

EIENDOMSSPAR ÅRSRAPPORT 2024



Temadelen i årsrapporten for 2024 er viet Eiendomsspars prosjekt, «Veksthuset», en viktig hjørnestein i Urtekvartalet på Grønland. Kvartalet har vært under omfattende utvikling de siste årene, og med et bruttoareal på 46 000 kvadratmeter er dette en av Oslos største utviklingseiendommer.

Sammen med byggene «Fabrikken », der Høyskolen Kristiania holder til, og «Drivhuset», som i 2025 er under rehabilitering, representerer Urtekvartalet et unikt by- og utviklingsprosjekt på Oslos østside. «Veksthuset» er i seg selv et prosjekt som omfavner bærekraft i et bredt perspektiv, også den sosiale dimensjonen.

I september 2024 flyttet Sweco, Europas ledende rådgivende arkitekt- og ingeniørvirksomhet, inn i «Veksthuset». Fra side 114 kan du lese mer om utviklingen av Urtekvartalet og Veksthuset, som er et BREEAM Excellentsertifisert nybygg med energiklasse A.





INNHold

ADM. DIREKTØR	4
2024 - I KORTE TREKK	6
NØKKELTALL	8

KONSERNET

ORGANISASJON OG ANSATTE	12
EIENDOMSSPARS HISTORIE	14
VISJON OG VIKTIGSTE MÅLSETTINGER	16
STRATEGI	17
MÅL OG MÅLOPPNÅELSE	19
VIRKSOMHETSOMRÅDER OG SEGMENTER	22
AKSJONÆROVERSIKT OG KURSUTVIKLING	23
RISIKOHÅNDTERING I EIENDOMSSPAR	24

BÆREKRAFT

EN BÆREKRAFTIG VIRKSOMHET	26
DONASJONER OG OFFENTLIGE UTSMYKNINGER	72

PORTEFØLJE/VERDIVURDERING

EIENDOMMER	86
PANDOX	98
PROSJEKTER	102
VERDIVURDERING PER 31.12.2024	110
VERDIUTVIKLING 2024	112
VERDIJUSTERT BALANSE PER 31.12.2024	113
TEMA: VEKSTHUSET I URTEGATA 9	114

FINANSIELL INFORMASJON

STYRET OG ADM. DIREKTØR	144
ÅRSBERETNING	146
REGNSKAP OG NOTER	155
REVISJONSBERETNING	172
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE	174
ENGLISH SUMMARY/FINANCIAL INFORMATION	178
FLERÅRSOVERSIKT/KVARTALSTALL	182
MARKEDSANALYSE	185



GODT RUSTET FOR FREMTIDEN

Sigurd Stray
Adm. direktør

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sigurd Stray'.

ADM. DIREKTØR

2024 ble et aktivt år for Eiendomsspar. De beste kjøpsmulighetene i året som gikk fant vi i børsnoteerte aksjer med betydelig rabatt i forhold til underliggende eiendomsverdier. Vi fokuserte således i størst grad på investeringer i eiendomsrelaterte aksjer, og spesielt innenfor hotell hvor vi mener fremtidsutsiktene er meget lovende, med god etterspørselsvekst og lite nybygging. Dette førte til at vi økte vår eierandel i Scandic (nordisk hotelloperatør) og Aurora (kjøpesenter i Norge), samtidig som vi investerte i Dalata, som er den største hotelloperatøren og hotell-eieren i Irland. Så langt har dette vært en vellykket strategi, og i skrivende stund er urealisert gevinst for disse investeringer i størrelsesorden kr 1,2 milliarder.

Vi er til tross for disse investeringer, fremdeles primært et helintegreert eiendomsselskap med nedslagsfelt i stor-Oslo og utvalgte steder i resten av Norge. Her har vi fokus på god beliggenhet, og å yte «det lille ekstra» til alle våre leietakere og øvrige forretningsforbindelser.

Samtidig som 2024 ble et godt år for Eiendomsspar, har verden rundt oss blitt et mer uforutsigbart sted, særlig på grunn av den nye administrasjonen i USA. Det

settes spørsmålstegn ved institusjoner som har vært hjørnестener i den vestlige verden, og uforutsigbare utspill og handlinger får stor betydning for økonomiske rammebetingelser og hvordan selskaper bør innrette seg. Vi har derfor fortsatt vår jobb med å gjøre Eiendomsspar mest mulig forberedt på alt hva uforutsett som kan skje. På inntektssiden har vi stort sett fullt utleide bygg med en ledighet på under 3 %. I tillegg er gjenværende løpetid på leiekontraktene nesten 8 år. På utgiftssiden har vi bundet renten på 54 % av lånene våre for å skape forutsigbarhet i vår største kostnadspost i årene som kommer. Videre har vi en likviditetsreserve på nær to milliarder, ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer, og en VEK andel på 59 %. Dette gjør oss godt rustet til å møte de utfordringer og muligheter som 2025 vil by på.

Personlig har 2024 vært et helt spesielt år for meg. Selv om Christian Ringnes har vært tydelig på sin overgang til styrelederrollen ved passerte 70 år, og har lagt til rette med gradvis overføring av ansvar siden jeg ble vise adm. dir. i 2018, opplever det som et formidabelt ansvar å overta ledelsen av Eiendomsspar. Et veldrevet selskap som har manøvrert fra

seier til seier i sine godt og vel 40 år. Heldigvis skjer det ikke i et vakuum, og jeg har med meg et fantastisk team av medarbeidere som hver dag gjør sitt ytterste for at vi som selskap skal strekke oss og bli den beste versjonen vi kan bli. Uten dem hadde det ikke vært mulig å levere så godt som vi har gjort! Spesielt gledelig i år er det også at vår eminente CFO Jon Rasmus Aurdal er på vei tilbake etter å ha overvunnet alvorlig sykdom.

Med våre førsteklasses eiendommer, vår solide finansielle posisjon, vår fabelaktige organisasjon, og et meget kompetent styre, føles det som kaptein trygt å legge ut på vår fremtidige seilas.

Jeg takker for den tillit jeg har fått, og gleder meg til å bidra til en best mulig utvikling for Eiendomsspar i årene som kommer!

Sigurd Stray

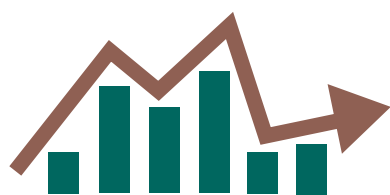
2024 – I KORTE TREKK



Kjøp og salg av eiendom i 2024

I løpet av 2024 har Eiendomsspar ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1, industrivei 5 på Alnabru i Oslo, Haraldrudveien 40, Oslo, en kombinasjonseiendom (kontor/verksted) med tilhørende tomt og C. Sundts gate 18, Bergen, «Heimen Hotel» for en samlet netto kjøpesum på kr 371 mill.

Eiendomsspar har i tillegg kjøpt en 22,5 % eierandel i kontoreiendommen Finnestadveien 44 utenfor Stavanger og 50 % av en eiendomsportefølje i Rogaland bestående av ni logistikk-eiendommer. Netto eiendomsverdi for eiendommene på 100 % basis er kr 842 mill.



Kjøp og salg av aksjer i 2024

Eiendomsspar har ervervet ytterligere 12 353 215 aksjer (eierandel 14,72 %) i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 677 mill. Eiendomsspar har også kjøpt 15 530 682 aksjer (eierandel 7,3 %) i Dalata Hotel Group Plc for EUR 68 mill. Videre har selskapet kjøpt ytterligere 383 177 aksjer i Aurora Eiendom AS for kr 31 mill. og har nå en eierandel på 20,6 %.

