scandic Hotels Group og Aurora Eiendom, som medfører en reversering av tidligere års nedskrivning.

Selskapets kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, utgjorde kr 1 101 mill., mot kr 1 127 mill. i 2022. Kontantstrøm fra Pandox utgjorde omtrent halvparten av beløpet i både 2022 og 2023.

BALANSE OG LIKVIDITET

Eiendomsspar-konsernets bokførte

totalkapital var per 31.12.2023 kr 19 917 mill. (kr 18 984 mill.). Økningen skyldes i hovedsak kjøp av aksjer i Scandic Hotels Group, prosjektinvesteringer og verdøkning på det tilknyttede selskapet Pandox AB.

Samlet gjeld utgjorde kr 11 321 mill. (kr 10 908 mill.), hvorav kr 9 876 mill. (kr 9 659 mill.) var rentebærende. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 4,5 %, mot 3,8 % i 2022. 65 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,3 år. Eiendomsspars likviditetsreserve, inkludert langsiktige pantsikrede kreditttrammer utgjorde kr 2 375 mill. (kr 1 729 mill.). Selskapet har i tillegg lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 18 178 mill., etter avsatt utbytte på kr 332 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 61 %, mot 62 % i fjor. Verdijustert egenkapital per aksje (med tillegg av avsatt utbytte) er beregnet til kr 557 ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 2 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Eiendomsspar benytter nøkkeltallet EPRA NDV som basis for substansverdi på sine Pandox aksjer. Per årsslutt 2023 var EPRA NDV SEK 177,01 (SEK 184,67) og EPRA NRV SEK 201,12 (SEK 205,03). Dersom EPRA NRV hadde vært benyttet som substansverdi på Pandox aksjen så hadde verdijustert egenkapital per Eiendomsspar-aksje vært kr 592 per årsslutt 2023.

For beregningen av verdijustert egenkapital, er det ved verdsettelse av Eiendomsspars eiendomsportefølje, benyttet et gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) på 5,6 % (5,2 %).

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 2023 utgjorde SEK 1 742 mill., mot SEK 2 056 mill. i 2022. Inntektene har hatt en positiv utvikling det siste året og er nå over 20 % høyere enn i 2019. Økte rente- og skattekostnader gir imidlertid nedgang i cash earnings i 2023. Det er fortsatt forskjeller mellom land i forhold til hvor langt gjeninnhenting i hotellmarkedet har kommet etter korona. Storbritannia og Skandinavia er de Pandox-markedene som har kommet lengst, med belegg som nesten er tilbake på 2019 nivå og rompriser som i snitt har øket med omtrent 30 %. I Tyskland har gjeninnhenting tatt noe lengre tid, med belegg som fortsatt ligger et stykke bak 2019 og med lavere prisvekst på hotellrom enn i Skandinavia.

Pandox har en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) per årsslutt 2023 på SEK 3,1 milliarder.

I 2023 har Pandox ervervet The Queens Hotel i Leeds, Best Western Hotel Fridhemsplan i Stockholm og Hilton Belfast. The Queens Hotel og Hilton Belfast inngår som en del av selskapets hoteller under egen drift mens Best Western Hotel Fridhemsplan (under ombygging til Scandic Go Fridhemsplan) er en del av selskapets utleieportefølje. Selskapet har frigjort SEK 660 mill. gjennom salget av InterContinental Montreal.

Per årsslutt 2023 eide Pandox en portefølje på 159 hoteller, hvorav 82 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 851 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 69,0 milliarder per 31.12.2023 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 46,6 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 150,40 ved årsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NDV) på SEK 177,01 per aksje. Underliggende substansverdi per aksje falt med 4 % gjennom året.

DRIFT OG Utleie

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2023. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 2,1 %

(1,3 %). Ledighetsnivået er lavt i et historisk perspektiv. Økningen i ledighet forklares av noe mer avventende leietakere og at det ble gjort flere reutleier av ledige arealer høsten 2023, som fortsatt er under rehabilitering og derfor er registrert som ledige per årsskiftet og frem til leiestart. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,9 år per utgangen av 2023 (8,3 år).

PROSJEKTER

Ved inngangen til 2024 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- Urtegata 9 i Oslo, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer 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 Høgskolen Kristiania.

Rådgivningsselskapet Sweco har valgt «Veksthuset», det største bygget i prosjektet (24 000 kvm), som nytt hovedkontor i Norge og har inngått leiekontrakt på 17 000 kvm. I tillegg er 2 500 kvm leid ut til andre leietakere. Byggingen av «Veksthuset» er i gang og eiendommen vil være klar for innflytting høsten 2024. Utleiearbeid pågår for resterende areal i «Veksthuset» og «Drivhuset» (5 000 kvm).

- Mack Øst i Tromsø, er en sentrums-eiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum, Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørdelen av tomten. I tillegg til museet legges det opp til et multifunksjonsbygg bestående av både hotell, konsertsal/kultur, servering/handel, bolig og kontor. Det ble i desember 2022 vedtatt en reguleringsplan med totalt 65 000 kvm bebyggelse. Av dette er 20 000 kvm. til Universitetsmuseet, og denne delen av tomten vil selges til Universitetet i Tromsø. Resterende 45 000 kvm jobbes det nå med utleie og prosjektering av, med ambisjon om å igangsette bygging når tilfredsstillende leienivå og kostnadsestimat er oppnådd. Prosjektet eies sammen med Ludwig Mack AS.

- Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo. Eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate skal konverteres til et hotell med ca. 180 rom. Det er inngått 15-års leieavtale med Nordic Hotels and Resorts (Strawberry) for å drive hotellet under merkenavnet "HOBØ". Ombyggingsprosjektet er i gang og ferdigstillelse planlegges høsten 2025. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig har selskapet igangsatt en utvidelse av det arktiske opplevelses-senteret og akvariet Polaria i Tromsø. Selskapet arbeider også med utvikling av et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. De to sist-nevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter.

BÆREKRAFT

Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere CO₂-fotavtrykket og energi- og 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 bærekrafts-strategi (2020–2025) er:

- klima og miljø
- ressursforbruk (energi, gjenbruk/gjenvinning, vann)
- 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 bærekrafts-tiltak i løpet av 2023, deriblant:

- BREEAM In-Use Very Good sertifisering av fire eiendommer (Dronningens gate 40, Karl Johans gate 27, Rådhus-gata 23 og Holmenkollen Park Hotell).
- Redusert energiforbruk i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 15,4 % sammenlignet med referanseåret 2019. Energireduksjonen er oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og opti-malisering av drift. Selskapet er i rute i forhold til målet i sin bærekraftsstrategi, om 20 % energireduk-sjon innen utgangen av 2025.
- Gjennomført kartlegging av energi-merking på eiendommene i porteføljen samt startet planleggingen av energibesparende tiltak for å bedre energimerkingen.
- Økt kildesorteringsgraden i eien-domsporteføljen fra 34 % i 2022 til 45 % i 2023. Økningen i sorterings-grad er oppnådd gjennom målrettet arbeid mot leietakere og eiendommer, eksempelvis etablering av flere avfallsfraksjoner i avfallsrommene, bedre merking i avfallsrom og informasjonskampanjer mot leie-takerne for å øke bevisstheten om å sortere riktig.
- Signert kontrakt for etablering av solcelleanlegg på fem eiendommer (Smalvollveien 61-63, Vollaveien 15-19,

Vollaveien 20A og B, Professor Birkelandsvei 36 og Stubberud-veien 8), tilsvarende 11 000 kvm. med solceller. Anleggene har en estimert produksjon på 1,8 GWh per år og blir satt i drift i løpet av 2024.

- Aktiv deltakelse i Nabolagssamar-beidet, en organisasjon for engasjerte gårdeiere i og rundt Grønland i Oslo. I 2023 har organisasjonen støttet nabolagsaktiviteter som «Sommer på Elgsletta», «Elvelangs», «Akers-elva-regattaen», Eid-feiring og Alle-helgensfeiring i Urtehaugen.

Eiendomsspar-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 – 3,0 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern, nødhjelp og forskjønnelse av Oslo.

Eiendomsspar fortsatte å utvide porteføljen av grønn finansiering i 2023 og ved årsslutt er 75 % av selskapets finansiering bærekraftig. I løpet av året har selskapet etablert bærekraftslinkede lånefasiliteter med Handelsbanken og SEB. Avtalene er knyttet til eksisterende låneengasjementer på over kr 5 100 mill. og måloppnåelsen i avtalene vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljø-mål. I tillegg har selskapet etablert to grønne lån (BREEAM Excellent og Very Good sertifiserte panteobjekter) med Nordea knyttet til engasjementer på totalt kr 1 500 mill.

I forbindelse med åpenhetsloven har selskapet en arbeidsgruppe som ut-fører aktsomhetsvurderinger av ulike virksomhetsområder for å kartlegge risiko og eventuell negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandør-kjede. En redegjørelse for aktsomhets-vurderinger er tilgjengelig på selskapets hjemmeside. (www.eiendomsspar.no).

Eiendomsspars visjon er at eiendom-mene 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 for-valte, 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.

Leieinntekter (mill. kr)



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 med solide motparter. 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 de siste årene har økt usikkerhet knyttet til fremtidsutsiktene gjort det vanskeligere og mer kostbart å hente lang finansiering. Det har resultert i lån med kortere løpetid og hyppigere refinansiering. Kr 2 416 mill. (21 %) av konsernets gjeld/lånerammer forfaller i 2024, dette er en nedgang fra refinansieringsbehovet foregående år, men noe over historisk snitt. Lånefallene i 2024 er 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 og Scandic Hotels Group. Selskapet er således eksponert for endringer i SEK/NOK, samt indirekte i valutaene EUR, DKK, CHF, GBP og CAD gjennom Pandox' og Scandic' utenlandske investeringer. Eierandelene i svenske aksjer har en netto bokført verdi på kr 8 543 mill. per 31.12.2023. Eierandelene er omregnet til NOK basert på en SEK-kurs på 101,30 (kurs per 31.12.2023). Effekten av endringer i øvrige valutaer er betydelig mindre.

Sensitivitet valuta (mot 100 SEK/NOK per 31.12.2023), effekter i mill. kr

	Valuta SEK/NOK	
Effekt på resultat	+/- 1	-2
Effekt på egenkapital	+/- 1	78

Selskapet er videre eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultat-effekten av renteendringer. Rentesikringsgraden vil variere over tid og er som nevnt ovenfor 65 % per 31.12.2023.

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

Rentekostnad med		
nåværende rentebinding	+/- 1%	35

Rentekostnad ved forandring

av gjennomsnittlig rentenivå	+/- 1%	99
------------------------------	--------	----

Kredittrisiko 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 og som regel under kr 1 mill. per år, inkludert koronaårene 2020 og 2021. Gitt langtids-effektene av to år med koronarestriksjoner samt usikkerheten knyttet til konsekvensene av høyt rentenivå og høy inflasjon, vurderes sannsynligheten for fremtidige tap, likevel noe høyere enn tidligere. Det bokførte tapet på krav i 2022 ble kr 1,3 mill., mens det er kr 0,9 mill. i 2023. Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger hvor det er vurdert nødvendig.

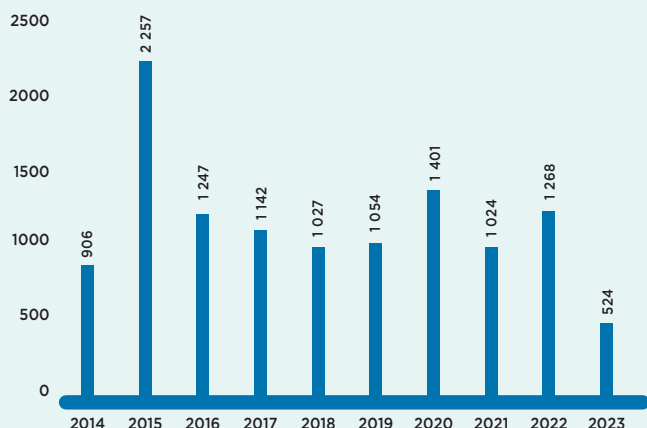
STYRET OG ADMINISTRASJONEN

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2023, bestått av Anders Ryssdal (leder), Ragnar Horn, Gisèle Marchand, Monica S. Salthella og Jakob Iqbal. Eiendomsspar har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

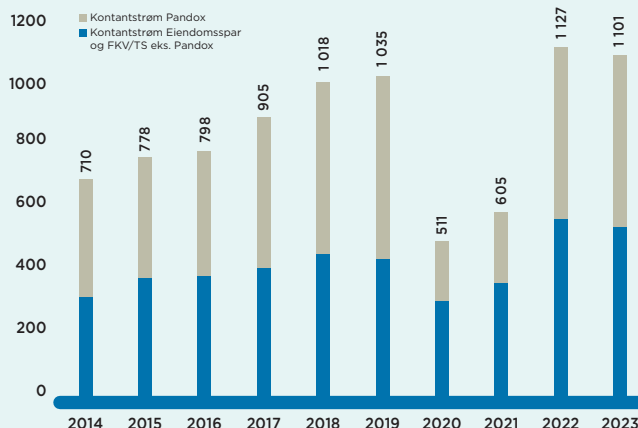
Eiendomsspar og Victoria Eiendom har felles administrasjon i henhold til særskilt etablert avtale om kostnadsfordeling. Administrasjonen er organisasjonsmessig plassert hos Eiendomsspar og avtalen løper med 12-måneders gjensidig oppsigelse.

Det er 40 ansatte i Eiendomsspar, hvorav 4 deltidsansatt. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner.

Resultat før skatt (mill. kr)



Kontantstrøm før skatt (mill. kr)*



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

Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2023 har vært 1,6 % og er innenfor selskapets målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2023.

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 2022 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 selges til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Andre runde med kjøp under ordningen ble gjennomført 08.12.2023 og muligheten til å tegne aksjer vil gis igjen i 2024. Ansatte tegnet seg for totalt 116 208 aksjer, hvorav administrerende direktør Christian Ringnes 23 360 aksjer, viseadministrerende direktør Sigurd Stray 16 393 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 11 311 aksjer.

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 rele-

vant og pålitelig informasjon. Dette gjenspeiles blant annet i at Eiendomsspar har vunnet Farmandprisen for beste norske årsrapport – ikke børsnoterte selskap, en rekke ganger, sist for 2022, 2021 og 2020. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer.

AKSJONÆRFORHOLD

Kursen til Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 325 ved årets begynnelse til kr 360 ved årets slutt (+ 13 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 7,00 per aksje).

Eiendomsspar-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 65 % (59 %) 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 69 %. Eiendomsspar-aksjens substansverdi er beregnet av selskapet i tråd med samme metodikk som tidligere år. Det henvises til side 92–93 for nærmere beskrivelse.

I løpet av 2023 har Eiendomsspar kjøpt 298 419 egne aksjer til en verdi av kr 98 mill. I tillegg har selskapet solgt 121 577 egne aksjer til selskapets ansatte som del av selskapets incentivordning. Per årsslutt 2023 hadde Eiendomsspar 33 880 361 utstedte aksjer og selskapet eide 724 917 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2023 var således 33 155 444. Eiendomsspar har over 700 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2023 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder til 30. juni 2024.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær gjennom eierskap av 56,5 % av selskapets utestående aksjer

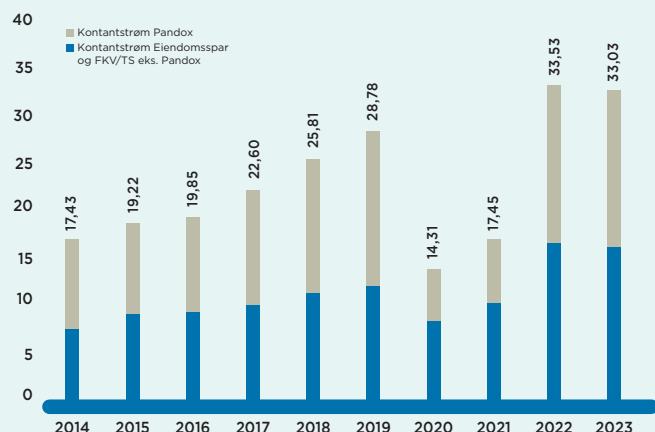
INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

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

Investeringen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspars resultat før skatt på kr 524 mill. utgjør resultatbidrag fra Pandox kr - 150 mill.