Resultat og balanse

kr 1 130 mill.
i leieinntekter
(2023: kr 1 055 mill.)



kr 793 mill.
resultat før
skatt*
(2023: kr 524 mill.)



kr 35,4
kontantstrøm
før skatt per
aksje*
(2023: kr 33,0)



kr 1 803 mill.
likviditets-
reserve
(2023: kr 2 375 mill.)



Verdiutvikling

+15 %
VEK-økning
per aksje
(hensyntatt utbytte)
(2023: 2 %)



+15 %
aksjekurs
(hensyntatt utbytte)
(2023: 13 %)



kr 10,50
utbytte per aksje
(2023: kr 10,00)



7 %
Pandex
substansverdi
(EPRA NDV, SEK)
(2023: -4 %)



Drift og marked

**2,7 %
ledighet**

(% av leienivå)
(2023: 2,1 %)



**7,6 år
gjenværende
leietid**

(2023: 7,9)



**72,5
leietaker-
tilfredshet**

(Kundegledeindeks/
KGI, på skala 0–100)

«All time high»

(2023: 71,5)



Bærekraft

**3
gjennomførte
BREEAM-
sertifiseringer**

(2023: 4)



**18,0 %
energi-
besparelse i
fellesanlegg****

(2023: 15,4 %)



**51 %
sorterings-
grad avfall**

(2023: 45 %)



Organisasjon

40 ansatte

(2023: 40)



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

(2023: 47,5 %/52,5 %)



**1,9 %
sykefravær**

(2023: 1,6 %)



**0 %
personskader**

(2023: 0)



* inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader
** målt mot 2019

NØKKELTALL

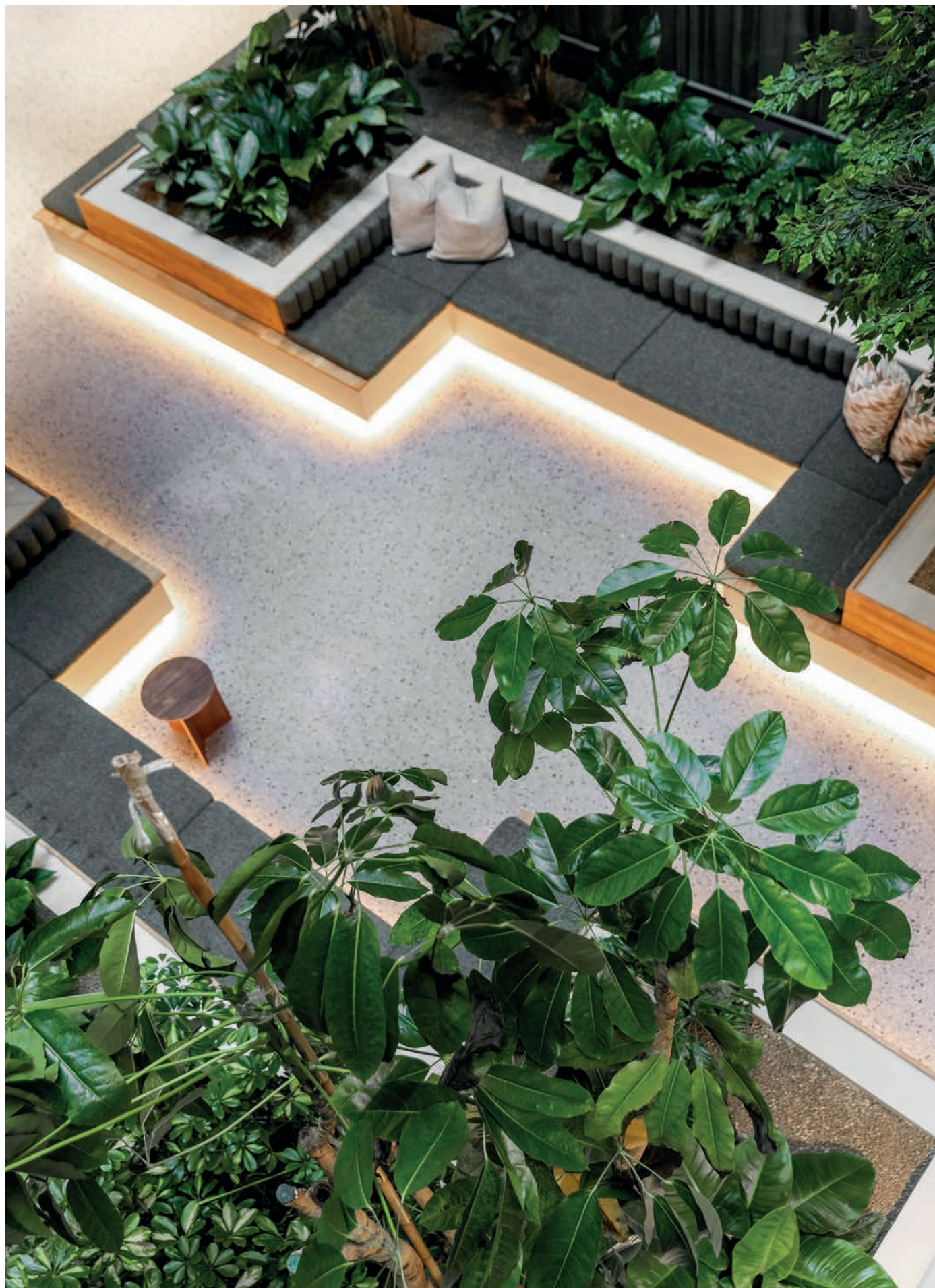
Millioner kroner	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat/kontantstrøm										
Leieinntekter	1 130	1 055	973	716	701	825	770	740	675	704
Driftsresultat	710	1 054	622	728	1 969	560	478	424	770	445
Resultat før skattekostnad	793	524	1 268	1 024	1 401	1 054	1 027	1 142	1 247	2 257
Årsresultat	725	417	1 216	990	1 372	1 008	966	1 103	1 199	2 244
Kontantstrøm før skatt ¹⁾	1 178	1 101	1 127	605	511	1 035	1 018	905	798	778
Verdijustert resultat etter skatt	2 661	395	306	1 738	1 019	1 948	1 702	2 987	2 201	4 286
Bokført balanse										
Bokført egenkapital	9 425	8 596	8 076	7 308	7 854	6 698	7 079	6 635	5 512	3 064
Bokført totalkapital	23 180	19 917	18 984	16 316	15 584	15 929	13 921	12 755	11 619	12 128
Bokført egenkapitalandel	41 %	43 %	43 %	45 %	50 %	42 %	51 %	52 %	47 %	25 %
Netto rentebærende gjeld ²⁾	12 053	9 643	9 460	7 528	6 335	8 095	5 553	4 909	4 952	4 595
Verdijustert balanse										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	20 520	18 178	18 186	18 450	18 000	17 570	17 001	15 807	13 081	11 124
Verdijustert totalkapital	34 616	29 812	29 499	27 850	26 104	27 140	24 275	22 347	19 512	20 493
Verdijustert egenkapitalandel	59 %	61 %	62 %	66 %	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %	54 %
Operasjonelle nøkkeltall										
Ledighet (% av leienivå)	2,7 %	2,1 %	1,3 %	3,8 %	6,2 %	1,8 %	3,7 %	3,2 %	3,5 %	4,2 %
Gjenværende snittleietid (år)	7,6	7,9	8,3	8,2	7,7	8,3	8,8	8,9	7,5	7,5
Nøkkeltall per aksje (kr)										
Verdijustert avkastning per aksje	15 %	2 %	2 %	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %
Bokført egenkapital per aksje	283	259	242	214	224	188	182	167	138	75
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) ³⁾	616	547	544	541	516	489	435	397	327	276
Aksjekurs per 31.12.	405	360	325	455	435	500	379	353	380	287
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte)	(35 %)	(35 %)	(41 %)	(17 %)	(17 %)	2 %	(14 %)	(12 %)	15 %	(12 %)
Kontantstrøm før skatt per aksje ¹⁾	35,43	33,03	33,53	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22
Resultat per aksje	21,96	12,45	36,29	28,87	38,69	28,08	24,54	27,63	29,98	55,85
Avsatt ordinært utbytte per aksje	10,50	10,00	7,00	6,75	6,50	3,25	5,75	4,50	4,25	4,00
Avsatt ekstraordinært utbytte per aksje ⁴⁾	-	-	-	20,00	-	-	-	-	45,00	-
Gjennomsn. ant. utestående aksjer per år	33 155'	33 197'	33 178'	33 980'	35 516'	35 804'	39 118'	39 683'	39 752'	40 037'
Antall utestående aksjer per 31.12.	33 223'	33 155'	33 332'	33 770'	34 636'	35 765'	38 865'	39 539'	39 693'	39 960'

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

2) Rentebærende gjeld fratrukket bankbeholdning.

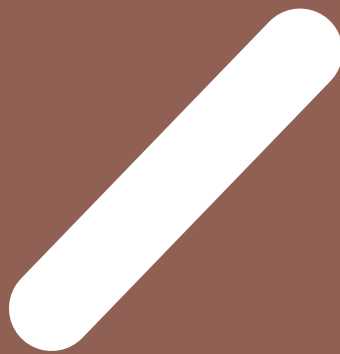
3) Avsatt ordinært utbytte kr 10,50 per aksje. Verdijustert egenkapital inkludert avsatt utbytte er kr 627 per aksje per 31.12.2024.

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





KONSERNET



Eiendomsspar skal være en samfunnsansvarlig og dyktig 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 nær 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 utviklingsprosjekter i eiendommen.

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

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

Eiendomsspar ønsker å motivere sine ansatte til å arbeide lojalt og dedikert for selskapets beste interesser. Vi har derfor særskilte økonomiske incentivordninger, i tillegg til konkurransedyktig lønn. Det betales ut individuelle og fellesbonuser knyttet til leietakertilfredshet. Selskapet har også to 3-årige aksjebaserte bonusprogrammer hvor eventuell utbetaling og gevinst avhenger av Eiendomsspar-aksjens kursutvikling. Tidvis tilbys det mulighet for enkelte nøkkelansatte til å delta i parallellinvesteringer.

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

Eiendomsspar legger stor vekt på tett og godt samarbeid med sine leietakere. Målet er å leve opp til forventningene om alltid å være blant de beste i eiendomsbransjen når det gjelder kundertilfredshet. Hvert år gjennomfører Eiendomsspar en leietakerundersøkelse, KGI (Kundegledeindeks).

Hensikten med undersøkelsen er å kartlegge våre styrker og svakheter. Vi går nøye gjennom hver enkelt besvarelse og eiendom for å finne forbedringsmuligheter. Det blir, i tillegg til en individuell bonus, gitt fellesbonus til alle ansatte, hvis kundegledeindeksen er forbedret med minst ett poeng fra året før.

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

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

I 2024 har Eiendomsspar for første gang utført en medarbeiderundersøkelse blant sine ansatte. Resultatene viser at de ansatte jevnt over har høy trivsel. Total tilfredshet ble målt til 6,4 av 7. I etterkant av undersøkelsen er resultatene gjennomgått med organisasjonen og det vil iverksettes tiltak hvor man ser forbedringspotensialer.

LEDELSEN



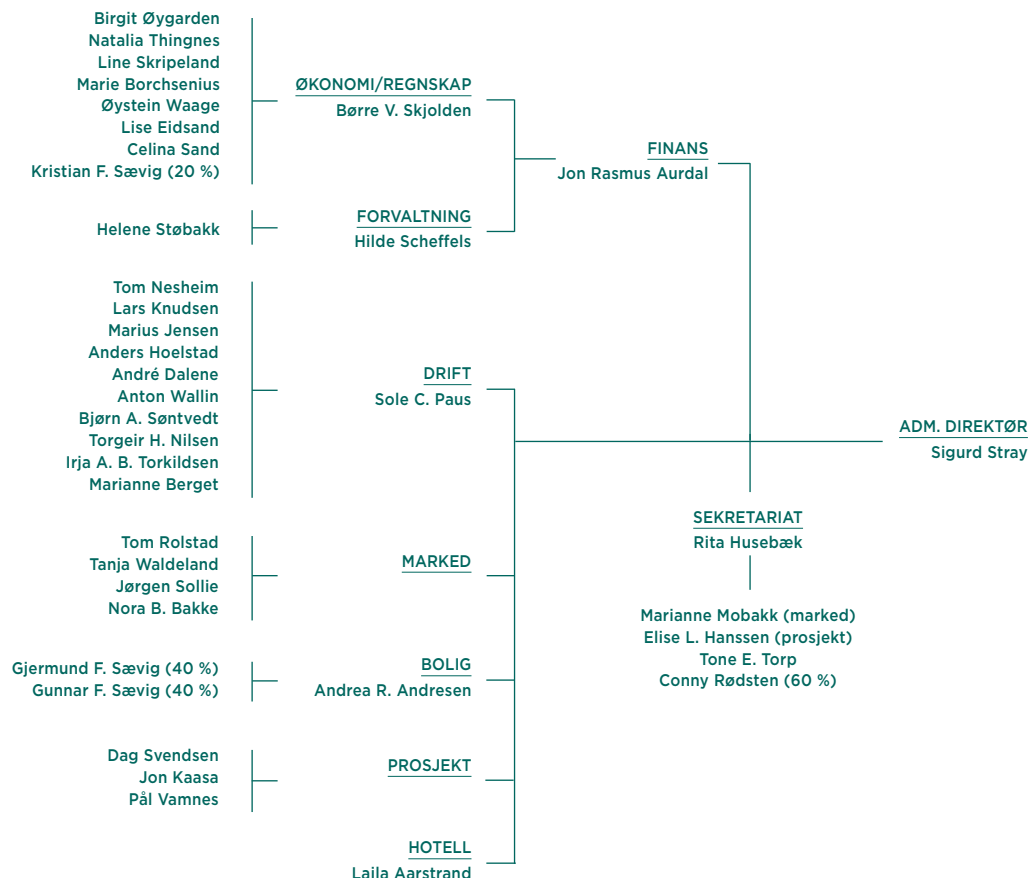
SIGURD STRAY / Adm. direktør

Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og i tillegg har han en Bachelor i Eiendomsmegling. I 2024 ble han adm. direktør i Eiendomsspar og Victoria Eiendom. Sigurd startet som Eiendoms- og Utviklingsdirektør i selskapene i 2010, og var fra 2018 viseadm. direktør. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 192 291 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 Höegh Eiendom AS og som finansdirektør i NAF-Gårdene. Aurdal eier 92 917 aksjer i Eiendomsspar AS.