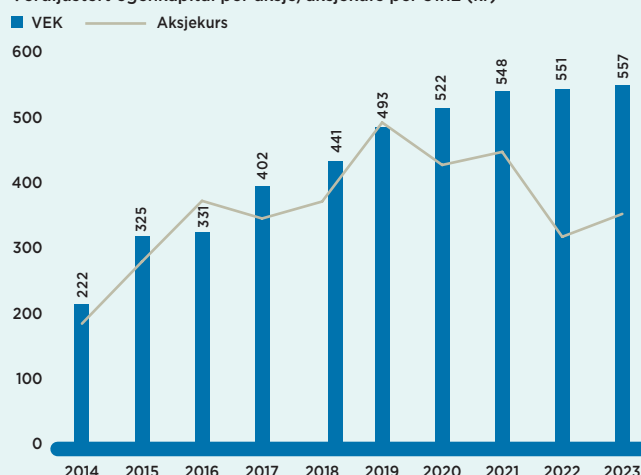
Det er merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2023.

Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*



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

Verdijustert egenkapital per aksje/aksjekurs per 31.12 (kr)



REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

Styret og administrerende direktør i Eiendomsspar bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

HENDELSER ETTER BALANSEDATO

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

FREMTIDSUTSIKTER

Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å forsøke å styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom de siste to årene økt både rente og renteestimer i et forsøk på å begrense prisveksten. Renteøkningene har hatt effekt på etterspørsel, økonomisk aktivitet og arbeidsmarked, og inflasjonstallene har i de fleste vestlige land vært avtakende gjennom det siste året. Sentralbankenes mål om en «myk landing» av økonomien kan dermed se ut til å være innen rekkevidde, selv om dette historisk har vist seg vanskelig å få til uten resesjon. I både USA, Eurosonen og Norge er signalene fra sentralbankene at rentetoppen kan være nådd for denne gang. Det er imidlertid mye som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn hva markedet tidligere så for seg og at første rentenedgang fortsatt

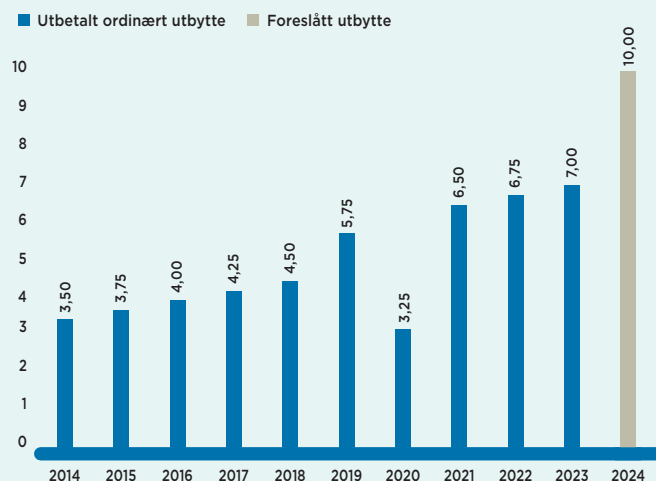
ligger noe frem i tid. Dette gjelder særlig for en liten økonomi som Norge, som historisk har trengt en positiv rentedifferanse for å opprettholde et visst bytteforhold mot utlandet (relativ styrke i valuta). Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og Midtøsten samt det høye geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi og eiendomsmarkedet. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum opplevde moderat prisvekst gjennom 2023, men samtidig noe avtakende etterspørsel sammenlignet med 2022. Det ble tilført ca. 155 000 kvm. i kontormarkedet i 2023 (1,6 % av kontoreiendomsmassen), noe som er en økning på 14 % sammenlignet med 2022, men samtidig noe lavere (- 13 %) enn forventet i fjor. Arealledigheten i Oslo sentrum ved årsslutt 2023 er i størrelsesorden 3 – 4 %, som er lavt i historisk perspektiv. Flere større bedrifter har de senere årene søkt seg mot sentrum igjen, en trend som antas å forklare noe av den lave sentrumsledigheten. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 112 000 kvm. Tilførselen i 2025 forventes å ligge på over det dobbelte av dette, og over historisk snitt, blant

annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet og ferdigstillelse av storbygget «Construction City» på Ulven. I de kommende årene deretter forventes det totalt sett å være noe høyere ferdigstillelse av kontorareal sammenlignet med historisk snitt, men tallene er beheftet med stor usikkerhet ettersom prosjektene ikke enda er igangsatt. De høye byggekostnadene vi observerer i markedet gjør det vanskelig å oppnå tilfredsstillende avkastning på nye byggeprosjekter. Dette øker sannsynligheten for at fremtidige prosjekter utsettes. Det mest avgjørende for igangsetting av nye bygg, samt pris- og etterspørselsutviklingen i kontormarkedet, er den videre utviklingen i norsk økonomi og sysselsetting.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom de siste årene og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i nærmeste fremtid. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt, men har gradvis blitt absorbert av den positive etterspørselsutviklingen gjennom de siste to årene. For 2024 forventes det moderat omsetningsøkning basert på en flat/svakt positiv utvikling i etterspørselen kombinert med fortsatt prisvekst. På lengre sikt skaper rentenivået bekymringer rundt økonomisk utvikling. I tillegg medfører det geopolitiske spenningsnivået noe usikkerhet knyttet til

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.

den videre utviklingen i etterspørselen fra både fritids- og forretningsmarkedet. På den positive siden vil begrenset tilbudsside, mulig stigende reiseaktivitet fra Asia og USA samt reetablering av større messer/konferanser, kunne bidra til økende etterspørsel. Reiseliv er en vekstbransje som historisk har steget med ca. 4 % per år over tid. De nevnte forholdene, samt reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelletterterspørselen i årene 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, har normalisert seg gjennom de to siste årene. Netthandelen vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen i omsetningsvekst i 2023 var begrenset. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst og rente samt utsikter til fortsatt moderat økonomisk utvikling vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og svak utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne

utviklingen forventes å fortsette i 2024 og bidra til en mer variert leietaker-situasjon 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 2023, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. Norges Bank sin noe overraskende renteheving i desember og det høye rentenivået legger nå en demper på husholdningenes betalingsevne. For de nærmeste årene forventes derfor en moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og varig høy rente vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Igangsettingen av nye boliger i Oslo er nå på et svært lavt nivå. Østlandsregionen og Oslo er samtidig blant områdene i Norge som forventer høyest befolkningsvekst fremover. Dette vil på sikt kunne bidra til høyere prisvekst her enn i resten av landet. Leieprisene for bolig forventes fortsatt å stige, som en konsekvens av det høye rentenivået og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

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

ANVENDELSE AV ÅRETS OVERSKUDD

Eiendomsspar delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 7,00 per aksje. For 2023 foreslår styret å øke det ordinært utbytte til kr 10,00 per aksje, totalt kr 331,6 mill.

Årsresultat for konsernet ble kr 417,0 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 534,0 mill. foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 10,00 per aksje)	kr 331,6 mill.
Overført til annen egenkapital	kr 202,4 mill.
Sum	kr 534,0 mill.

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2023.

Oslo,
31.12.2023 / 19.03.2024

Anders Ryssdal
Styrets leder

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Jakob Iqbal

Christian Ringnes
Adm. direktør



Regnskap og noter

Resultatregnskap	132
Balanse	133
Kontantstrømoppstilling	134
Note 1 Regnskapsprinsipper	135
Note 2 Finansiell markedsrisiko	136
Note 3 Leieinntekt	136
Note 4 Driftskostnad eiendom og prosjekter	136
Note 5 Varige driftsmidler	137
Note 6 Lønn og annen driftskostnad	137
Note 7 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	139
Note 8 Annen finansinntekt og finanskostnad	140
Note 9 Skatter	140
Note 10 Resultat per aksje	141
Note 11 Investeringer i datterselskap	142
Note 12 Lån til felleskontrollert virksomhet	143
Note 13 Investeringer i aksjer og andeler	144
Note 14 Andre langsiktige fordringer	144
Note 15 Andre kortsiktige fordringer	144
Note 16 Markedsbaserte aksjer	144
Note 17 Egenkapital	145
Note 18 Andre avsetninger for forpliktelser	146
Note 19 Rentebærende gjeld	146
Note 20 Annen kortsiktig gjeld	147
Note 21 Hendelser etter balansedato	147
Revisjonsberetning	148

Resultatregnskap

Eiendomsspar AS			Millioner kroner	Note	Konsern		
2021	2022	2023			2023	2022	2021
2,8	1,6	0,2	Leieinntekt	(3)	1 055,2	973,2	716,3
-	-	-	Annen driftsinntekt		6,9	12,6	7,9
(2,6)	(1,5)	(0,1)	Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(4)	(91,0)	(87,1)	(80,1)
0,2	0,1	0,1	Brutto driftsresultat		971,1	898,7	644,1
(0,2)	0,2	0,2	Salgsgevinst/(tap)		467,0	108,4	377,9
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(99,0)	(85,1)	(83,1)
(2,9)	(3,0)	(4,8)	Avskrivning på varige driftsmidler	(5)	(112,0)	(109,3)	(90,5)
-	-	-	Nedskrivning av varige driftsmidler	(5)	(62,0)	(80,0)	-
(96,4)	(76,7)	(75,3)	Lønn og annen driftskostnad	(6)	(111,5)	(110,4)	(120,5)
(99,3)	(79,4)	(79,8)	Driftsresultat		1 053,6	622,3	727,9
742,5	415,9	931,7	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
20,0	111,5	(268,0)	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	(7)	(124,8)	27,2	(9,1)
-	-	121,0	Inntekt på investering tilknyttet selskap	(7)	(151,9)	1 032,7	157,8
45,2	87,7	134,2	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
0,6	0,9	1,5	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		1,5	0,9	1,5
324,7	32,5	13,6	Annen finansinntekt	(8)	28,1	59,1	370,2
(199,3)	(459,1)	(270,1)	Annen finanskostnad	(8)	(283,0)	(474,0)	(224,0)
834,4	110,0	584,1	Resultat før skattekostnad		523,5	1 268,2	1 024,3
(14,7)	(18,9)	(50,1)	Skattekostnad	(9)	(106,5)	(52,4)	(34,1)
819,7	91,1	534,0	Årsresultat		417,0	1 215,8	990,2
			Resultat per aksje (kr)	(10)	12,45	36,29	28,87
Tilordnet:							
			Aksjonærer		413,5	1 203,9	981,1
			Minoriteter		3,5	11,9	9,1

Oslo,
31.12.2023 / 19.03.2024

Anders Ryssdal
Styrets leder

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Jakon Iqbal

Christian Ringnes
Adm. direktør

Balanse

Eiendomsspar AS			Millioner kroner	Note	Konsern		
31.12.21	31.12.22	31.12.23			31.12.23	31.12.22	31.12.21
			Eiendeler				
			Anleggsmidler				
0,8	8,8	12,6	Utsatt skattefordel	(9)	-	-	-
0,8	8,8	12,6	Sum immaterielle eiendeler		-	-	-
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 777,4	9 619,8	8 361,2
19,2	23,7	28,8	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		89,4	73,6	59,7
19,2	23,7	28,8	Sum varige driftsmidler	(5, 19)	9 866,8	9 693,4	8 420,9
5 197,8	5 770,8	5 683,6	Investeringer i datterselskap	(11)	-	-	-
2 405,3	2 903,3	2 645,3	Lån til datterselskap		-	-	-
334,1	415,7	274,3	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(7)	161,7	369,1	388,3
6 472,6	6 603,0	6 603,0	Investeringer i tilknyttet selskap	(7)	7 860,1	7 627,3	6 342,5
18,0	21,4	22,9	Lån til felleskontrollert virksomhet	(12)	22,9	21,4	18,0
350,0	444,2	507,2	Investeringer i aksjer og andeler	(13)	664,2	601,2	507,0
72,6	79,3	85,8	Andre fordringer	(14)	123,7	121,7	261,9
14 850,4	16 237,7	15 822,1	Sum finansielle anleggsmidler		8 832,6	8 740,7	7 517,7
14 870,4	16 270,2	15 863,5	Sum anleggsmidler		18 699,4	18 434,1	15 938,6
			Omløpsmidler				
4,9	8,5	29,3	Andre fordringer	(15)	173,6	148,5	112,0
356,1	327,1	511,0	Lån til datterselskap		-	-	-
-	202,9	809,7	Markedsbaserte aksjer	(16, 19)	809,7	202,9	-
141,9	81,8	117,7	Bankinnskudd, kontanter og lignende		233,9	198,9	265,7
502,9	620,3	1 467,7	Sum omløpsmidler		1 217,2	550,3	377,7
15 373,3	16 890,5	17 331,2	Sum eiendeler		19 916,6	18 984,4	16 316,3
			Egenkapital og gjeld				
			Egenkapital				
211,8	211,8	211,8	Aksjekapital		211,8	211,8	211,8
(0,8)	(3,5)	(4,6)	Egne aksjer		(4,6)	(3,5)	(0,8)
288,6	288,6	288,6	Overkurs		288,6	288,6	288,6
499,6	496,9	495,8	Sum innskutt egenkapital		495,8	496,9	499,6
7 168,4	6 812,5	6 947,9	Annen egenkapital		8 075,6	7 556,6	6 713,8
-	-	-	Minoritetsinteresser		24,1	22,7	94,9
7 168,4	6 812,5	6 947,9	Sum annen egenkapital		8 099,7	7 579,3	6 808,7
7 668,0	7 309,4	7 443,7	Sum egenkapital	(17)	8 595,5	8 076,2	7 308,3
			Gjeld				
-	-	-	Utsatt skatt	(9)	644,9	628,1	595,5
173,7	133,2	105,7	Andre avsetninger for forpliktelser	(18)	162,4	136,7	180,0
173,7	133,2	105,7	Sum avsetning for forpliktelser		807,3	764,8	775,5
1 960,0	1 960,0	660,0	Obligasjonslån	(19)	660,0	1 960,0	1 960,0
4 452,0	6 900,0	8 617,0	Gjeld til kredittinstitusjoner	(19)	9 216,4	7 498,7	5 083,3
80,1	67,2	67,2	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
6 492,1	8 927,2	9 344,2	Sum annen langsiktig gjeld		9 876,4	9 458,7	7 043,3
750,0	200,0	-	Sertifikatlån	(19)	-	200,0	750,0
289,5	320,7	437,6	Annen kortsiktig gjeld	(20)	637,4	484,7	439,2
1 039,5	520,7	437,6	Sum kortsiktig gjeld		637,4	684,7	1 189,2
7 705,3	9 581,1	9 887,5	Sum gjeld		11 321,1	10 908,2	9 008,0
15 373,3	16 890,5	17 331,2	Sum egenkapital og gjeld		19 916,6	18 984,4	16 316,3