Bak fra venstre: Anders Hoelstad, Øystein Waage, Tom Rolstad, Jon Kaasa, Jon Rasmus Aurdal, Marianne Berget, Elise L. Hanssen, Tom Nesheim, Birgit Øygarden, Jørgen Sollie, Børre V. Skjolden og Anton Wallin. Foran fra venstre: Sole C. Paus, Lars Knudsen, André Dalene, Nora B. Bakke, Marius Jensen, Marianne Mobakk, Tanja Waldeland, Dag Svendsen, Pål Vamnes, Rita Husebæk, Helene Støbakk, Sigurd Stray, Irja A. B. Torkildsen, Tone E. Torp, Marie Borchsenius, Lise Eidsand, Hilde Scheffels, Celina Sand, Torgeir H. Nilsen, Andrea R. Andresen, Laila Aarstrand, Natalia Thingnes og Conny Rødsten. Line Skripeland, Gjermund F. Sævig, Gunnar F. Sævig, Kristian F. Sævig og Bjørn A. Søntvedt var ikke tilstede når bildet ble tatt.

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 42 944 mill. per 31.12.2024. 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

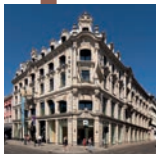
Eiendomsspar erverver en av Oslos mest attraktive kontoreiendommer, Tjuvholmen allé 1-5. Videre erverves de resterende 50 % av Hoffsvæien 4-10 på Skøyen, ved fusjon.

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

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.

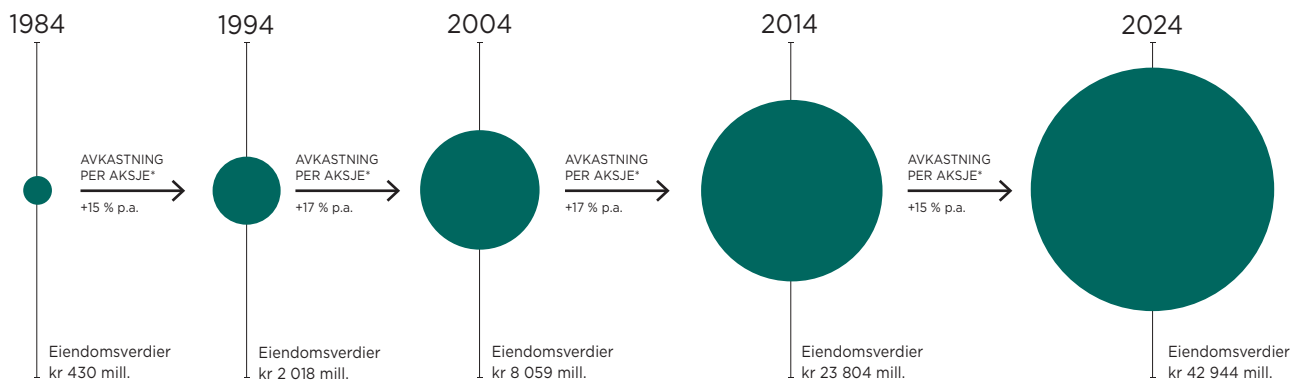
Enkelte kjøp av eiendommer, blant annet 50 % av Bergehus, Bergesen d.y.'s tidligere hovedkontor.

2009



2020

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



* 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.

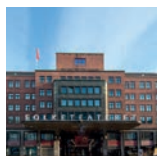
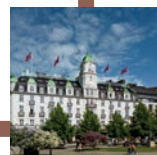
1991

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 øker aksjeinnehavet i Aurora Eiendom og 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 med særlig sterk utvikling i rompriser.

2024

Eiendomsspar fortsetter å kjøpe seg opp i Scandic Hotels Group AB og øker sin eierandel til 14,8 %. I tillegg kjøper Eiendomsspar aksjer i det største hotelloperatørselskapet i Irland, Dalata Hotels Group PLC (7,3 %). Eiendomsspar kjøper to kombinasjonseiendommer (handel/lager/kontor) på Alnabru, hotellet "Heimen" i Bergen samt investerer 50 % i en logistikkportefølje på Forus, Stavanger (Roglog) og 22,5 % i kontoreiendommen Finnstadveien 44 utenfor Stavanger.

VISJON OG VIKTIGSTE MÅLSETTINGER

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

Solid

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

Profesjonell

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

Fremtidsrettet

Eiendomsspar skal utvikle sine eiendommer slik at de dekker dagens og morgendagens behov for sine leietakere. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder 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.

– Selskapet skal bestrebe å overoppfylle sine leietakeres forventninger, både når det gjelder produkt og service.

STRATEGI

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

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

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

Beliggenhet

Hoveddelen av Eiendomsspars eiendommer har meget sentral beliggenhet. I de få tilfellene Eiendomsspar kjøper eiendommer utenfor sentrum, beholdes de kun dersom beliggenheten enten antas å være god for gitte brukere (eksempel handel, hotell, logistikk), eller det er sannsynlig at beliggenheten på sikt vil få økt attraktivitet (eksempel 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 fornøydte 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-standarden med målsetting «Excellent» eller bedre. For eksisterende bygg målsetter Eiendomsspar BREEAM-sertifisering «Very Good».

Eiendomsspar har som målsetting å bidra til at Oslo blir en vakrere og hyggeligere by, og har donert en rekke offentlige utsmykninger til byen. Eiendomsspar støtter også flere 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 markeds- og prosjektavdeling med kompetente medarbeidere med lang erfaring. Eiendomsspar har valgt å konsentrere seg om middels store utviklingsprosjekter med begrenset risiko.

Finansiell forståelse

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



MÅL OG MÅLOPPNÅELSE

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

Økonomiske og finansielle mål

Økonomi og verdiskapning

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

tjenlig 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 7 %,

egenkapitalavkastning (hensyntatt utbytte) på 15 % og ordinært utbytte per aksje på 11 %. Tallene for de siste ti årene har vært som vist i tabellen nedenfor.

Nøkkeltall	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Kontantstrøm før skatt per aksje	35,43	33,03	33,53	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60	19,85	19,22
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) *	616	547	544	541	516	489	435	397	327	276
Verdijustert avkastning per aksje, hensyntatt utbytte	15 %	2 %	2 %	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %	20 %	49 %
Avsatt ordinært utbytte per aksje	10,50	10,00	7,00	6,75	6,50	3,25	5,75	4,50	4,25	4,00
Utbetalt ekstraordinært utbytte per aksje	-	-	-	20,00	-	-	-	-	45,00	-

* I tillegg kommer avsatt utbytte på kr 10,50, det vil si at verdijustert egenkapital per aksje er kr 627 per 31.12.2024.

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 finan-

sielle nøkkeltallene som tilfredsstillende per 31.12.2024. Sentrale finansielle nøkkeltall for de siste ni årene er vist i tabellen nedenfor.

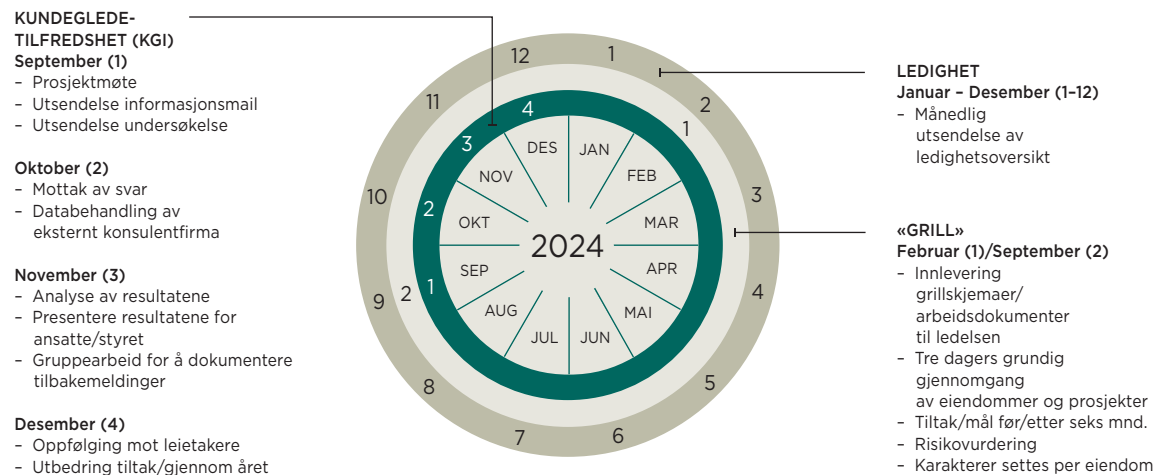
Nøkkelinformasjon	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antall leverandører av finansiering til konsernet *	6	6	6	5	4	4	4	4	4
Andel gjeld/rammer som forfaller neste 12 mnd.	18 %	21 %	31 %	17 %	29 %	22 %	15 %	25 %	3 %
Likviditetsreserve **	1 803	2 375	1 729	2 156	3 112	1 587	2 429	1 815	1 718
Belåningsgrad eiendom	53 %	49 %	49 %	42 %	39 %	47 %	36 %	33 %	38 %
Belåningsgrad aksjer	11 %	6 %	-	-	-	-	-	-	-
Sikringsgrad (andel fastrentebinding)	54 %	65 %	53 %	59 %	59 %	45 %	48 %	55 %	55 %
Verdijustert egenkapitalandel	59 %	61 %	62 %	66 %	69 %	65 %	70 %	71 %	67 %

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

** Inkludert ubenyttede trekkfasiliteter.

Operasjonelle mål

Årshjul



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.

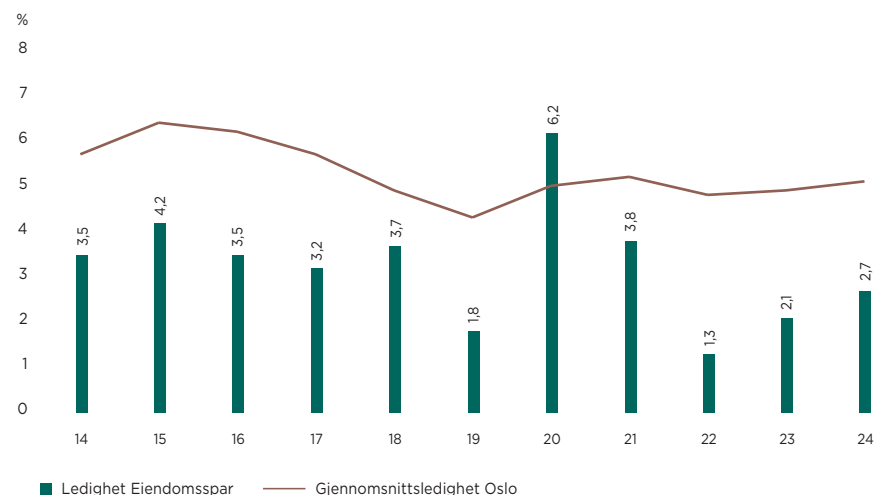
Resultat 2024

Ledigheten i utleieporteføljen er 52 % av generell markedsledighet per 31.12.2024 (2,7 % ledighet i Eiendomsspar som andel av markedsledigheten på 5,2 %).

Utleiemarkedet var stabilt gjennom 2024. Kontorleieprisene i Oslo økte med 4 %, som er på linje med fjoråret. Volumet av signerte kontrakter var også på linje med

historisk snitt. Ledigheten i Oslo, Asker og Bærum var 5,2 %, noe som er marginalt opp fra fjoråret, men lavt sett i historisk lys. Økte tilpasningskostnader bidrar til å opprettholde noe høyere reforhandlingsandel enn normalt (>50 %). Dette gjelder særlig for arealer under 2 500 kvadratmeter, hvor kortere kontraktsperioder gjør det vanskelig å få lønnsomhet i større ombygginger, noe som ofte er nødvendig for nye leietakere.

Ledighet i % 2014-2024



Halvårslige «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

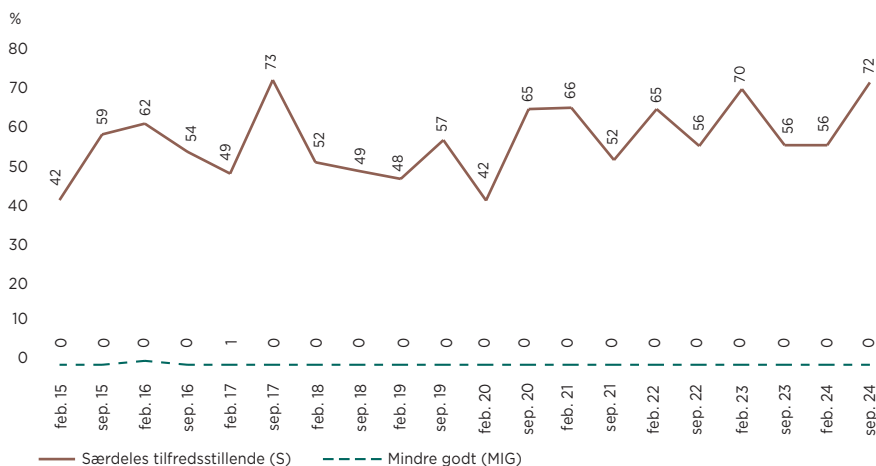
Minimum 25 % S / maksimum 5 % MIG

Resultat 2024

Februar: 56 % S / 0 % MIG

September: 72 % S / 0 % MIG

«Grill»-resultater 2015-2024



Kundetilfredshet

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

Eiendomsspar har gjennomført årlig måling av kundetilfredshet siden 1996. Kundegledeindeksen sendes ut av et eksternt konsultentselskap. Administrasjonen går nøye gjennom hver enkelt besvarelse for å finne forbedringsmuligheter. Hver leietaker, som har svart litt

utilfreds/meget utilfreds på ett eller flere spørsmål, følges opp. Tiltak utføres fortløpende.

Mål

Score på minimum 55 KGI-poeng i årlig kundeundersøkelse.

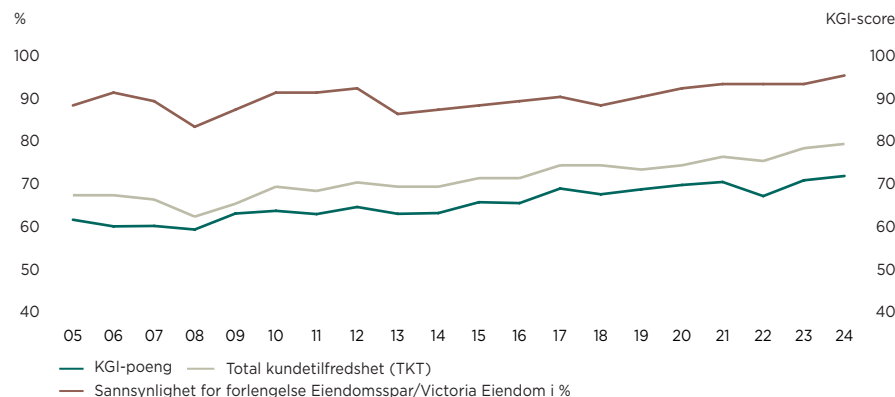
Resultat 2024

72,5 KGI-poeng – «All Time High» av de 28 årene målingene har funnet sted. Eiendomsspars leietakere sin totale kundetilfredshet (TKT) i 2024 var på 80 KGI-poeng, noe som også er «All Time High».