Kontantstrømoppstilling

Eiendomsspar AS			Millioner kroner	Konsern		
2021	2022	2023		2023	2022	2021
			Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
135,3	149,8	371,3	Kontantstrøm før skatt, inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	1 101,1	1 126,5	605,4
-	-	-	Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(465,5)	(524,1)	(140,1)
135,3	149,8	371,3	Kontantstrøm før skatt ²⁾	635,6	602,4	465,3
3,0	(16,7)	(27,4)	Periodens betalte/refunderte skatter	(45,2)	(43,7)	(3,7)
(8,1)	9,9	(31,3)	Endring i tidsavgrensninger/andre poster	26,8	4,2	(77,6)
130,2	143,0	312,6	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	617,2	562,9	384,0
			Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
1,8	1,7	2,3	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	968,1	97,3	658,0
(4,4)	(9,0)	(11,9)	Utbetaling ved investering i varige driftsmidler	(640,3)	(1 474,2)	(1 300,6)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering	(99,0)	(85,1)	(83,1)
1 411,6	924,9	673,5	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	21,6	-	860,8
(1 302,4)	(2 536,9)	(933,5)	Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	(743,0)	(629,4)	(462,0)
(660,3)	(37,5)	74,1	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)	0,5	161,7	32,8
(553,7)	(1 656,8)	(195,5)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(492,1)	(1 929,7)	(294,1)
			Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
3 318,0	3 230,0	4 508,8	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	4 577,8	3 230,0	3 318,0
750,0	200,0	450,0	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	450,0	200,0	750,0
(1 584,1)	(782,0)	(4 088,6)	Nedbetaling av langsiktig gjeld	(4 162,8)	(816,0)	(2 049,7)
(700,0)	(750,0)	(650,0)	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	(650,0)	(750,0)	(700,0)
8,0	60,6	29,6	Innbetaling ved salg av egne aksjer	29,6	60,6	8,0
(401,8)	(281,0)	(97,6)	Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	(97,6)	(281,0)	(401,8)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser	-	4,7	6,8
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser	(3,7)	(124,4)	(3,0)
(895,0)	(223,9)	(233,4)	Utbetaling av utbytte	(233,4)	(223,9)	(895,0)
495,1	1 453,7	(81,2)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(90,1)	1 300,0	33,3
71,6	(60,1)	35,9	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	35,0	(66,8)	123,2
70,3	141,9	81,8	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.	198,9	265,7	142,5
141,9	81,8	117,7	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12. ¹⁾	233,9	198,9	265,7
1 890,0	1 530,0	2 141,0	Ubenyttede langsiktige kredittrammer	2 141,0	1 530,0	1 890,0
2 031,9	1 611,8	2 258,7	Likviditetsreserve per 31.12.	2 374,9	1 728,9	2 155,7
4,2	4,1	4,8	1) herav inngår bundne skattetrekkmidler	4,8	4,1	4,2
			Avstemming kontantstrøm før skatt			
834,4	110,0	584,1	Resultat før skattekostnad	523,5	1 268,2	1 024,3
2,9	3,0	4,8	Avskrivning på varige driftsmidler	112,0	109,3	90,5
-	-	-	Nedskrivning av varige driftsmidler	62,0	80,0	-
0,2	(0,2)	(0,2)	Salgsgevinster/tap	(467,0)	(108,4)	(377,9)
(702,2)	37,0	(217,4)	Gevinst/tap/nedskrivning av aksjer m.v.	(93,4)	169,2	(316,0)
-	-	-	Rehabiliteringskostnad	99,0	85,1	83,1
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	276,7	(1 059,9)	(148,7)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	122,8	58,9	110,0
135,3	149,8	371,3	2) Kontantstrøm før skatt	635,6	602,4	465,3

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

KONSOLIDERING

Aksjer og andeler i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og disse aksjer/andeler er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden i konsernregnskapet. 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 kostmetoden i selskapsregnskapet og 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.

LEIEINNTTEKT

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 vedlikeholds-kostnader
- 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 valuta-derivater 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 historiske 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.

PENSJONER

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

Note 1 fortsetter

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

SKATT

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

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

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Note 2 Finansiell markedsrisiko

Eiendomsspar er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risiko benytter selskapet rentebytteavtaler (kr 6 402 mill., hvorav kr 752 mill. utløper i 2024). Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 9 876,4 mill., skal 43 % rentereguleres i 2024.

Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2023 utgjør kr 233,0 mill. (kr 248,9 mill.).

Note 3 Leieinntekt

LEIEINNTÉKT GEOGRAFISK FORDELT

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Oslo	987,8	908,3	680,8	0,2	1,6	2,8
Øvrige Norge	67,4	64,9	35,5	-	-	-
Sum	1 055,2	973,2	716,3	0,2	1,6	2,8

Note 4 Driftskostnad eiendom og prosjekter

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Leiekostnad	2,7	1,9	2,1	0,1	1,5	2,6
Gårdeiers andel av felleskostnader m.v.	16,2	25,5	24,9	-	-	-
Merverdiavgift	3,0	1,5	1,7	-	-	-
Reparasjon- og vedlikeholdskostnad	30,5	23,2	18,7	-	-	-
Fremmede tjenester	10,2	9,1	7,9	-	-	-
Salgs- og utleiekostnad	6,5	6,4	10,8	-	-	-
Forsikringer	6,8	5,6	4,9	-	-	-
Festeavgift	5,1	5,0	4,8	-	-	-
Eiendomsskatt *)	2,5	1,9	1,7	-	-	-
Diverse kostnader	6,6	5,7	1,7	-	-	-
Tap på krav	0,9	1,3	0,9	-	-	-
Sum	91,0	87,1	80,1	0,1	1,5	2,6

*) I tillegg inngår eiendomsskatt for enkelte eiendommer på linjen ovenfor «Gårdeiers andel av felleskostnader m.v.».

Note 5 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 nedskrivning	Økonomisk levetid	Avskrivningsplan
KONSERN										
Bygninger	8 479,4	591,1	(225,6)	8 844,9	(1 175,8)	7 669,1	100,0	5,0	25-100 år	Lineær
Tomter	2 319,5	0,7	(74,9)	2 245,3	(137,0)	2 108,3	-	57,0	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	166,9	30,2	(8,8)	188,3	(98,9)	89,4	12,0	-	3-10 år	Lineær
Sum konsern	10 965,8	622,0	(309,3)	11 278,5	(1 411,7)	9 866,8	112,0	62,0		
MORSELSKAP										
Driftsløsøre, inventar o.l.	35,9	12,0	(6,0)	41,9	(13,1)	28,8	4,8	-	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	35,9	12,0	(6,0)	41,9	(13,1)	28,8	4,8	-		

Note 6 Lønn og annen driftskostnad

LØNNSKOSTNADER

Millioner kroner	2023	2022	2021
Lønninger	68,4	64,3	71,5
Arbeidsgiveravgift	14,0	11,0	14,0
Pensjonskostnader	10,6	11,9	11,3
Avsatt på aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift	(0,6)	5,9	3,7
Andre ytelser	5,6	5,0	8,0
Sum lønnskostnader	98,0	98,1	108,5
Antall årsverk	40	40	37

YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

2023	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 766 181	45 000	211 888	6 023 069
Sigurd Stray, viseadm. direktør	5 432 415	45 000	252 452	5 729 867
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 888 767	45 000	235 548	4 169 315
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

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 18. 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.

PENSJONER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

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

PERIODENS PENSJONSKOSTNAD

Millioner kroner	2023	2022	2021
Årets pensjonsopptjening	3,7	4,3	4,1
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	3,3	1,5	1,4
Avkastning på pensjonsmidler	(4,5)	(2,5)	(1,9)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	3,3	3,8	3,4
Netto pensjonskostnad	6,3	7,6	7,5
Innskuddsbasert pensjonsordning	4,3	4,3	3,8
Sum pensjonskostnad	10,6	11,9	11,3

NETTO PENSJONSMIDLER

Påløpt pensjonsforpliktelse	(111,3)	(103,4)	(103,1)
Verdi av pensjonsmidler	94,8	89,7	84,6
Arbeidsgiveravgift	(2,3)	(1,9)	(2,6)
Ikke resultatført aktuarielt tap	38,1	32,2	37,3
Netto pensjonsmidler	19,3	16,6	16,2
Øvrige pensjonsmidler	31,7	27,6	25,3
Sum pensjonsmidler, jf. note 14	51,0	44,2	41,5

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

Millioner kroner	2023	2022	2021
Diskonteringsrente	3,7 %	3,2 %	1,5 %
Forventet avkastning	5,4 %	4,9 %	2,9 %
Lønnsregulering	3,8 %	3,8 %	2,5 %
Pensjonsregulering	2,4 %	1,7 %	0,0 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,5 %	3,5 %	2,3 %

YTELSER TIL STYRET

	Styrehonorar	Naturalytelser	Sum
Anders Ryssdal	550 000	25 799	575 799
Leiv Askvig	325 000	-	325 000
Ragnar Horn	325 000	-	325 000
Gisèle Marchand	325 000	26 643	351 643
Monica S. Salthella	325 000	-	325 000

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 valgkomiteén

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 valgkomiteén.

GODTGJØRELSE REVISOR

MORSELSKAP

Kroner	2023	2022	2021
Lovpålagt revisjon	562 500	592 700	548 100
Skatterådgivning	17 952	247 850	156 681
Andre tjenester utenfor revisjon	76 600	28 575	-

KONSERN

Kroner	2023	2022	2021
Lovpålagt revisjon	1 799 245	1 720 070	1 456 240
Skatterådgivning	17 952	272 007	241 138
Andre tjenester utenfor revisjon	516 735	338 976	226 399

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

Note 7 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	Mottatt utbytte/ tilbake- betaling	Om- regnings- differanse mv.	Bokført verdi per 31.12.	Årets avskr./ nedskr. merverdi	Bokført merverdi per 31.12.
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,0 %	0,1	0,1	-	-	-	-	0,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	4,5	2,4	-	1,1	-	-	3,5	-	-
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,0 %	4,8	4,2	-	0,1	-	-	4,3	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	55,7	1,5	-	7,4	-	-	8,9	1,1	15,5
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,0 %	231,6	143,5	-	(137,2)	-	-	6,3	(133,5)	117,6
Konowgate Finans AS	50,0 %	0,1	0,4	-	0,2	-	-	0,6	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,3 %	29,8	44,0	-	1,4	-	-	45,4	-	-
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	189,0	-	3,7	(20,0)	-	172,7	-	0,3
Padox AB ^{2) 3) 4)}	25,8 %	1 836,3	7 498,9	-	(150,4)	(120,9)	505,6	7 733,2	-	-
Wild Bill AS	48,0 %	130,4	128,4	-	(1,5)	-	-	126,9	(2,6)	162,5
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	147,6	(16,0)	(62,6)	(1,5)	-	-	(80,1)	-	(209,2)
Sum konsern			7 996,4	(62,6)	(276,7)	(140,9)	505,6	8 021,8	(135,0)	86,7
herav felleskontrollert virksomhet			369,1	(62,6)	(124,8)	(20,0)	-	161,7		
herav tilknyttet selskap			7 627,3	-	(151,9)	(120,9)	505,6	7 860,1		

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 8 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
ANNEN FINANSINNTEKT						
Andre renteinntekter	10,7	21,3	27,2	8,8	1,3	0,9
Mottatt utbytte	12,2	11,6	11,3	-	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	1,6	-	323,8	1,6	-	323,8
Gevinst ved renteswap	-	18,0	-	-	18,0	-
Gevinst ved valutaswap	-	8,1	-	-	13,0	-
Andre finansinntekter	3,6	0,1	7,9	3,2	0,2	-
Sum annen finansinntekt	28,1	59,1	370,2	13,6	32,5	324,7
ANNEN FINANSKOSTNAD						
Rentekostnader	352,3	266,1	187,4	345,6	253,3	174,7
Urealisert verdiendring aksjer	(93,4)	189,3	-	(93,4)	189,3	-
Andre finanskostnader	24,1	18,6	36,6	17,9	16,5	24,6
Sum annen finanskostnad	283,0	474,0	224,0	270,1	459,1	199,3

Note 9 Skatter

SKATTEKOSTNAD

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Betalbar skatt	71,2	48,7	38,0	53,9	26,9	17,1
Utsatt skatt	35,3	3,7	(3,9)	(3,8)	(8,0)	(2,4)
Sum	106,5	52,4	34,1	50,1	18,9	14,7

KONSERN - UTSATT SKATT

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller i konsernet er som følger per 31.12:

Millioner kroner	2023	2022	2021
LANGSIKTIGE POSTER			
Anleggsmidler	603,2	634,7	588,1
Avsetning for forpliktelser	(13,1)	(12,1)	(10,2)
Gevinst- og tapskonto	65,4	13,4	18,9
Sum langsiktige poster	655,5	636,0	596,8
KORTSIKTIGE POSTER			
Kortsiktige fordringer	(0,7)	(0,6)	(1,1)
Kortsiktig gjeld	(7,1)	(4,2)	1,3
Avskåret rentefradrag til fremføring	(2,6)	(2,8)	(1,5)
Underskudd til fremføring	(0,2)	(0,3)	-
Sum kortsiktige poster	(10,6)	(7,9)	(1,3)
Sum utsatt skatt	644,9	628,1	595,5

MORSELSKAP – UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12:

Millioner kroner	2023	2022	2021
LANGSIKTIGE POSTER			
Anleggsmidler	20,6	17,8	17,9
Avsetning for forpliktelser	(56,0)	(51,4)	(42,9)
Gevinst- og tapskonto	10,0	12,5	15,6
Sum langsiktige poster	(25,4)	(21,1)	(9,4)
KORTSIKTIGE POSTER			
Kortsiktig gjeld	(31,9)	(19,1)	5,7
Sum kortsiktige poster	(31,9)	(19,1)	5,7
Sum midlertidige forskjeller	(57,3)	(40,2)	(3,7)
 Beregning av utsatt skatt			
Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt/(utsatt skattefordel) per 31.12.	(12,6)	(8,8)	(0,8)

MORSELSKAP – ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

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

Millioner kroner	2023	2022	2021
Resultat før skattekostnad	584,1	110,0	834,4
Permanente forskjeller	9,1	4,8	5,1
Mottatt skattefritt konsernbidrag	(11,0)	(19,6)	(43,1)
Mottatt utbytte	(136,8)	(70,8)	(19,4)
Gevinst/tap ved salg av aksjer og nedskrivning aksjer	(217,4)	61,5	(710,1)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	(2,7)	0,1	0,3
- avsetning for forpliktelser	4,6	8,5	12,7
- gevinst- og tapskonto	2,5	3,1	3,9
- kortsiktig gjeld	12,8	24,8	(5,9)
Årets skattegrunnlag	245,2	122,4	77,9
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	53,9	26,9	17,1

Note 10 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar AS utgjør 33 155 440 per 31.12.2023, jf. note 17. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2023 var 33 196 970 aksjer.

	2023	Konsern 2022	2021
Årets resultat tilordnet aksjonærer (mill. kr)	413,5	1 203,9	981,1
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 196 970	33 178 299	33 979 622
Resultat per aksje (kr)	12,45	36,29	28,87

Note 11 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	96 %	0,6	94,6
Fiskergata 46 AS	100 %	0,2	45,1
Folketeaterbygningen AS	100 %	2,5	271,8
Frikar AS	100 %	1,0	66,3
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
Hjalmar Johansens gate 12 AS	100 %	0,1	63,2
Hoffsveien 10 og 14 AS	100 %	0,2	69,0
Hoffsveien 4 AS	100 %	0,4	92,6
Hoffsveien 9 AS	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 %	0,5	111,1
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	100 %	0,1	301,9
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	297,6
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
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhusseieendommene 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	100 %	0,4	273,7
Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,2	82,3
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Stubberudveien 8 AS	100 %	7,4	45,3
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	53,5 %	1,0	4,4
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	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
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
Sum morselskap			5 683,6

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
Mandalsgades 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) Professor Dahls gate 18 AS og PD 18 Hjemmel AS er fusjonert med Helsfyr Utvikling III AS. Deretter skiftet Helsfyr Utbygging III AS navn til Professor Dahls gate 18 AS.

Økernveien 115 AS ble solgt i 2023.

Note 12 Lån til felleskontrollert virksomhet

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	22,9	21,4	18,0	22,9	21,4	18,0
Sum	22,9	21,4	18,0	22,9	21,4	18,0

Note 13 Investeringer i aksjer og andeler

Millioner kroner	Eierandel	Antall aksjer	Virkelig verdi	Balanseført verdi
EID AV MORSELSKAPET				
Aurora Eiendom AS	19,4 %	6 002 462	492,2	492,2
Sunday Power AS	17,0 %	3 295	15,0	15,0
Sum morselskap			507,2	507,2
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				664,2

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

Note 14 Andre langsiktige fordringer

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Utlån til ansatte ¹⁾	33,6	34,1	30,1	33,6	34,1	30,1
Netto pensjonsmidler, jf. note 6	51,0	44,2	41,5	51,0	44,2	41,5
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	36,4	41,4	42,1	-	-	-
Andre utlån ²⁾	2,7	2,0	148,2	1,2	1,0	1,0
Sum	123,7	121,7	261,9	85,8	79,3	72,6

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 2021.