Etter KGI 2024 ble det etablert arbeidsgrupper som gjennom året 2025 skal jobbe med konkrete tiltak knyttet til de temaene som leietakerne var litt og meget utilfreds med. Ventilasjon/temperatur, heis og mindre utbedringer, er områder leietakerne gav tilbakemelding om særlig forbedringspotensiale i 2024.

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

Utvikling sentrale kundegledeparametre 2005-2024



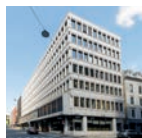
Total kundetilfredshet (TKT): er et mål på hvor tilfreds leietakerne totalt sett er med Eiendomsspar som utleier. En score på 75 tilsvarer at leietakerne er meget tilfredse.

KGI-poeng: gjennomsnittscoren på alle tilfredshetspåstandene (28 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 eiendomsmarkedet.

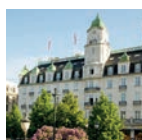
🏢🏢🏢 = Stor kompetanse 🏢🏢 = Middels kompetanse 🏢 = Noe kompetanse



Kontor:

Kontor Oslo: 🏢🏢🏢
Kontor Norge: 🏢🏢
Kontor Utland: 🏢

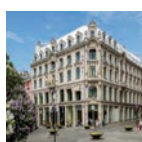
Eiendomsspar har en fullt integrert, operativ organisasjon for utvikling, utleie og drift av kontorbygg. Eiendomsspar har eiet og utviklet kontoreiendommer i Oslo de siste 40 årene, og mener å være blant markedets beste i dette segmentet. Kontoreiendommer er på mange måter en lokal virksomhet, så Eiendomsspars relative konkurransekraft er størst i Oslo. Eiendomsspar scorer normalt høyt, i forhold til konkurrenter, på leietakertilfredshet og omdømmemålinger.



Hotell:

Hotell Oslo: 🏢🏢🏢
Hotell Norge: 🏢🏢🏢
Hotell Utland: 🏢🏢

Eiendomsspar eier og leier selv ut 13 hoteller, de aller fleste i Oslo, og har god utviklings- og utleiekompetanse innenfor hotell. Selskapet har dessuten et strategisk eierskap i det spesialiserte hotelleierselskapet Pandox med 161 eide hoteller i Nord-Europa, hvor 86 % leies ut, og 14 % drives i egen regi. Pandox er største utleier til Scandic, som er Nordens største hotelloperatør. Eiendomsspar er største aksjonær i Scandic Hotels Group AB (14,8 %).



Butikk:

Butikk Oslo: 🏢🏢🏢
Butikk Norge: 🏢🏢
Butikk Utland: 🏢

Eiendomsspar har bred erfaring med utvikling og utleie av butikkeiendom, primært i attraktive bysentrum og i særdeleshet i Oslo. Selskapet er dessuten største aksjonær i Aurora Eiendom AS (20,6 % 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/Furusett). 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.

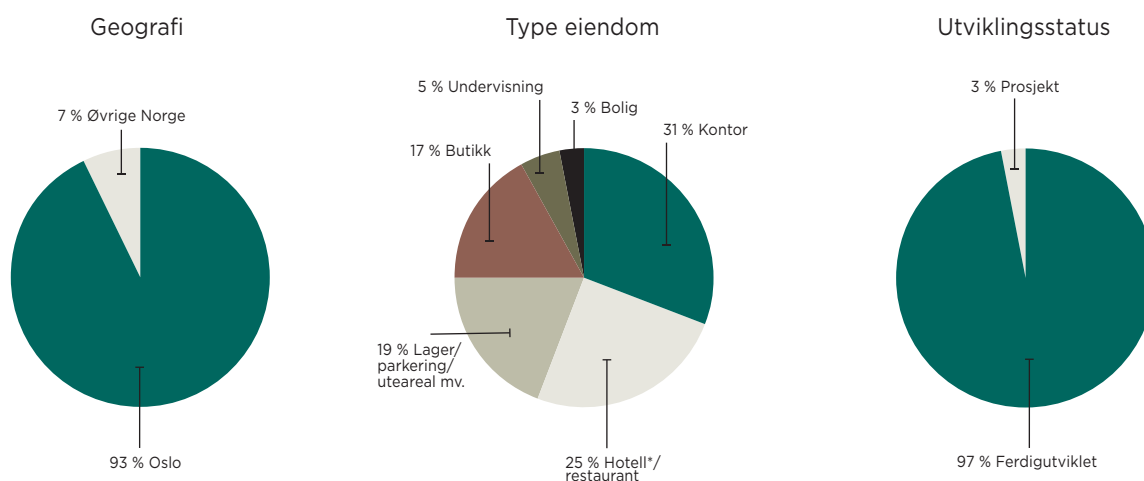


Bolig:

Bolig Oslo: 🏢🏢🏢
Bolig Norge: 🏢🏢
Bolig Utland: 🏢

Eiendomsspar har både selv og sammen med partnere gjennomført en rekke lønnsomme boligprosjekter i Oslo og Bærum. Eiendomsspar er også største eier i selskapet Prisma Eiendom (33,4 %), som driver boligutvikling i Østlandsområdet. Eiendomsspar eier tilnærmet 300 boligenheter i Oslo og Bergen som leies ut via egen organisasjon. Selskapet investerer tidvis finansielt i selskaper med bolig som hovedvirksomhet.

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



* Ved bruttokonsolidering med det tilknyttede hotelleiende selskapet Pandox utgjør eksponeringen mot hotell/restaurant 59 %.

AKSJONÆROVERSIKT OG KURSUTVIKLING

Eiendomsspar AS - aksjonæroversikt per 11.03.2025

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	1 000 000	3,0
4 CGS Holding AS	788 000	2,3
4 Helene Sundt AS	788 000	2,3
6 Paul Krohn Eiendom AS	708 278	2,1
7 Eiendomsspar AS	657 820	1,9
8 Kvantia AS	544 511	1,6
9 Grundt, Asbjørn	532 000	1,6
10 Dobloug, Anette	438 636	1,3
11 Noremoen Eiendomselskap AS	389 531	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	210 074	0,6
17 Nordic Energy Company AS	173 509	0,5
18 Solstråle AS	170 457	0,5
19 Elisabeth Krohn Holding AS	146 325	0,4
20 Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4
Øvrige aksjonærer (707)	5 525 528	16,3
Totalt antall aksjer	33 880 361	100,0
Egne aksjer	(657 820)	(1,9)
Totalt antall utestående aksjer	33 222 541	98,1