Note 15 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Kundefordringer	25,3	24,4	17,2	-	-	-
Andre fordringer	119,0	117,3	54,9	22,3	0,2	0,4
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	29,3	6,8	39,9	7,0	8,3	4,5
Sum	173,6	148,5	112,0	29,3	8,5	4,9

NOTE 16 Markedsbaserte aksjer

Millioner kroner	Eierandel	Antall aksjer	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Scandic Hotels Group AB	10,41 %	19 910 018	936,2	809,7
Sum			936,2	809,7

Note 17 Egenkapital

Aksjekapitalen per 31.12.2023 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 31.12.2022	211,8	(3,5)	288,6	6 812,5	-	7 309,4
Årsresultat				534,0		534,0
Kjøp egne aksjer		(1,9)		(95,7)		(97,6)
Salg av egne aksjer		0,8		28,8		29,6
Avsatt utbytte				(331,6)		(331,6)
Morselskapets egenkapital per 31.12.2023	211,8	(4,6)	288,6	6 947,9	-	7 443,7
KONSERN						
Egenkapital per 31.12.2022	211,8	(3,5)	288,6	7 556,6	22,7	8 076,2
Årsresultat				413,5	3,5	417,0
Kjøp egne aksjer		(1,9)		(95,7)		(97,6)
Salg av egne aksjer		0,8		28,8		29,6
Avsatt utbytte				(331,6)		(331,6)
Omregningsdifferanser mv.				505,6		505,6
Minoritet				(1,6)	(2,1)	(3,7)
Konsernets egenkapital per 31.12.2023	211,8	(4,6)	288,6	8 075,6	24,1	8 595,5

Aksjonæroversikt per 31.12.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Victoria Eiendom AS	18 728 268	55,3
2 AS Straen	1 739 985	5,1
3 Mustad Industrier Kapital AS	966 740	2,9
4 CGS Holding AS	788 000	2,3
4 Helene Sundt AS	788 000	2,3
6 Piwjk AS	783 278	2,3
7 Eiendomsspar AS	724 917	2,1
8 Grundt, Asbjørn	532 000	1,6
9 Kvantia AS	488 770	1,4
10 Dobloug, Anette	438 636	1,3
11 Noremoen Eiendomsselskap AS	383 996	1,1
12 Hans Herman Horns Stiftelse	366 895	1,1
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 Elisabeth Krohn Holding AS	188 991	0,6
18 Nordic Energy Company AS	173 509	0,5
19 Solstråle AS	156 537	0,5
20 Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4
Øvrige aksjonærer (698)	5 418 587	15,9
Totalt antall aksjer	33 880 361	100,0
Egne aksjer	(724 917)	(2,1)
Totalt antall utestående aksjer	33 155 444	97,9

Note 17 fortsetter

EGNE AKSJER

	31.12.2022	Kjøp	Salg	31.12.2023
Antall	548 075	298 419	(121 577)	724 917
Vederlag (mill. kr)		97,6	29,6	

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	-
Ragnar Horn	55 970	-
Gisèle Marchand	1 000	-
Monica S. Salthella	392	-
Jakob Iqbal	-	-
Christian Ringnes	77 521	12 900
Sigurd Stray	156 537	12 900
Jon Rasmus Aurdal	72 811	12 900

Note 18 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	39,7	35,0	32,6	36,2	31,5	28,9
Avsetning for garantileie	48,0	80,2	131,8	48,0	80,2	129,2
Andre avsetninger	74,7	21,5	15,6	21,5	21,5	15,6
Sum	162,4	136,7	180,0	105,7	133,2	173,7

1) Pensjonsforpliktelsen i morselskapet knytter seg til pensjonsordning for adm. direktør. Se note 6 for en beskrivelse av pensjonsordningen.

Note 19 Rentebærende gjeld

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Obligasjonslån	660,0	1 960,0	1 960,0	660,0	1 960,0	1 960,0
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	9 216,4	7 498,7	5 083,3	8 617,0	6 900,0	4 452,0
Sertifikatlån	-	200,0	750,0	-	200,0	750,0
Sum rentebærende gjeld	9 876,4	9 658,7	7 793,3	9 277,0	9 060,0	7 162,0
herav langsiktig gjeld	9 876,4	9 458,7	7 043,3	9 277,0	8 860,0	6 412,0
herav kortsiktig gjeld	-	200,0	750,0	-	200,0	750,0

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2023:

Millioner	Valuta	Konsern NOK	Valuta	Morselskap NOK
NOK	-	9 380,7	-	8 846,4
SEK	425,1	430,6	425,1	430,6
EUR	5,8	65,1	-	-
Sum	430,9	9 876,4	425,1	9 277,0

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2024	2025	2026	2027	2028	2029 og senere
%-andel	43 %	9 %	2 %	4 %	6 %	36 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2024	2025	2026	2027	2028	2029 og senere ¹⁾
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	2 416,0	1 807,6	2 232,8	1 550,0	350,0	860,0
Obligasjonslån	-	-	660,0	-	-	-
Sum	2 416,0	1 807,6	2 892,8	1 550,0	350,0	860,0

1) Tilsvarende tall per 31.12.2022 var kr 860,0 mill.

RENTEBINDING, LØPETID OG LÅNERENTE

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021
Lån med rentebinding, mer enn ett år	5 650,0	4 152,0	4 200,0
Lån uten rentebinding	4 226,4	5 506,7	3 593,3
Sum rentebærende gjeld	9 876,4	9 658,7	7 793,3
Andel med rentebinding, mer enn ett år	57 %	43 %	54 %
Vektet gjenværende løpetid (år) rentebinding	5,3	5,1	5,4
Ventet gjenværende løpetid (år) lån	2,4	2,2	2,5
Gjennomsnittlig lånemargin	1,3 %	1,1 %	1,1 %
Gjennomsnittlig lånerente ²⁾	4,5 %	3,8 %	2,6 %

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring.

PANTSTILLELSER OG SIKKERHETSSTILLELSER

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021
Lån med pant i eiendom	9 340,8	9 658,7	7 793,3
Lån med pant i aksjer (Scandic Hotels Group AB)	535,6	-	-
Sum rentebærende gjeld	9 876,4	9 658,7	7 793,3

Eiendommer med en bokført verdi på kr 8 501,0 mill. og aksjer (Scandic Hotels Group AB) med en bokført verdi på kr 809,7 mill. er pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer.

Note 20 Annen kortsiktig gjeld

Millioner kroner	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Leverandørgjeld	43,3	8,0	33,0	1,3	1,5	1,3
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	18,0	22,8	20,8	16,3	14,4	14,2
Betalbar skatt	70,5	44,0	40,0	53,9	26,9	17,1
Avsetning renter	28,8	37,0	19,6	25,6	33,3	18,0
Forskudd	10,6	15,7	10,8	-	-	-
Utbytte	331,6	233,3	227,9	331,6	233,3	227,9
Annen gjeld	134,6	123,9	87,1	8,9	11,3	11,0
Sum	637,4	484,7	439,2	437,6	320,7	289,5

Note 21 Hendelser etter balansedato

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

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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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 uavhengighetsstandarder) 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.

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.

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 19. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS


Stig Arild Lund
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 EIER-STYRING 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 2023 har selskapet jobbet målrettet for å nå målene i bærekraftsstrategien. Selskapet har i løpet av året

blant annet økt sin bærekraftige låneportefølje og bærekraftige lån utgjør nå 75 % av selskapets totale rentebærende gjeld. I tillegg har selskapet redusert energiforbruket i eiendomsporteføljen med 15,4 % (sammenlignet med referanseåret 2019), økt kildesorteringsgrad på avfall til 45 % (mot 34 % året før) samt signert kontrakt for etablering av solcelleanlegg på fem av selskapets eiendommer (10 000 kvm. solceller med estimert produksjon på 1,5 GWh per år). 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 1,0–3,0 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 17–21 i årsrapporten.

Eiendomsspars visjon og viktigste målsettinger samt innsats og mål innenfor bærekraftsområdet, er nærmere beskrevet på side 16 og 27–61 i årsrapporten.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

3) SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Eiendomsspars verdijusterte egenkapital utgjorde kr 18 178 mill. per 31.12.2023, tilsvarende en verdijustert egenkapitalandel på 61 %. Den verdi-

justerte 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 2023 foreslått et ordinært utbytte på kr 10,00 per aksje, mot kr 7,00 per aksje året før.

Styret fikk på ordinær generalforsamling 08.05.2023 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Fullmakten gjelder til 30.06.2024. Bakgrunnen for fullmakten er tilbakekjøp som ledd i, amortisering, incentivordninger, videresalg eller fusjon. Styret vil på generalforsamlingen 06.05.2024 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2025, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Selskapets beholdning av egne aksjer var 724 917 per 31.12.2023.

Selskapets styre har løpende hatt fullmakt til forhøyelse av selskapets aksjekapital ved fusjoner med andre selskaper med samlet verdi på kr 40 000 000, fordelt på inntil 6 400 000 aksjer á pålydende kr 6,25. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fra-veket i fullmakten. Styret vil på generalforsamlingen 06.05.2024 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2025.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

4) LIKEBEHANDLING AV AKSJE- EIERE 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 meldings-system for unoterte selskaper.

Selskapets transaksjoner i egne aksjer skal søkes foretatt til den kurs eller nær den kurs som fremkommer på unotert-listen 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 styre-medlemmer 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 77 521 aksjer i Eiendomsspar (0,2 % av utestående aksjer). I Victoria Eiendom kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 (46,5 % 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 fullmaktsskjema for dette formålet. Innkalling og saksdokumenter til generalforsamlingen er tilgjengelige på konsernets hjemmeside senest 14 dager før generalforsamlingen.

Styret, valgkomitéen og revisor er til stede i generalforsamlingen. Møteleder velges av generalforsamlingen. Styre-medlemmer 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 selska-

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

Nåværende styre består av fem medlemmer. Styremedlemmer oppfordres til å eie aksjer i selskapet. Styremedlemmene og deres aksjeeie er nærmere omtalt på sidene 120-121 og 146 i årsrapporten.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

Deltakelse i styremøter 2023	Antall	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Anders Ryssdal	7/7	Ja	Ja
Ragnar Horn	7/7	Ja	Nei
Gisèle Marchand	7/7	Ja	Ja
Monica S. Salthella	6/7	Ja	Ja
Leiv Askvig	3/3	Ja	Nei
Jacob Iqbal	4/4	Ja	Nei

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 (se figur under) og det avholdes normalt seks/syv styremøter per år. Styret foretar årlig evaluering av sitt arbeid og periodevis gjennomføres mer omfattende styreevaluering med ekstern fasilitering. Dette ble sist gjennomført høsten 2022. I 2023 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 godkjenning av transaksjoner gjennom året, vært lagt vekt på å hindre interessekonflikter mellom selskapene. Målsettingen er 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 kilder. 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 revisjonseller kompensasjonsutvalg.

10) RISIKOSTYRING OG INTERNKONTROLL

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

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

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

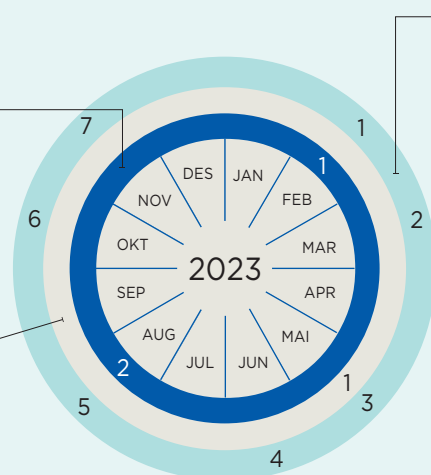
ÅRSHJUL 2023

AKSJONÆR- OG ANALYTIKERPRESENTASJON

- Februar (1)
- Eiendomsmarkedet
- Eiendomsspar
August (2)
- Eiendomsmarkedet
- Eiendomsspar

GENERALFORSAMLING

- Mai (1)
- Eiendomsmarkedet
- Eiendomsspar



STYRET

- Februar (1) */**
- Foreløpig årsregnskap
- Styrets beretning
- 4. kvartal Pandox
- Ordinært utbytte
- Verdivurdering
Mars (2) *
- Endelig årsregnskap
- Innkalling generalforsamling
- Evaluering Pandoxinvestering
- Evaluering styrets arbeid
- Revisors tilbakemelding
- Interessekonflikter nærstående
- Bærekraft
Mai (3) */**
- Årsrapport
- 1. kvartal Eiendomsspar/Pandox
- Generalforsamling
Juni (4) *
- Strategi
- Finansielle retningslinjer/strategi
- Risiko- og internkontroll
- Årsplan for styrearbeidet
August (5) */**
- 2. kvartal Eiendomsspar/Pandox
Oktober (6) *
- Etiske retningslinjer
- GDPR
November (7) */**
- 3. kvartal Eiendomsspar/Pandox
- Budsjett
- Kundegleindeks (KGI)

* Agendapunkter på hvert styremøte
- Status drift av eiendommer og prosjekter
- Aksjebevegelser

** Kvartalsvis finans- og regnskapsrapport presenteres for styret i møte hvor kvartalsrapport/foreløpig årsregnskap godkjennes

miljøet er godt og det er ikke avdekket vesentlige svakheter. Se side 24–25 i årsrapporten for nærmere beskrivelse av selskapets sentrale risikoer og risiko-håndtering.

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 resultat-avhengig og det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller fratreddesordninger. Se side 138 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 etablerte selskapet i 2022 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 ekstern rådgiver. Det tilbys lånefinansiering av maksimalt 80 % av kjøpesummen, oppad begrenset til 80 % av en halv årslønn.

Enkelte ansatte deltar også i en med-investorordning. For ytterligere detaljer om godtgjørelse til ledende ansatte vises det til side 137 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 børs-noterte selskaper en rekke ganger, sist for 2022, 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 eiendomsmarkedet.

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

Informasjon til selskapets aksjeeiere offentliggjøres via selskapets hjemmeside, via Euronext NOTC sitt meldings-

system 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 139 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 gjennomførte en anbuds-runde for ekstern revisjon i 2022. Basert på prosessen ble 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 (56.5 % as of 31.12.2023) 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 parentheses refer to figures for the same period/time in 2022 unless otherwise specified.)

2023 SUMMARY

Rental income and operating profit showed positive underlying development for Eiendomsspar in 2023. However, increased interest rates and return requirements lead to a decline in property values and modest development in value for both Eiendomsspar and the associated company Pandox. Value-adjusted equity as of 31/12/2023 was calculated at NOK 557 per share when valuing the Pandox shares at their net value (EPRA NDV), an increase of 2% from the previous year, taking dividends into account.

The liquidity reserve comprises NOK 2,375 mill. (NOK 1,729 mill.).

The Board proposes an ordinary dividend distribution for 2023 of NOK 332 mill., corresponding to NOK 10.00 per share (NOK 7.00 per share).

INVESTMENTS AND SALES

During 2023, Eiendomsspar has completed the sale of the Økernveien 115 property for a net sale price of NOK 638 mill. 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 mill. Eiendomsspar has also sold the Hoffsveien 9 property at Skøyen. The accounting gains from the two sales is NOK 444 mill. Net income recognition related to, provision of guar-

antee rent from previously completed sales and various minor sales of fixed assets, amounts to NOK 23 mill. as well.

Eiendomsspar has acquired net 13,247,018 shares in Scandic Hotels Group AB for a purchase price of SEK 549 mill. In addition, the company has acquired 298,419 treasury shares and sold 121,577 treasury shares (incentive scheme) for a net purchase price of NOK 68 mill.

INCOME STATEMENT

Rental income for the Eiendomsspar Group in 2023 was NOK 1,055 mill., compared to NOK 973 mill. in 2022. 80% of the rent growth is explained by increased revenue-based rental income (from hotel and restaurant) and consumer price index adjustment, distributed approximately 50/50 between the two. The remaining increase in rent is the net effect of changes to the portfolio as a result of purchases/sales and year-round effects from properties that had ongoing renovation projects in 2022.

Profit before taxes was NOK 524 mill., compared with NOK 1,268 mill. in 2022. The decline is mainly due to a reduction in profits from the affiliate Pandox, due to negative value developments on the company's properties and interest rate derivatives. The company's cash flow before tax, taking into account the underlying cashflow in joint

ventures and affiliated companies, amounted to NOK 1,101 mill., compared to NOK 1,127 mill. in 2022. Cash flow from Pandox accounted for about half of the amount in both 2022 and 2023.