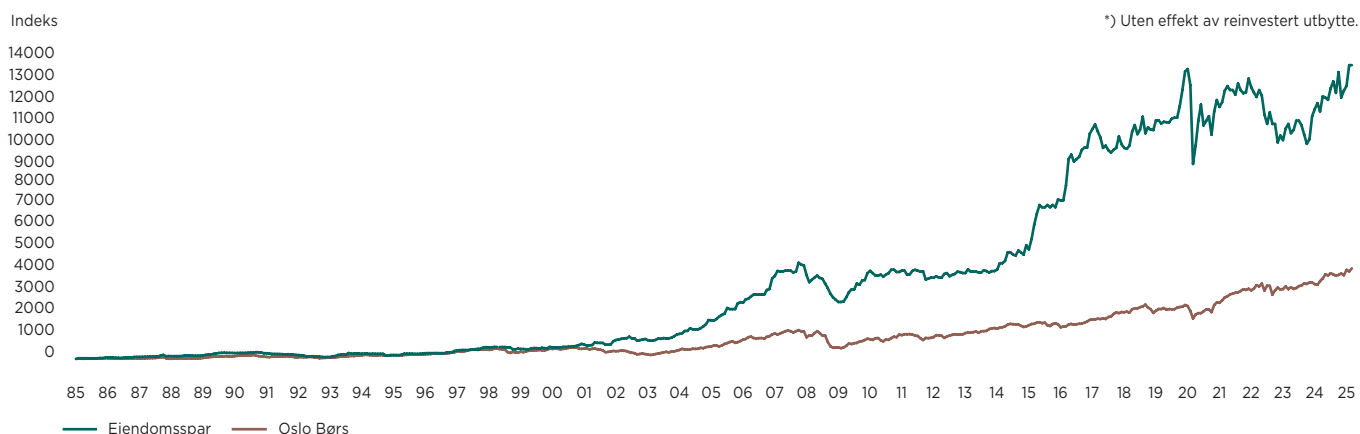
Fordeling av aksjer per 11.03.2025

Antall aksjer per aksjonær	Antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1 - 100	139	-
101 - 1 000	164	0,3
1 001 - 10 000	263	3,2
10 001 - 100 000	141	12,8
100 001 - 1 000 000	18	23,3
1 000 001 - 5 000 000	1	5,1
over 5 000 000	1	55,3
	727	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 21.03.2025. Indeks 01.01.1985 = 100.

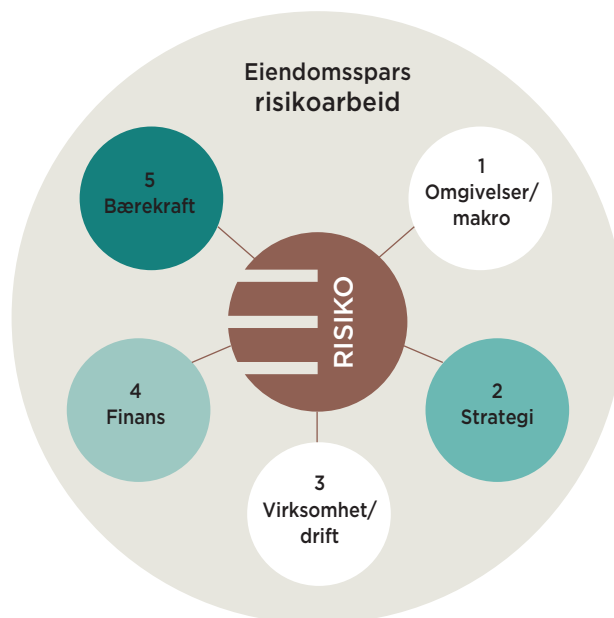
Aksjekursutvikling



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 mitigere disse risikoene. Selskapets risikoarbeid er forankret hos styret som øverste organ og i organisasjonen, med adm. direktør som hovedansvarlig. Styremøter (6-7 ganger per år), ledelsesmøter (ca. hver 14. dag) og halvårlig «grill» er særlig viktige fora i selskapets løpende risikohåndtering.



Finansielle effekter av endring i sentrale parametere

REGNSKAP

Sensitivitet valuta (mot 100 SEK/NOK per 31.12.2024)	Figur ref.	Endring	Effekt mill. kr
Effekt på resultat før skatt	1 4	+/- 1 SEK/NOK	6
Effekt på egenkapital	1 4	+/- 1 SEK/NOK	86

Sensitivitet, endring KPI (kontraktbaserte leieinntekter)

Effekt på resultat før skatt	1 3	+/- 1 %-poeng	9
------------------------------	-----	---------------	---

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

Rentekostnad med nåværende rentebinding	1 4	+/- 1 %-poeng	57
Rentekostnad ved forandring av gjennomsnittlig rentenivå	1 4	+/- 1 %-poeng	123

SUBSTANSVERDI (VEK) PER EIENDOMSSPAR-AKSJE

Sensitivitet substansverdi per aksje	Figur ref.	Endring	Effekt kr per aksje
Avkastningskrav (yield)	1 4	-/+ 0,5 %-poeng	+55/-46
Verdi per Pandox-aksje (EPRA NDV SEK 189,80 per 31.12.2024)	1 4	+/- 10 SEK	15
Valuta (mot 100 SEK/NOK per. 31.12.2024)	1 4	+/- 1 SEK/NOK	3
Valuta (mot EUR/NOK per 31.12.2024)	1 4	+/- 1 EUR/NOK	2
Endring i netto løpende leie	1 2 3 4	+/- 1 %-poeng	6

Sentrale risikoer og hvordan risikoene håndteres

1) Omgivelser/makro

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

Risikohåndtering: segment og geografisk diversifisering av portefølje og investeringer, overvekt av faste leier i leiekontrakter, løpende oppdatering om markedsutvikling blant annet gjennom OsloStudiet, nysgjerrighet i forhold til å oppdatere seg og teste ut nye produkter og tjenester, korte beslutningslinjer, liten organisasjon, 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, kredittrisiko, IT-sikkerhet, skatt og tvister.

Risikohåndtering: plan for suksessjon og kompetanseoverføring, incitamentprogram for ledelse og ansatte, attraktiv arbeidsplass med lav turnover og lavt sykefravær, høy medarbeidertilfredshet, stillingsbeskrivelser, eksternt nettverk, rutiner for oppfølging av alle tak og fasader, døgnkontinuerlig 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, eksternt 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 (fem 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 medarbeitilfredshet.

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, aktsomhetsvurderinger, KS- og personalhåndbok og varslingsrutiner.



BÆREKRAFT

EN BÆREKRAFTIG VIRKSOMHET	28
EIENDOMSSPARS BÆREKRAFTSSTRATEGI 2020–2025	34
MILJØ OG KLIMA (E) – MÅLSETTINGER OG RESULTATER	38
SOSIALE FORHOLD (S) – MÅLSETTINGER OG RESULTATER	56
VIRKSOMHETSSTYRING (G) – MÅLSETTINGER OG RESULTATER	74