BALANCE SHEET AND LIQUIDITY

The Eiendomsspar Group's recognised total equity as of 31/12/2023 amounted to NOK 19,917 mill. (NOK 18,984 mill.). The increase is mainly due to the purchase of shares in Scandic Hotels Group, project investments and value increase at the affiliated company Pandox AB. Total debt amounted to NOK 11,321 mill. (NOK 10,908 mill.), of which NOK 9,876 mill. (NOK 9,659 mill.) was interest-bearing. The average interest rate on the borrowing portfolio at year-end was 4.5%, compared to 3.8% in 2022. 65% of the loan portfolio is subject to interest rate hedging, with an average remaining maturity of 5.3 years. Eiendomsspars' liquidity reserve, including long-term mortgage-backed credit facilities comprised NOK 2,375 mill. (NOK 1,729 mill.). The company also has a loan potential through unleveraged companies.

Value-adjusted equity (including minority interests) is calculated at NOK 18,178 mill. after the dividend allocation of NOK 332 mill. This results in a value-adjusted equity ratio of 61%, compared to 62% the previous year.

Value-adjusted equity per share (including allocated dividend) has been calculated at NOK 557 when valuing the Pandox shares at their net value (EPRA NDV), which is an increase of 2% over the previous year (taking dividends into account). For calculating value-adjusted equity, when valuing Eiendomsspar's real estate portfolio, an average return requirement (net yield) of 5.6% (5.2%) was used.

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 economic ownership interest of 25.8% and a voting share of 36.6%. Eiendomsspars ownership in Pandox is recognised on the basis of the company's IFRS accounts, since no accounts are prepared according to the Norwegian accounting standard (NGAAP), which is used by Eiendomsspar.

Pandox's cash earnings in 2023 amounted to SEK 1,742 mill., compared to SEK 2,056 mill. in 2022. Revenue has seen a positive development in the past year and is now over 20% higher than in 2019. However, increased interest and tax costs result in a decline in cash earnings in 2023. Pandox has a liquidity reserve (including long-term unused credit facilities) as of year-end 2023 of SEK 3.1 bill. The market price of the Pandox share was SEK 150.40 at year-end, compared to an underlying net value (EPRA NDV) of SEK 177.01 per share. The underlying net value per share decreased by 4% through the year.

As of year-end 2023, Pandox owned a portfolio of 159 hotels, of which 82 were outside the Nordic region. The hotels have a total capacity of 35,851 rooms. The market value of the hotel portfolio was SEK 69.0 bill. as of 31 December 2023 and the net loan-to-value (LTV) of the company was 46.6%.

In 2023, Pandox acquired The Queens Hotel in Leeds, Best Western Hotel Fridhemsplan in Stockholm and Hilton Belfast. The Queens Hotel and Hilton

Belfast are part of the company's hotels under their own operations while Best Western Hotel Fridhemsplan (under conversion to Scandic Go Fridhemsplan) is part of the company's rental portfolio.

OPERATION AND LETTING

Vacancy in the property portfolio measured by rental value is 2.1% (1.3%). The vacancy level is low in a historical perspective. The average contract term in the company's properties is 7.9 years as of the end of 2023 (8.3 years).

PROJECTS

At the beginning of 2024, 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 around 46,000 sqm in three buildings. Completion and handover of the first building of 17,000 sqm was completed in June 2021. The building is leased to Kristiania University College.
- Mack Øst in Tromsø is a city centre property that was previously occupied by the Mack beer brewery. In December 2022 a new zoning plan was adopted with a total of 65,000 sqm buildings. Of this, 20,000 sqm 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, work is being carried out on letting and planning with an ambition to start building as soon as a satisfactory rent level and cost estimate has been achieved. The project is owned in partnership with Ludwig Mack AS.
- Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 and 25 in Oslo. The property's office space and the retail space in Dronningens gate will be converted to a hotel with around 180 rooms. A 15-year lease has been signed with Nordic Hotels and Resorts (Strawberry) to operate the hotel under the brand name "HOB0". The renovation project is underway and completion is scheduled for the autumn of 2025. The project is owned 50/50 with Mette Borge Eiendom AS.

In addition, the company works with an expansion of Polaria, The Arctic Experience Centre and Aquarium in Tromsø. The company is also working on the development of a hotel project at the quay front in Svolvær, Lofoten, Økernveien 115 in Oslo (50% stake in collaboration with OBOS) and Tvetenveien 11 in Oslo. The latter two properties are mainly residential projects.

SUSTAINABILITY

Eiendomsspar actively works to reduce the CO₂ footprint and energy and 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 2023, including:

- BREEAM In-Use Very Good certification of four properties (Dronningens gate 40, Karl Johans gate 27, Rådhusgata 23 and Scandic Holmenkollen Park Hotel).
- Reduced energy consumption in the common area of the management portfolio by 15.4% compared to the 2019 baseline year. The reduction in energy consumption is achieved through active energy monitoring, investments in green initiatives and optimising operations. The company is on track for its sustainability strategy goal of 20% energy reduction by the end of 2025.
- Completed survey of energy labelling of the properties in the portfolio and started planning energy saving initiatives to improve energy labelling.

- Increased the recycling rate in the property portfolio from 34% in 2022 to 45% in 2023. The increase in recycling rate has been achieved through targeted work towards tenants and properties, such as establishing more waste fractions in the waste rooms, better signage in waste rooms and information campaigns directed at the tenants to raise awareness of sorting correctly.
- Signed contract for establishing of solar panel systems on five properties (Smalvollveien 61-63, Vollaveien 15-19, Vollaveien 20A and B, Professor Birkelandsvei 36 and Stubberudveien 8), equivalent to 10,000 sqm of solar panels. The facilities have an estimated production of 1.5 GWh per year and will be commissioned during 2024.
- Active participation in Nabolagsarbeidet, an organisation for engaged landlords in and around Grønland in Oslo. In 2023, the organisation has supported neighbourhood activities such as “Summer on Elgsletta,” “Elvelangs,” “the Akerselva race,” Eid celebrations and Halloween celebrations in Urtehaven.

The Eiendomsspar Group has for more than a decade provided annual financial support in the range of NOK 1.0 – 3.0 mill. for various charitable purposes within environmental protection, emergency aid and beautification of Oslo.

Eiendomsspar continued to expand the portfolio of green financing in 2023, and at year-end 75% of the company's financing is sustainable. During the year, the company has established sustainability-linked loan facilities with Handelsbanken and SEB. The agreements are linked to existing loan commitments of more than NOK 5,100 mill., and achievement of the goals in the agreements will be assessed annually based on predefined environmental targets. In addition, the company has

established two green loans (BREEAM Excellent and Very Good certified property mortgaged) with Nordea related to commitments totalling NOK 1,500 mill. Eiendomsspar's vision is that the properties are developed to meet the current and future needs of tenants, investors and society in general. This means that the company should be at the forefront, both in terms of sustainable solutions and design. By managing, operating, maintaining and developing the properties with the least possible use of resources and a low climate footprint, Eiendomsspar creates value both for the group, the environment and our surroundings.

BOARD AND ADMINISTRATION

Since the ordinary general meeting in May 2023, the Board has been made up of Anders Ryssdal (Chair), Ragnar Horn, Gisèle Marchand, Monica S. Salthella and Jakob Iqbal. Eiendomsspar has taken out board insurance for its board members.

There are 40 employees in Eiendomsspar, of which 4 part-time employees. The company does not discriminate on the basis of gender. Of the company's employees, 19 are women. The working environment is good. Absence due to illness in 2023 has been 1.6% and is within the company's goal of <2%. There have been no personal injuries among the employees in the course of 2023.

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.

TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

In November 2022, the Board decided to establish a three-year share-based incentive scheme for the company's employees. The scheme gives employees the opportunity to buy

shares in Eiendomsspar for an annual amount equivalent to a maximum of one annual salary per year. The shares have a three-year tie-in period and are sold at market price, determined based on Black-Schole's valuation model prepared by an external adviser. The second round of purchases under the scheme was completed on 8 December 2023, and the opportunity to subscribe for shares will be provided again in 2024. Employees subscribed to a total of 116,208 shares, of which CEO Christian Ringnes 23,360 shares, Vice President Sigurd Stray 16,393 shares and CFO Jon Rasmus Aurdal 11,311 shares.

SHAREHOLDER MATTERS

Eiendomsspar's share price increased from NOK 325 at the beginning of the year to NOK 360 at year-end (13% after taking into account paid dividend of NOK 7.00 per share). The Eiendomsspar share prices (NOTC) at year-end amounted to 65% (59%) of calculated net value, when assessing the Pandox share at net value (EPRA NDV). Victoria Eiendom is Eiendomsspar's main shareholder through ownership of 56.5% of the company's outstanding shares.

EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

Eiendomsspar has acquired the combined property (retail/warehouse/office) Alfaset 1. Industriveien 5 at Alnabru in Oslo for a net purchase price of NOK 67 mill. In addition, the company has purchased 6,762,000 shares in Scandic Hotels Group at a purchase price of SEK 326 mill.

APPROPRIATION OF NET PROFIT FOR THE YEAR

Last year Eiendomsspar paid an ordinary dividend of NOK 7.00 per share. For 2023, the board proposes to increase the ordinary dividend to NOK 10.00 per share, a total of NOK 331.6 mill.

Financial information

Income statement

(NOK million)

	2023	2022	2021
Rental income from properties	1,055.2	973.2	716.3
Other income	6.9	12.6	7.9
Operating expenses on properties and projects	(91.0)	(87.1)	(80.1)
Gross operating profit	971.1	898.7	644.1
Profit from sales of properties etc.	467.0	108.4	377.9
Refurbishment costs	(99.0)	(85.1)	(83.1)
Depreciation	(112.0)	(109.3)	(90.5)
Write-down properties	(62.0)	(80.0)	-
Payroll and other operating costs	(111.5)	(110.4)	(120.5)
Operating profit	1,053.6	622.3	727.9
Share of profit in JV's	(124.8)	27.2	(9.1)
Share of profit from associated companies	(151.9)	1,032.7	157.8
Financial income	29.6	60.0	371.7
Financial costs	(376.4)	(284.7)	(224.0)
Value changes marketable equities	93.4	(189.3)	-
Profit before taxes	523.5	1,268.2	1,024.3
Taxes	(106.5)	(52.4)	(34.1)
Profit for the year	417.0	1,215.8	990.2

Balance sheet as of 31 December

(NOK million)

	2023	2022	2021
Assets			
Property and equipment	9,866.8	9,693.4	8,420.9
Financial assets	8,832.6	8,740.7	7,517.7
Total non-current assets	18,699.4	18,434.1	15,938.6
Trade and other receivables	173.6	148.5	112.0
Marketable equities	809.7	202.9	-
Cash and cash equivalents	233.9	198.9	265.7
Total current assets	1,217.2	550.3	377.7
Total assets	19,916.6	18,984.4	16,316.3
Equity and liabilities			
Equity	8,595.5	8,076.2	7,308.3
Deferred taxes	644.9	628.1	595.5
Non-current liabilities	10,038.8	9,595.4	7,223.3
Current liabilities	637.4	684.7	1,189.2
Total liabilities	11,321.1	10,908.2	9,008.0
Total equity and liabilities	19,916.6	18,984.4	16,316.3

Flerårsoversikt

Resultatregnskap

Millioner kroner	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Leieinntekt	1 055,2	973,2	716,3	701,4	824,9	769,5	739,9	675,4
Annen driftsinntekt	6,9	12,6	7,9	2,5	9,4	12,0	8,6	5,4
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(91,0)	(87,1)	(80,1)	(78,7)	(91,3)	(70,9)	(64,8)	(48,0)
Brutto driftsresultat	971,1	898,7	644,1	625,2	743,0	710,6	683,7	632,8
Salgsgevinst/(tap)	467,0	108,4	377,9	1 651,1	148,8	7,9	32,6	390,7
Rehabiliteringskostnad	(99,0)	(85,1)	(83,1)	(110,5)	(142,8)	(73,6)	(106,4)	(97,5)
Avskrivning på varige driftsmidler	(112,0)	(109,3)	(90,5)	(96,8)	(94,6)	(81,7)	(73,0)	(71,7)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(62,0)	(80,0)	-	-	-	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(111,5)	(110,4)	(120,5)	(100,3)	(94,5)	(84,8)	(112,5)	(84,0)
Driftsresultat	1 053,6	622,3	727,9	1 968,7	559,9	478,4	424,4	770,3
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(124,8)	27,2	(9,1)	37,6	46,7	1,6	21,8	17,9
Resultat fra tilknyttet selskap	(151,9)	1 032,7	157,8	(369,3)	682,3	729,4	870,8	640,3
Annen finansinntekt/-kostnad	(253,4)	(414,0)	147,7	(236,4)	(234,6)	(182,9)	(175,5)	(181,7)
Resultat før skattekostnad	523,5	1 268,2	1 024,3	1 400,6	1 054,3	1 026,5	1 141,5	1 246,8
Skattekostnad	(106,5)	(52,4)	(34,1)	(28,7)	(46,1)	(60,5)	(39,0)	(47,9)
Årsresultat	417,0	1 215,8	990,2	1 371,9	1 008,2	966,0	1 102,5	1 198,9

Balanse

Millioner kroner	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	9 866,8	9 693,4	8 420,9	7 551,0	8 169,1	7 470,4	6 873,0	6 819,7
Sum finansielle anleggsmidler	8 832,6	8 740,7	7 517,7	7 808,7	7 567,0	6 204,1	5 703,5	4 663,0
Sum anleggsmidler	18 699,4	18 434,1	15 938,6	15 359,7	15 736,1	13 674,5	12 576,5	11 482,7
Andre fordringer	173,6	148,5	112,0	81,8	80,5	46,8	43,4	43,6
Markedsbaserte aksjer	809,7	202,9	-	-	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	233,9	198,9	265,7	142,5	112,4	199,3	135,2	92,7
Sum omløpsmidler	1 217,2	550,3	377,7	224,3	192,9	246,1	178,6	136,3
Sum eiendeler	19 916,6	18 984,4	16 316,3	15 584,0	15 929,0	13 920,6	12 755,1	11 619,0

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital	8 595,5	8 076,2	7 308,3	7 854,0	6 697,9	7 079,4	6 635,2	5 512,3
Utsatt skatt	644,9	628,1	595,5	590,1	641,9	611,2	594,5	623,8
Sum annen langsiktig gjeld	10 038,8	9 595,4	7 223,3	6 002,3	7 656,9	5 205,8	4 890,4	4 991,1
Sum kortsiktig gjeld	637,4	684,7	1 189,2	1 137,6	932,3	1 024,2	635,0	491,8
Sum gjeld	11 321,1	10 908,2	9 008,0	7 730,0	9 231,1	6 841,2	6 119,9	6 106,7
Sum egenkapital og gjeld	19 916,6	18 984,4	16 316,3	15 584,0	15 929,0	13 920,6	12 755,1	11 619,0

Nøkkeltall

Millioner kroner	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	18 178	18 186	18 450	18 000	17 570	17 001	15 807	13 081
Verdijustert totalkapital	29 812	29 499	27 850	26 104	27 140	24 275	22 347	19 512
Verdijustert egenkapitalandel	61 %	62 %	66 %	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %
Belåningsgrad eiendommer, %	49 %	49 %	42 %	39 %	47 %	36 %	33 %	38 %
Ledighet (% av leienivå)	2,1 %	1,3 %	3,8 %	6,2 %	1,8 %	3,7 %	3,2 %	3,5 %
Gjenværende leietid (år)	7,9	8,3	8,2	7,7	8,3	8,8	8,9	7,5

Nøkkeltall per aksje

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Verdijustert avkastning per aksje	2 %	2 %	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %
Bokført egenkapital per aksje (kr)	259	242	214	224	188	182	167	138
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	547	544	541	516	489	435	397	327
Aksjekurs per 31.12. (kr)	360	325	455	435	500	379	353	380
Substansverdiopremie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(35 %)	(41 %)	(17 %)	(17 %)	2 %	(14 %)	(12 %)	15 %
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)	33,03	33,53	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85
Resultat per aksje (kr)	12,45	36,29	28,87	38,69	28,08	24,54	27,63	29,98

Kvartalstall

Resultatregnskap

Millioner kroner	4. kv. 2023	3. kv. 2023	2. kv. 2023	1. kv. 2023	4. kv. 2022	3. kv. 2022	2. kv. 2022	1. kv. 2022
Leieinntekt	264,3	273,0	268,3	249,6	251,7	260,2	251,6	209,7
Annen driftsinntekt	4,1	(0,6)	2,3	1,1	1,4	1,5	6,0	3,7
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(31,5)	(18,1)	(22,9)	(18,5)	(24,0)	(25,5)	(18,8)	(18,8)
Brutto driftsresultat	236,9	254,3	247,7	232,2	229,1	236,2	238,8	194,6
Salgsgevinst/(tap)	22,7	-	235,0	209,3	53,3	-	-	55,1
Rehabiliteringskostnad	(40,7)	(24,9)	(21,7)	(11,7)	(31,4)	(11,0)	(24,3)	(18,4)
Avskrivning på varige driftsmidler	(29,3)	(27,4)	(27,3)	(28,0)	(27,9)	(27,7)	(27,8)	(25,9)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(62,0)	-	-	-	(80,0)	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(30,3)	(29,8)	(24,6)	(26,8)	(31,0)	(30,1)	(22,1)	(27,2)
Driftsresultat	97,3	172,2	409,1	375,0	112,1	167,4	164,6	178,2
Resultat før felleskontrollert virksomhet	(132,6)	3,7	5,3	(1,2)	63,6	(22,6)	(3,0)	(10,8)
Resultat fra tilknyttet selskap	(286,5)	116,5	72,8	(54,7)	27,5	412,2	338,1	254,9
Finansinntekt	19,9	3,0	3,9	2,8	21,5	5,0	6,6	26,9
Finanskostnad	(97,0)	(92,8)	(95,5)	(91,1)	(161,0)	(79,0)	(63,2)	(64,3)
Urealisert verdiendring aksjer	72,0	-	21,4	-	-	(74,9)	(31,6)	-
Resultat før skattekostnad	(326,9)	202,6	417,0	230,8	63,7	408,1	411,5	384,9
Skattekostnad	2,2	(19,6)	(72,0)	(17,1)	2,1	(16,0)	(22,2)	(16,3)
Årsresultat	(324,7)	183,0	345,0	213,7	65,8	392,1	389,3	368,6

Balanse

Millioner kroner	31.12.23	30.09.23	30.06.23	31.03.23	31.12.22	30.09.22	30.06.22	31.03.22
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	9 866,8	9 791,0	9 654,9	9 521,4	9 693,4	9 506,0	9 477,5	9 041,4
Sum finansielle anleggsmidler	8 832,6	9 125,8	9 270,8	9 181,0	8 740,7	8 744,0	8 388,2	7 645,4
Sum anleggsmidler	18 699,4	18 916,8	18 925,7	18 702,4	18 434,1	18 250,0	17 865,7	16 686,8
Andre fordringer	173,6	132,6	120,7	124,6	148,5	117,4	139,4	112,0
Markedsbaserte aksjer	809,7	372,9	317,6	236,7	202,9	183,8	96,7	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	233,9	159,5	133,2	194,0	198,9	386,0	365,2	635,5
Sum omløpsmidler	1 217,2	665,0	571,5	555,3	550,3	687,2	601,3	747,5
Sum eiendeler	19 916,6	19 581,8	19 497,2	19 257,7	18 984,4	18 937,2	18 467,0	17 434,3
Egenkapital og gjeld								
Sum egenkapital	8 595,5	9 150,3	9 285,0	8 846,6	8 076,2	8 450,0	7 913,5	7 237,3
Utsatt skatt	644,9	657,2	658,2	611,2	626,1	646,2	646,0	634,1
Sum annen langsiktig gjeld	10 038,8	9 191,0	9 171,6	9 044,4	9 595,4	9 022,4	9 177,2	8 655,9
Sum kortsiktig gjeld	637,4	583,3	382,4	755,3	686,7	818,6	730,3	907,0
Sum gjeld	11 321,1	10 431,5	10 212,2	10 410,9	10 908,2	10 487,2	10 553,5	10 197,0
Sum egenkapital og gjeld	19 916,6	19 581,8	19 497,2	19 257,7	18 984,4	18 937,2	18 467,0	17 434,3

Nøkkeltall

Millioner kroner	31.12.23	30.09.23	30.06.23	31.03.23	31.12.22	30.09.22	30.06.22	31.03.22
Belåningsgrad eiendommer, %	49 %	49 %	48 %	46 %	49 %	47 %	48 %	45 %
Ledighet (% av leienivå)	2,1 %	1,4 %	1,2 %	1,1 %	1,3 %	1,2 %	1,4 %	2,8 %
Gjenværende leietid (år)	7,9	7,8	8,0	8,1	8,3	8,1	8,2	8,1

Nøkkeltall per aksje

	31.12.23	30.09.23	30.06.23	31.03.23	31.12.22	30.09.22	30.06.22	31.03.22
Bokført egenkapital per aksje (kr)	259	276	279	265	242	252	236	216
Aksjekurs (kr)	360	320	350	350	325	350	370	415
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)	33,03	24,61	15,22	6,27	33,53	25,24	13,75	5,04
Resultat per aksje (kr)	12,45	22,22	16,71	6,39	36,29	34,33	22,59	11,02



Elise L. Hanssens lange fotturer gjennom byen blir til rapporten «OsloStudiet», et ettertraktet analysedokument i bransjen.

Markedsanalyse OsloStudiet

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



Resultatene fra OsloStudiet i 2024 viser redusert arealabsorpsjon, men stabil arealledighet. Det forventes sterk tilbudsøkning i 2025/26.

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 481 000 kvm står ledig, hvilket er en svak økning på 10 000 kvm fra ifjor (+2 %). Arealledigheten utgjør ved dette 5 % av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av kontorarealer ble i 2023 redusert med 12 % og utgjorde 145 000 kvm (165 000 kvm i 2022). Reduksjonen skyldes i sin helhet betydelig nedgang i konvertering fra kontor til bolig.
- Sonene nord/øst/syd har høyest ledighet (8–10 %), samt størst tilbudsøkning i årene fremover. Indre soner, vestlige soner og sentrum har arealknapphet (2–4,5 %) og minst tilbudsøkning i årene fremover.
- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2024 utgjør 112 000 kvm, ned fra 155 000 kvm som ble ferdigstilt i 2023. For 2025 er det ventet en kraftig økning i ferdigstillelse til 242 000 kvm (hvorav 226 000 kvm allerede er igangsatt). For 2026 anslås ferdigstillelsen å reduseres til 133 000 kvm hvor to prosjekter allerede er i gang (32 000 kvm)

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2024 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 delområder. 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 2023 til februar 2024.
- 2) Visuell inspeksjon, basert på gatevandring og bilkjøring, med kartlegging av mørke/skitne vinduer og «til leie»-skilt.
- 3) Samtaler med over 150 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 av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 29 årene, spesielt i første halvdel av perioden. De siste fire årene har sysselsettingen derimot vokst raskere enn kontoreiendomsmassen, hvilket i hovedsak skyldes høyere arealeffektivitet per sysselsatt. Konvertering av ineffektive kontorer til bolig har også bidratt i denne prosessen.

KRAFTIG MINKET BOLIGKONVERTERING MEDFØRTE REDUSERT KONTORABSORPSJON I 2023

Figur 2 viser at arealabsorpsjonen i 2023 utgjorde 145 000 kvm mot 165 000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig nær 23 000 kvm (ned fra 53 000 kvm i 2022), og ordinær kontorabsorpsjon 122 000 kvm (112 000 kvm i 2022).

Årene 1991–93 (bankkrisen), 2001–04 (dotcomkrisen) og 2008–11 (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 rentenedssettelse 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 181 000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 16 årene var 195 000 kvm per år, mens den i de siste 17 årene har vært 169 000 kvm per år.

Figur 3 viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2023.

Som det fremgår av figur 2 var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte, betydelig større i perioden 1991–2002 enn i perioden 2003–2020. Sysselsettingsveksten i den første tolvårs perioden utgjorde i snitt 6 200 personer/år, mens den økte til 9 950 personer/år i den siste 18-års perioden.

Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 199 000 kvm per år i årene 1991–2002 til i snitt 170 000 kvm per år i perioden 2003–2020. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny sysselsatt er gått kraftig ned over 30-års perioden. Det må antas at dette i hovedsak skyldes at det i den første perioden var en større

andel arbeidsplasser som ble konvertert til kontorarbeidsplasser enn i den andre perioden. I tillegg har det vært en viss reduksjon i arealbruk per kontorarbeidsplass og en større relativ andel boligkonverteringer. I sum betyr dette at en ny sysselsatt i dag, i snitt absorberer ca. halvparten av kontorarealet

de 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 sysselsettings-

FIG. 1

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

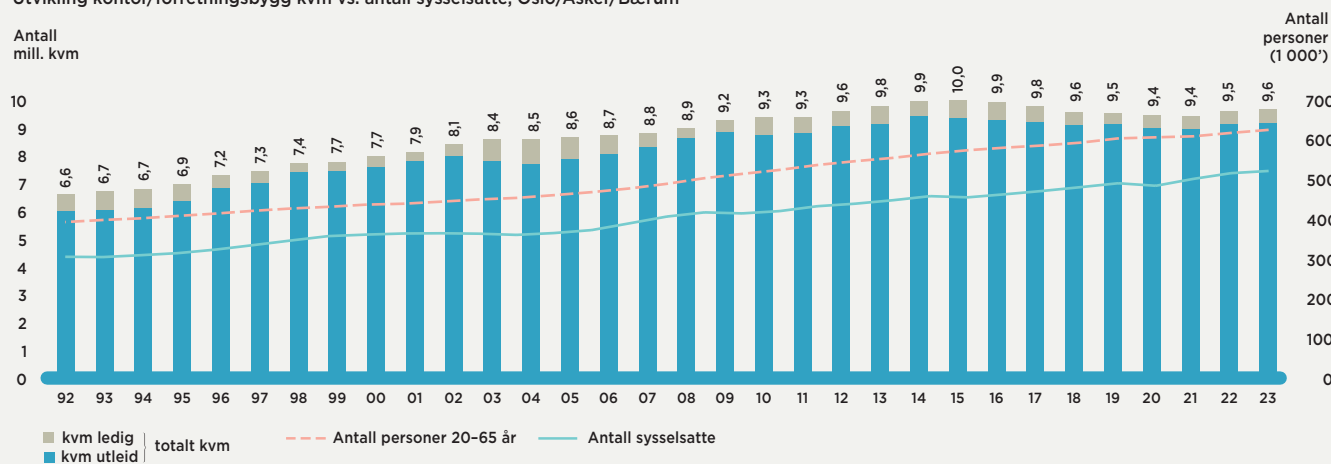


FIG. 2

Arealabsorpsjon 1991–2023
(1 000 kvm)

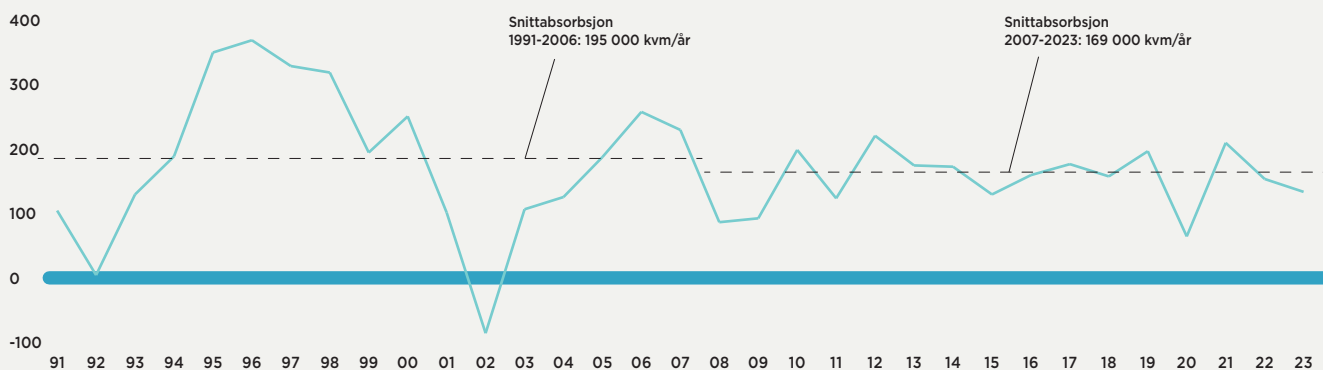


FIG. 3

Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Asker/Bærum 1991–2023



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

I løpet av 2019 økte sysselsettingen med 9 800 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 nedstengninger og hjemmekontor-påbud 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 %).

I 2023 sank igjen sysselsettingsveksten til 5 576 personer og absorpsjonen til 145 000 kvm hvor konvertering til bolig utgjorde 23 000 kvm.

TILNÆRMET UENDRET AREALLEDIGHET

I figur 4 vises en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2023, i absolutte tall og prosent.

FIG. 4

Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent 1990-2023

Ledighet i %

Ledighet i kvm
(1 000 kvm)

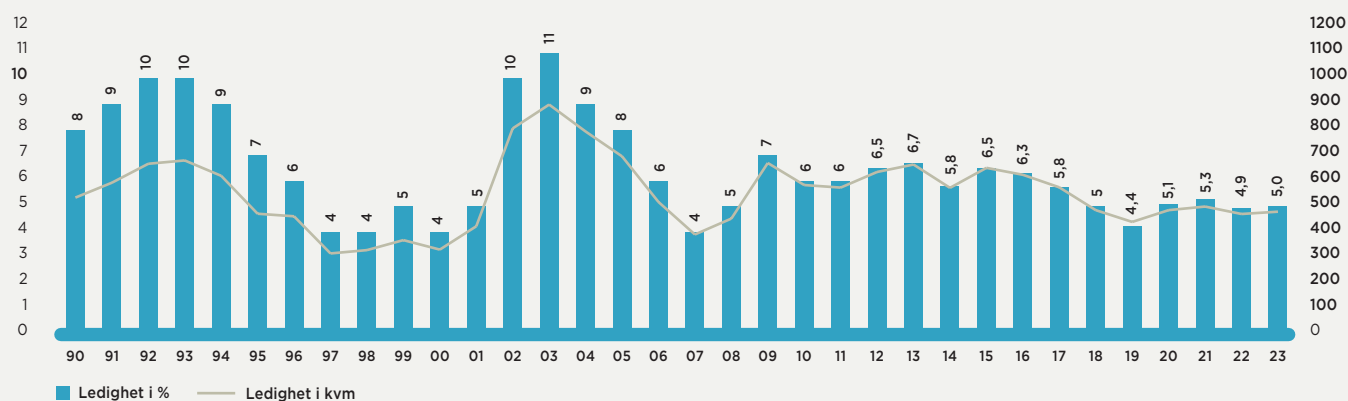
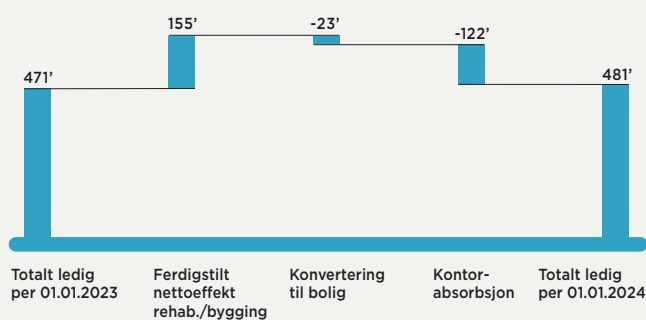


FIG. 5

Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2023
(1 000 kvm)



Endringen i ledighet fra 01.01.2023 til 01.01.2024 er vist på figur 5. I 2023 ble 155 000 kvm, i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 145 000 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 53 000 kvm og 23 000 kvm i 2022 og 2023. Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde 16 % av den totale absorpsjonen i 2023 (32 % i 2022). Ordinær kontorarealabsorpsjon utgjorde 122 000 kvm i

2023, noe som er en økning på 9 % fra året før.

Arealledigheten økte med 10 000 kvm gjennom 2023, og primo 2024 utgjør den 481 000 kvm. Dette tilsvarer 5 % 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 51 000 kvm lager-/produksjonslokaler står nå ledig, hvilket er en økning på 4 % fra i fjor. Totalt står i størrelsesorden 532 000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

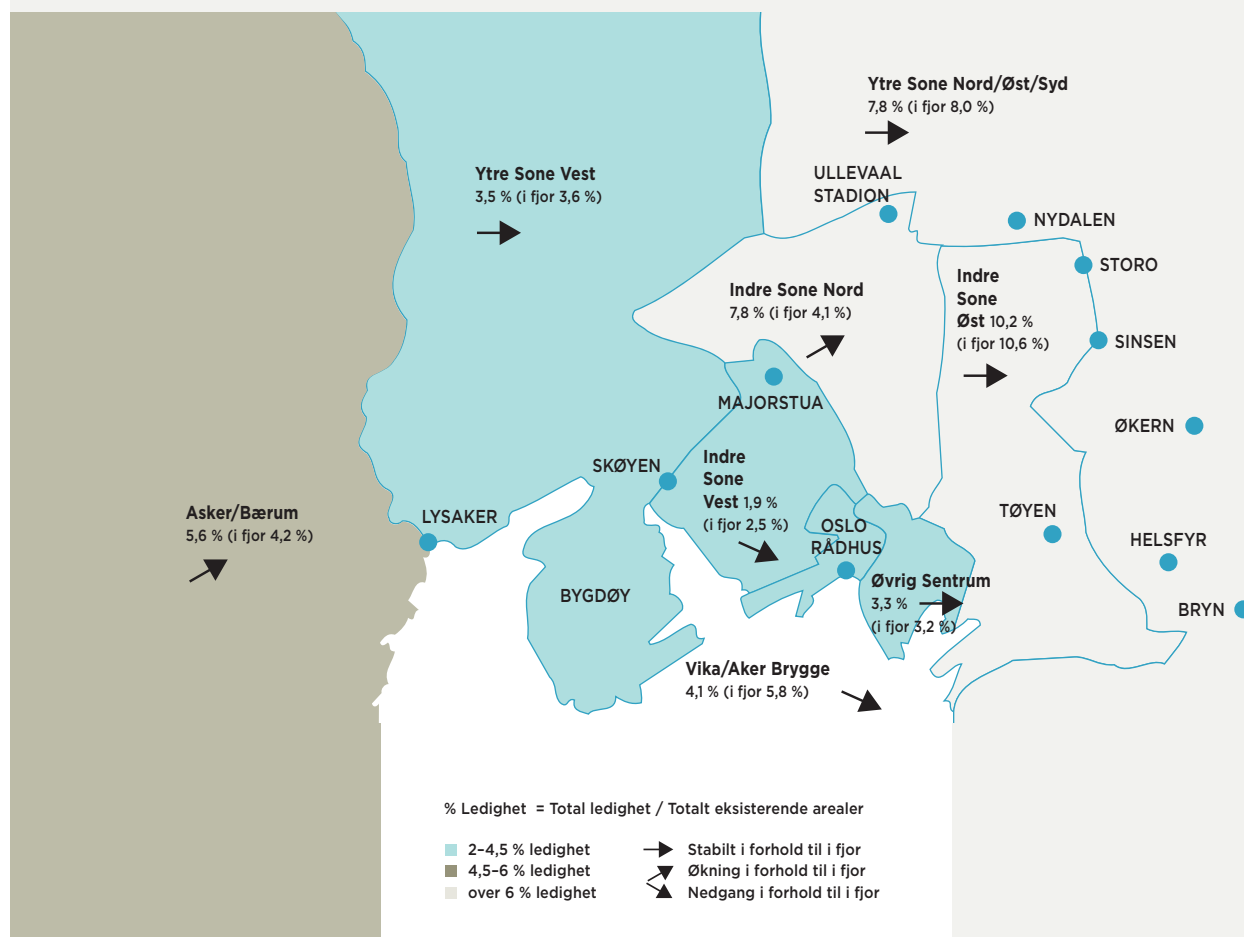
SENTRUM/VEST FORTSATT BEST Eiendomsspar har delt Oslo/Asker/Bærum i åtte lokalområder, som illustrert på figur 6.

Etter to års kontinuerlig nedgang i arealledigheten i Asker/Bærum, med en gjennomsnittlig reduksjon på 30 000 kvm per år, har trenden snudd. I løpet av 2023 ble sonen tilført 30 000 kvm (blant annet John Strandruds vei 10/Fornebu (24 000 kvm)). Dette bidro til at arealledigheten økte igjen gjennom 2023.

På Fornebu står nå 40 000 kvm ledig før Snarøyveien 20 (25 000 kvm) blir ledigstilt april 2024 og Martin Linges vei 33 (Equinor-bygget) ledigstiller

FIG. 6

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2024
(% Ledighet av sonens totale masse, kontor- og forretningslokaler)



13 700 kvm til høsten. Eyvind Lyches vei 10 i Sandvika er i markedet med nær 13 000 kvm ledige arealer etter at Bærum kommune satt i denne eien- dommen mens Arnold Haukelands plass 10 (kommunegården) i Sandvika ble rehabilitert.

Den største nedgangen i arealledig- heten gjennom 2023 var i området Vika/Rådhuset, som viser en nedgang på 12 000 kvm gjennom 2023. I denne sonen ble det kun ferdigstilt to rehabiliteringer på tilsammen 8 200 kvm i 2023.

Som det fremgår i figur 7 fant den største ledighetsøkningen sted i Asker/ Bærum (+ 24 000 kvm).

Den største arealabsorpsjonen fant sted i Sentrum (46 000 kvm) og Indre Øst (36 000 kvm). Figur 8.

Figur 9 viser utviklingen i den totale ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2023 i de forskjellige sonene.

De Ytre Sonene har generelt hatt høyest ledighet de siste årene. Sentrum fikk en betydelig ledighetsøkning i 2002 og

2003, primært som følge av utflytting av større bedrifter til vestlige soner. Denne økningen ble imidlertid kraftig redusert i de påfølgende år.

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

ØKT LANGTIDSLEDIGHET

382 000 kvm har stått ledige i mer enn ett år, hvilket er en økning på 10 % fra i fjor. Det er verdt å merke seg at riving og konvertering til bolig eller annen bruk, som regel kommer ut av langtids- ledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt 481 000 kvm. Figur 10.

FIG. 7

Utvikling arealledighet i 2023
(1 000 kvm)

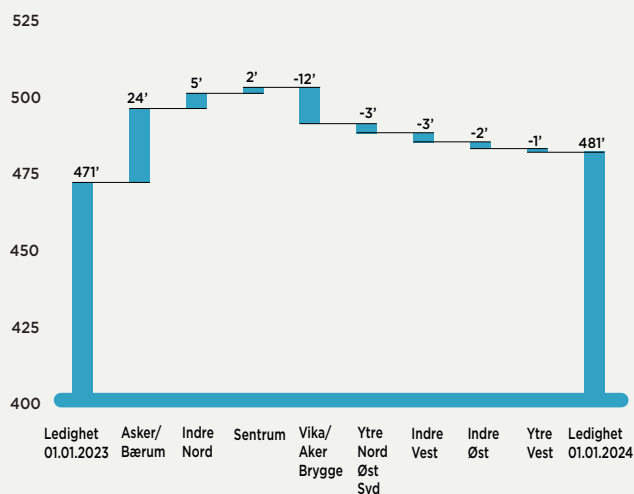


FIG. 8

Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte soner i 2023
(1 000 kvm)

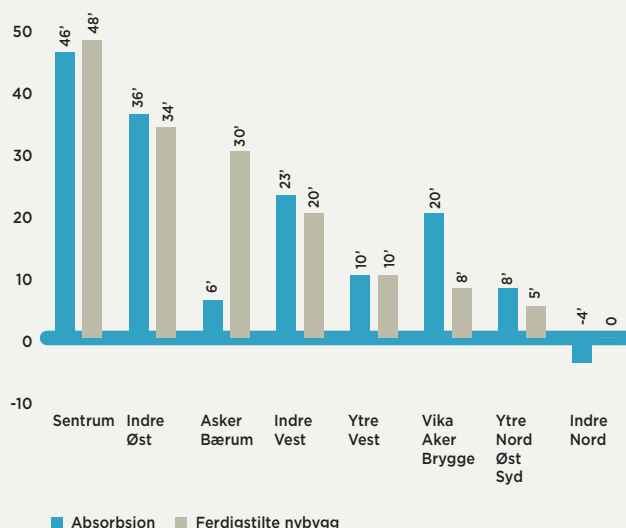
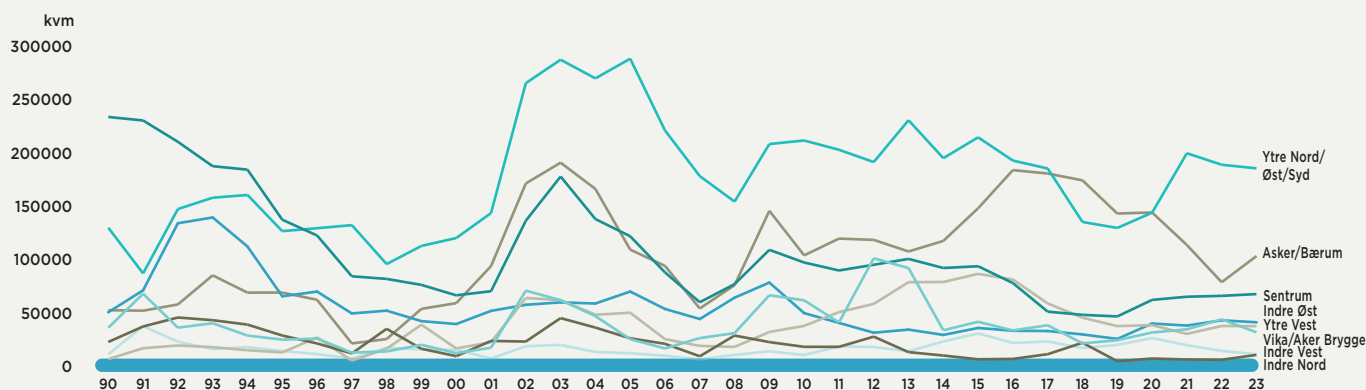


FIG. 9

Utviklingen i total ledighet (inklusive ukurante lokaler) i perioden 1990–2023 i ulike soner
(1 000 kvm)



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

LAVERE FERDIGSTILLELSE I 2024, BETYDELIGE HØYERE FERDIGSTILLELSE I 2025

Eiendomsspar kartlegger nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire hovedkategorier:

- Igangsatte nybygg:
Igang satt 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 på neste side. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,1 mill. kvm.

I 2023 ble det ferdigstilt 155 000 kvm. Det var 24 000 kvm mindre enn vi anslo i fjorårets rapport. Forskjellen skyldes forskjøvet ferdigstillelse av igangsatte prosjekter fra 2023 til 2024, figur 13.

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i 2024 utgjør 112 000 kvm hvorav 26 000 kvm er rehabiliteringer.

Prosjekter som er igangsatt med ferdigstillelse i 2025 utgjør i dag hele 226 000 kvm hvorav 45 000 kvm er rehabiliteringer.

FIG. 10

Ledige og langtidsledige arealer 2002–2024
(1 000 kvm)

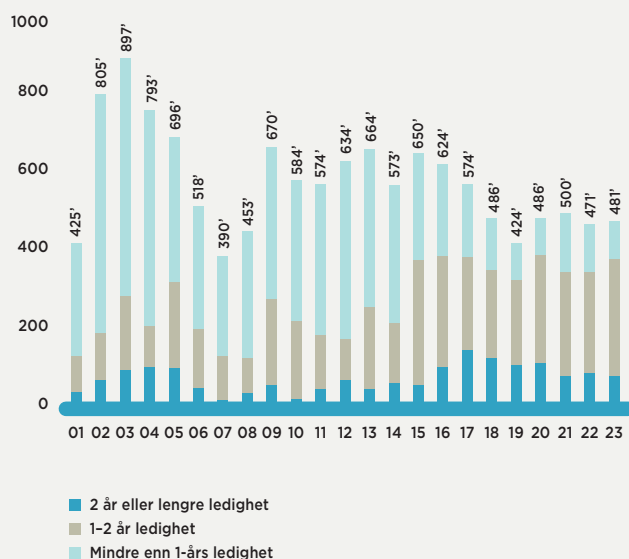


FIG. 11

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

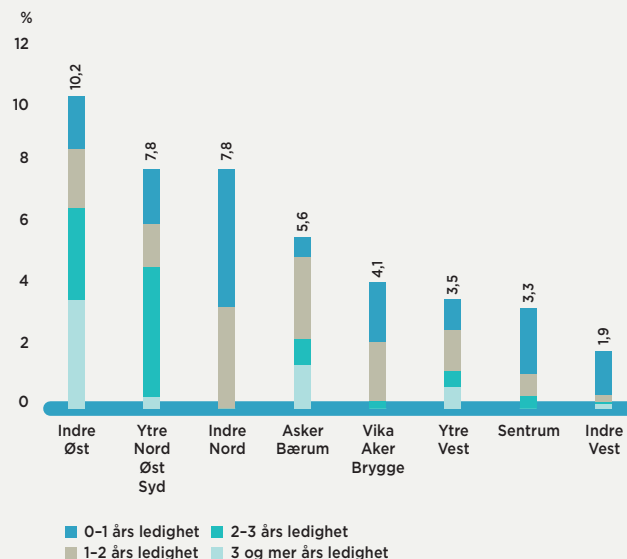


FIG. 12

Mulig prosjektpotensiale og igangsatte prosjekter
(1 000 kvm)

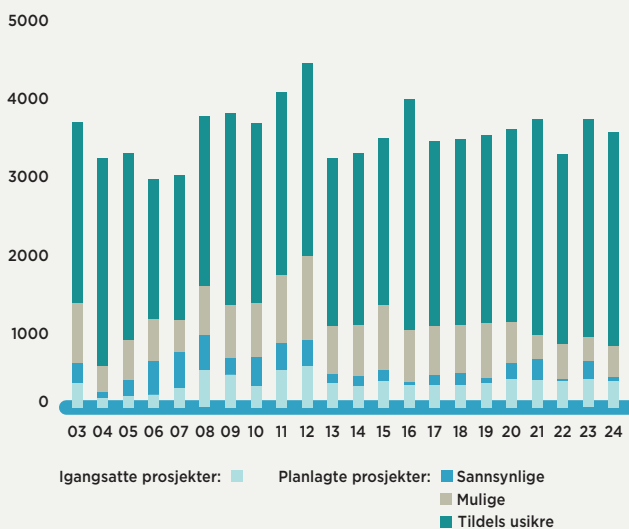


FIG. 13

Igangsatte prosjekter 2003–2024
(1 000 kvm)



For ferdigstillelse i 2026 er det igangsatt to prosjekter på tilsammen 32 000 kvm (Sognsveien 72 "Ullevål Campus" og Ullernchausséen 66, Lamell 4).

Det er også et prosjekt som er igangsatt i Vollsveien 9 som har ferdigstillelse i 2027 (18 000 kvm).

I løpet av 2027 antar vi også at flere rehabiliteringsprosjekter vil bli ferdigstilt (Hammersborg Torg 1, Sørkedalsveien 6, Skabos vei 4 og Rådhusgata 1-3 "Kontrazten"). Disse fire rehabiliteringsprosjektene er ikke igangsatt og utgjør totalt 68 000 kvm.

YTRE NORD/ØST/SYD FÅR DET VESENTLIGE AV FERDIGSTILLELSEN FREMMOVER

I figur 14 og 15 vises hvorledes tilførselen av arealer fordeler seg per geografisk sone i henholdsvis i 2024 og for 2025.

De største prosjektene i Ytre Nord/Øst/Syd som ferdigstilles i 2024 er Innspurten 11-13 "Valle Vision" og Grenseveien 82 "Helsfyret" (totalt 34 500 kvm).

I Indre Øst er det største prosjektet Urtegata 9 "Veksthuset" til Eiendomsspar (24 200 kvm). I Asker/Bærum er det et nybygg i Helgerudkvarialet (Sandvika) som ferdigstilles i 2024 (17 000 kvm).

I Ytre Nord/Øst/Syd skal det ferdigstilles hele 133 000 kvm i 2025. De to største prosjektene i denne sonen er "Constructions City" på 85 000 kvm og Nils Hansens vei 27 (21 500 kvm) på Bryn hvor Kripos skal leie 17 000 kvm.

I Sentrum ferdigstilles tre bygg i Regjeringskvarialet; Høyblokka (rehabilitering) og nybyggene A-blokken og D-blokken på tilsammen 62 000 kvm.

FERDIGSTILTE AREALER REDUSERES I 2024, MEN ØKER KRAFTIG I 2025

Stolpene i figur 16 viser ferdigstilte arealer (inklusive større rehabilitering) fra 1991 til og med 2024 og estimat for

FIG. 14

Ferdigstilte arealer per sone 2024
(1 000 kvm)

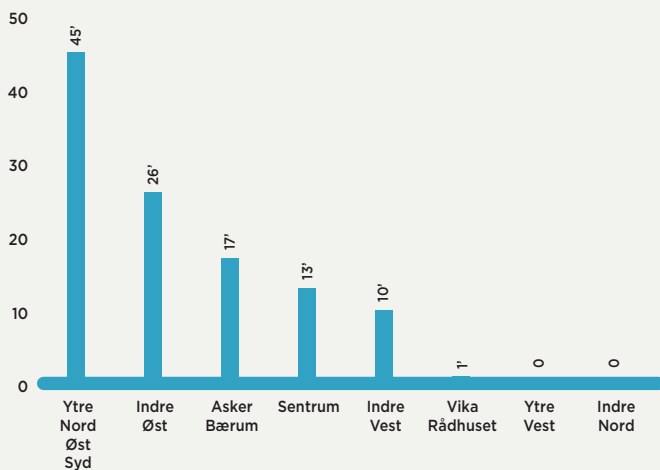


FIG. 15

Ferdigstilte arealer per sone 2025
(1 000 kvm)

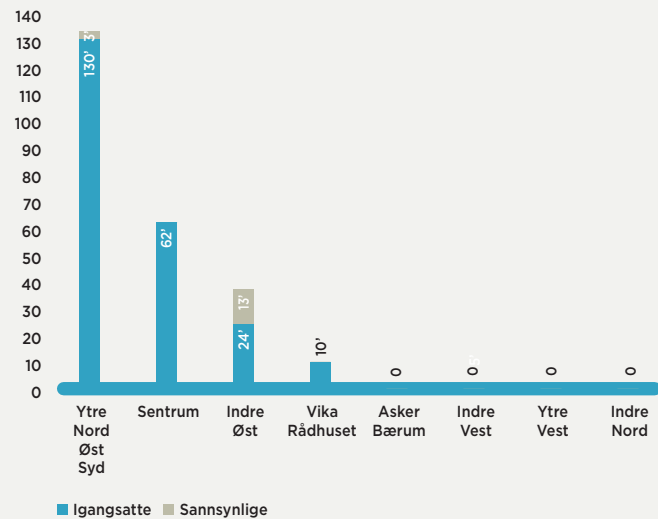
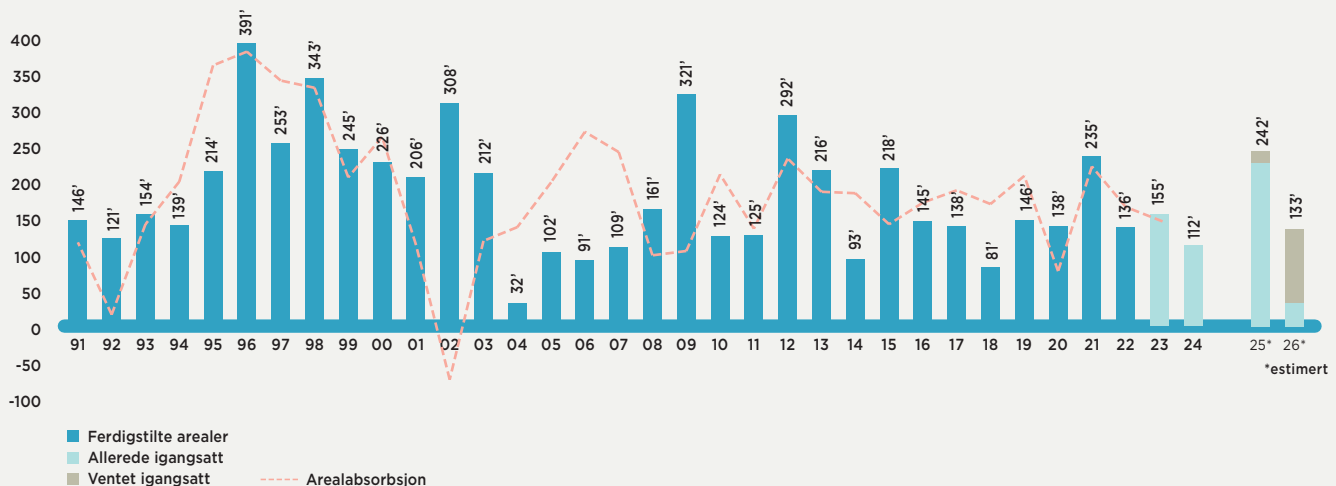


FIG. 16

Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1991-2026)
(1 000 kvm)



2025 og 2026. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2023.

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 økte 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 arealedighet.

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 arealedigheten 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 arealedigheten.

I 2023 ble det ferdigstilt 155 000 kvm. Prosjekter som er igangsatt og som blir ferdigstilt i 2024 utgjør 112 000 kvm.

For 2025 er det igangsatt hele 226 000 kvm som skal ferdigstilles. I tillegg kommer sannsynlige, men ikke igangsatte, prosjekter på 16 000 kvm. I 2026 synker igangsatte prosjekter til 32 000 kvm og hvor ikke-igangsatte prosjekter utgjør 101 000 kvm.

BETYDELIG ANDEL FORHÅNDS-UTLEIE

Forhåndsutleiegraden for forventet ferdigstilte arealer 2024–2026 finnes i figur 17.

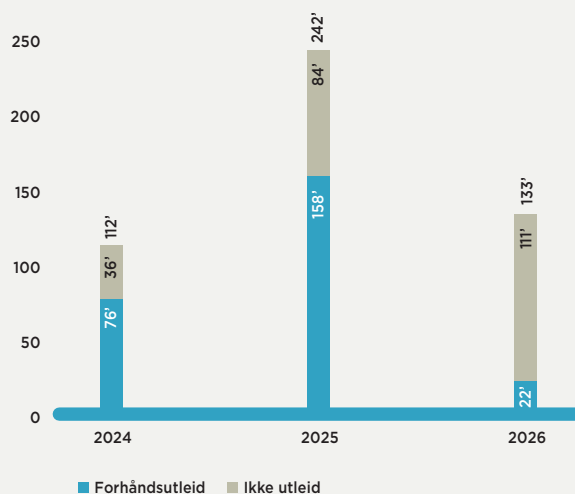
Forhåndsutleiegraden er relativt høy og utgjør 68 % i 2024 og 65 % i 2025. Dette gjør at effekten av nybygg i stor grad vil komme fra ledighet i fraflyttede eldre bygg, som det normalt vil ta 6–18 måneder å reutleie.

I 2026 reduseres ferdigstillelsen og her er forhåndsutleiegraden foreløpig kun 17 %.

I oversikten på neste side er de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2024/2025/2026 opplistet:

FIG. 17

Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2023–2025
(1 000 kvm)



PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2024/2025/2026 – OSLO/ASKER/BÆRUM:

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2024:

Urtegata 9 "Veksthuset"	24 200
Innspurten 11-13 "Valle Vision"	22 000
Rådmann Halmrasts vei "Helgerudkvartalet"	17 000
Grenseveien 82 "Helsfyret"	12 500
Standardveien 28	10 500
Bygdøy allé 2	10 000
Nedre Vollgate 4	4 300
Grensen 9B	3 300
Nedre Vollgate 3	3 300
Calmeyers gate 12 "Hattefabrikken"	2 000
Nedre Slottsgate 3B	1 800
Dronning Mauds gate 15	1 100
Totalt 2024	112 000

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2025:

Ulvenveien 82 "Construction City"	85 000
Regjeringskvartalet, D-blokken	29 500
Sannergata 2	24 000
Nils Hansens vei 27	21 500
Regjeringskvartalet, A-blokken	17 500
Regjeringskvartalet, Høyblokka	15 000
Strømsveien 314	12 000
Kakkelovnskroken 3	10 000
Fr. Nansens plass 2	9 500
Ensjøveien 23B	2 000
Totalt	226 000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2025:

Storgata 38	11 000
Markveien 35	2 000
Strømsveien 245	1 500
Østensjøveien 79	1 500
Totalt	16 000

Totalt 2025 **242 000**

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2026:

Sognsveien 72	20.000
Ullernchausseen 66, Lamell 4	12.000
Totalt	32.000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2026:

Skippergata, Felt A4 "Fiskebrygga"	22 000
Fredrik Selmers vei 5 "Powerhouse Pilar"	17 000
Akersgata 13/15 & Tollbugata 32	12 500
Ekebergveien 101	8 000
Øvrige prosjekter	41 500
Totalt	101 000

Totalt 2026 **133 000**

Betydelig prosjektpotensiale fra 2027 og utover.

Prosjektpotensialet fra og med 2023 utgjør nå nær 3,1 mill. kvm.

(Prosjekter som ikke får innvirkning på kontormarkedet i perioden, for eksempel rendyrkede kjøpesentre/varehus, messehall, 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 2027–2029:

Sonja Henies plass 2	21 000
Dronningens gate 13	7 700
Rådmann Halmrasts vei 10	2 300
Totalt	31 000

Mulige prosjekter i perioden 2027–2029:

Bjørsvika, Felt C6-vest	32 000
Etterstadsløtta 48	25 000
Fredrik Selmers vei 2	22 500
Regjeringskvartalet, C-blokken	21 600
Arnstein Arnebergs vei 29/31 m.fl.	19 000
Sognsveien 80-90, Oslobygg KF	18 000
Fredrik Selmers vei 4, Entra	17 500
Øvrige prosjekter	96 400
Totalt	252 000

Øvrige tildels usikre prosjekter fra 2027 og fremover:

Lilleakerveien/Vollsveien	100 000
Filipstad "Hans Jæger Kvartal"	100 000
Professor Kohts vei 5, 9, 15	84 000
Alf Bjerckes vei 18 m/fl. "Sporbyen"	82 000
Lilleakerveien 16-18	82 000
Fornebu Technoport	80 000
Øvrige prosjekter	2 218 000
Totalt	2 746 000

Grand total prosjekter 2027 og fremover **3 029.000**

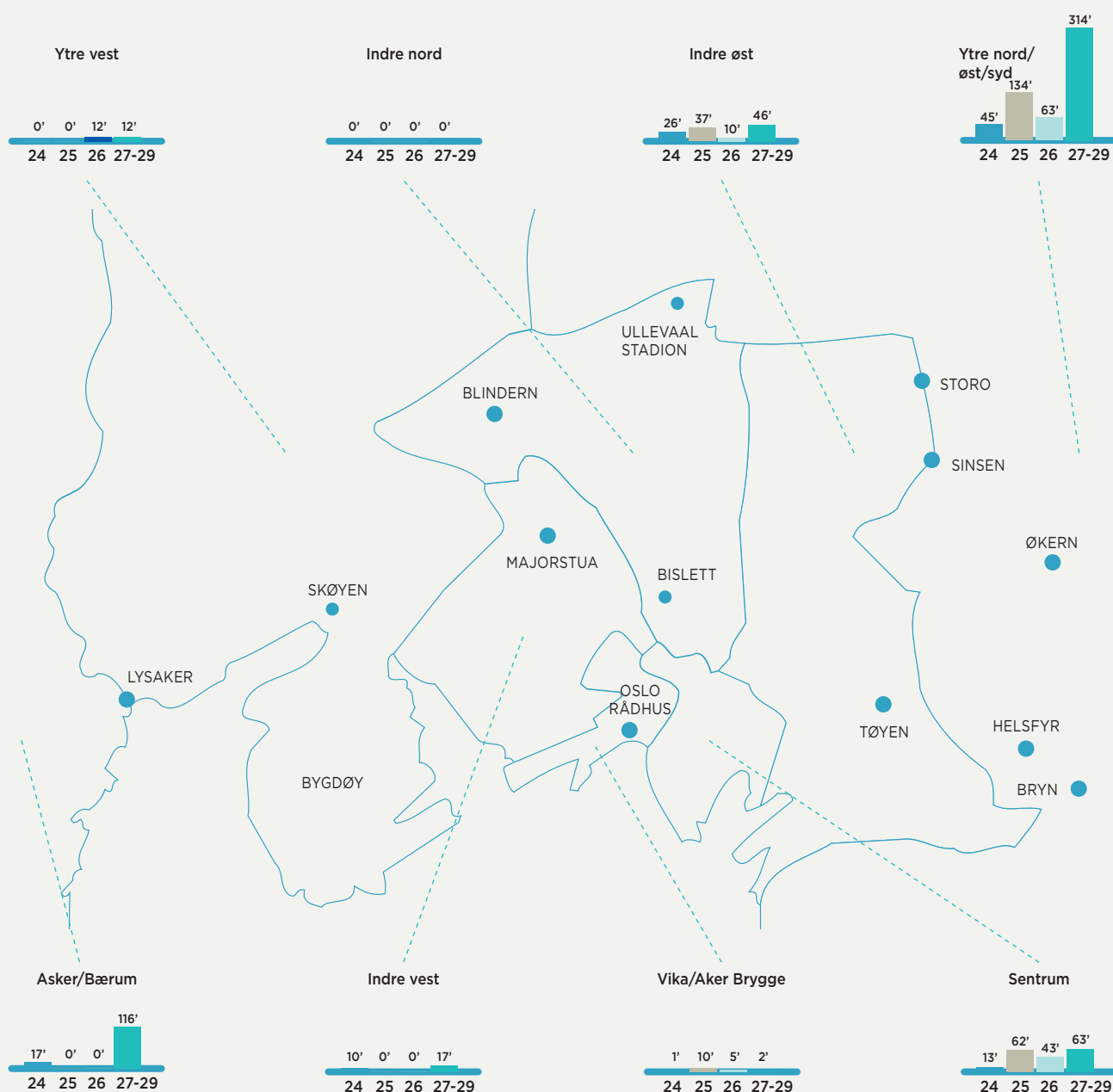
Figur 18 viser den geografiske fordelingen av den beregnede arealtilveksten for årene 2024, 2025 og 2026, samt mulig tilvekst i perioden 2027-2029.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2027-2029 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (314 000 kvm), Asker/Bærum

(116 000 kvm) og Sentrum (63 000 kvm). Reel tilvekst vil være lavere.

FIG. 18

Teoretisk mulige prosjekter for ferdigstillelse i perioden 2024-2029



KONKLUSJONER

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 481 000 kvm står ledig per inngangen til 2024, hvilket er en svak økning på 10 000 kvm fra ifjor (+2 %). Arealledigheten utgjør med dette 5 % av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av kontorarealer ble i 2023 redusert med 12 % og utgjorde 145 000 kvm (165 000 kvm i 2022).

Reduksjonen skyldes i sin helhet betydelig nedgang i konvertering fra kontor til bolig.

- Sonene nord/øst/syd har høyest ledighet (8-10 %) og også størst økning i arealtilgangen i årene fremover. Indre soner, vestlige soner og sentrum har arealknapphet (2-4,5 %) og minst tilbudsøkning i årene fremover.

- Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2024 utgjør 112 000 kvm, ned fra 155 000 kvm som ble ferdigstilt i 2023. For 2025 er det ventet en kraftig økning i ferdigstillelse til 242 000 kvm (hvorav 226 000 kvm allerede er igangsatt). For 2026 anslås ferdigstillelsen å reduseres til 133 000 kvm hvorav to prosjekter allerede er igangsatt (32 000 kvm).

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