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

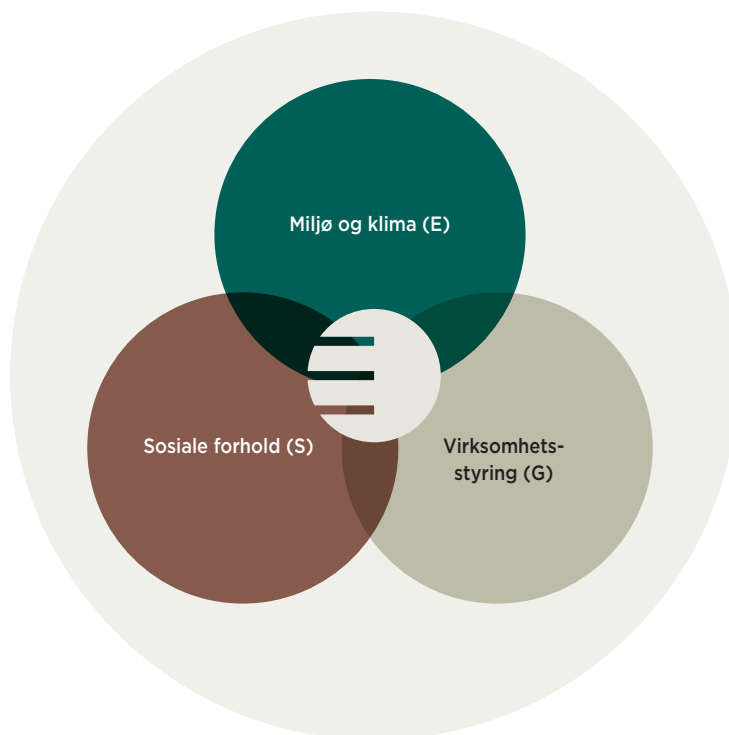
EN BÆREKRAFTIG VIRKSOMHET

2024 har vært det varmeste året noensinne målt på kloden. Klimaendring er blitt en global utfordring for menneskeheten og en risiko eiendomsbransjen må ta hensyn til. For å klare omstillingen til et bærekraftig samfunn står næringslivet ovenfor en rekke utfordringer, deriblant et regelverk i endring.

Eiendomsspar anerkjenner sitt ansvar i omstillingsprosessen og har gjennom 2024 jobbet videre med oppfølging av bærekraftsmål innen de områdene som selskapet har størst påvirkning på. Det viktigste resultatet av Eiendomsspar sin bærekraftsinnsats er redusert ressursbruk. Dette oppnås hovedsakelig gjennom:

- redusert energiforbruk
- redusert materialforbruk
- redusert vannforbruk
- økt resirkulering

Eiendomsspar har en strategi og handlingsplan for bærekraftsarbeidet, som legger føringer for både daglig drift og utviklingen av selskapet. Disse styrende dokumentene skal bidra til helhetlig, langsiktig og systematisk arbeid med bærekraft. Dokumentene baserer seg på selskapets nøkkelverdier om å være solid, profesjonell og fremtidsrettet. Selskapet er i gang med utarbeidelse av ny bærekraftstrategi, gjeldende fra og med 2026.



Prinsipper for Eiendomsspars 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.

Miljøsjefens kommentar

Eiendomsspar er en miljø- og samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Bærekraftsarbeidet blir stadig mer integrert i en rekke områder av virksomheten, og er samtidig en sentral del av forretningsstrategien vår. Dette gir oss et godt fundament og moment for å imøtekomme nye rapporteringskrav og forventninger om mer bærekraftig utvikling, drift og forvaltning av eiendomsporteføljen vår.

I henhold til gjeldende regelverk i Norge blir Eiendomsspar rapporteringspliktig i 2026 for rapporteringsåret 2025, i henhold til CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)-direktivet og EUs taksonomi. Eiendomsspar har gjennom 2024 utført forberedende arbeid for å kunne rapportere i samsvar med CSRD-direktivet. Den 26. februar 2025 la EU-kommisjonen frem en rekke forenklingsforslag for å styrke EUs konkurransekraft, deriblant forenkling av bærekraftsdirektivet CSRD. Det er usikkert hvordan Norge vil tilpasse seg et eventuelt vedtak i EU i tråd med forslaget, men sannsynlig at Norge følger etter. En endring i Norsk lov

i tråd med endringsforslaget i EU ville medført at Eiendomsspar ikke lenger har rapporteringsplikt i henhold til CSRD. En avklaring rundt norsk regelverk forventes høsten 2025. Årsrapporten til Eiendomsspar for 2024 tar utgangspunkt i gjeldende norsk regelverk og CSRD rapporteringsplikt fra og med 2025. Uavhengig av fremtidig rapporteringsplikt vil Eiendomsspar fortsette sin bærekraftsinnsats og arbeidet med å redusere sitt energi- og ressursbruk.

I organisasjonen jobber vi hver dag med de tre bærekraftsdimensjonene (E-S-G). Utviklingen og forvaltningen av Urtekvartalet på Grønland i Oslo er et godt eksempel på hvordan vi gjennom bærekraftsarbeidet lykkes med å tilføre nærområdet rundt vårt største utviklingsprosjekt, mer trygghet og attraktivitet, samt å utvikle bærekraftige bygg. Veksthuset i Urtekvartalet blir i 2025 BREEAM-NOR sertifisert til Excellent, og sammen med en ambisiøs digitaliseringsstrategi, driver vi frem en bærekraftig og fremtidsrettet drift av bygget.



Miljøsjef André Dalene

Vi har i årets bærekraftsrapport beskrevet resultater, aktiviteter og tiltak som knyttes opp til våre bærekraftsmål for strategiperioden 2020–2025. Vi er inne i slutfasen av denne perioden, og det er en glede å kunne meddele at vi til og med 2024 har klart å oppnå delmålene vi har satt oss.

Leserveiledning

Oversikten nedenfor viser hvordan denne bærekraftsrapporten er bygget opp.

I første del presenteres en status av Eiendomsspars pågående arbeid med de kommende CSRD-rapporteringskravene. Deretter presenteres Eiendomsspars fokusområder, bærekraftstrategien som årets rapport baserer seg på, og de ulike

rollene og målgruppene for bærekraftsarbeidet.

Rapporteringen er delt opp i de tre bærekraftsdimensjonene *Miljø og Klima* (E), *Sosiale forhold* (S) og *Virksomhetsstyring* (G). Disse delene starter alle med en introduksjon og presentasjon av nøkkeltall. Målsettinger, indikatorer og

resultater presenteres deretter i en tabell under ulike temaoverskrifter. Deretter følger supplerende informasjon om tiltak selskapet gjør innenfor temaene og en utdypning av resultater i form av grafer og diagrammer.

Introduksjon

Miljø og klima (E)

Sosiale forhold (S)

Virksomhetsstyring (G)

Introduksjon til bærekraftsdimensjonen, hvilke områder selskapet fokuserer på, samt noen nøkkeltall for resultatene man har oppnådd.

Tabell: målsettinger, indikatorer og resultater.

Supplerende informasjon om aktiviteter og tiltak knyttet til bærekraftsarbeidet, samt utdypning av resultater i grafer og diagrammer.

CSRD RAPPORTERING

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

CSRD – Bærekraftsdirektivet, trådte i kraft i EU i januar 2023. Dette er EU sitt nye lovverk rundt bærekraftsrapportering som løfter rapporteringen opp på samme nivå som finansiell rapportering. Det er innført i norsk lovgivning og følger samme tidsplan og modell som for 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.

I henhold til gjeldene lovverk i Norge er Eiendomsspar rapporteringspliktig i 2026 for rapporteringsåret 2025 i tråd med CSRD og EUs taksonomi. Det er ikke

usannsynlig at Norge følger etter EU i løpet av 2025 vedrørende endringer i CSRD-direktivet og taksonomien. Endringene som er foreslått vil eventuelt medføre en utsettelse av rapporteringsplikten i to år, en høyere terskel for hvem som er rapporteringspliktige (antall ansatte > 1 000), samt forenklinger i rapporteringskrav. Endringene er foreslått i en såkalt omnibus forenklingspakke som ble lansert 26. februar 2025. EU-kommisjonen anslår at 80 % av foretakene som er omfattet av CSRD vil falle utenfor hvis forslaget blir vedtatt. Dersom de foreslåtte endringene vedtas i EU og i Norge vil Eiendomsspar sin rapporteringsplikt i henhold til CSRD bortfalle.

Gjeldende CSRD regelverk 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

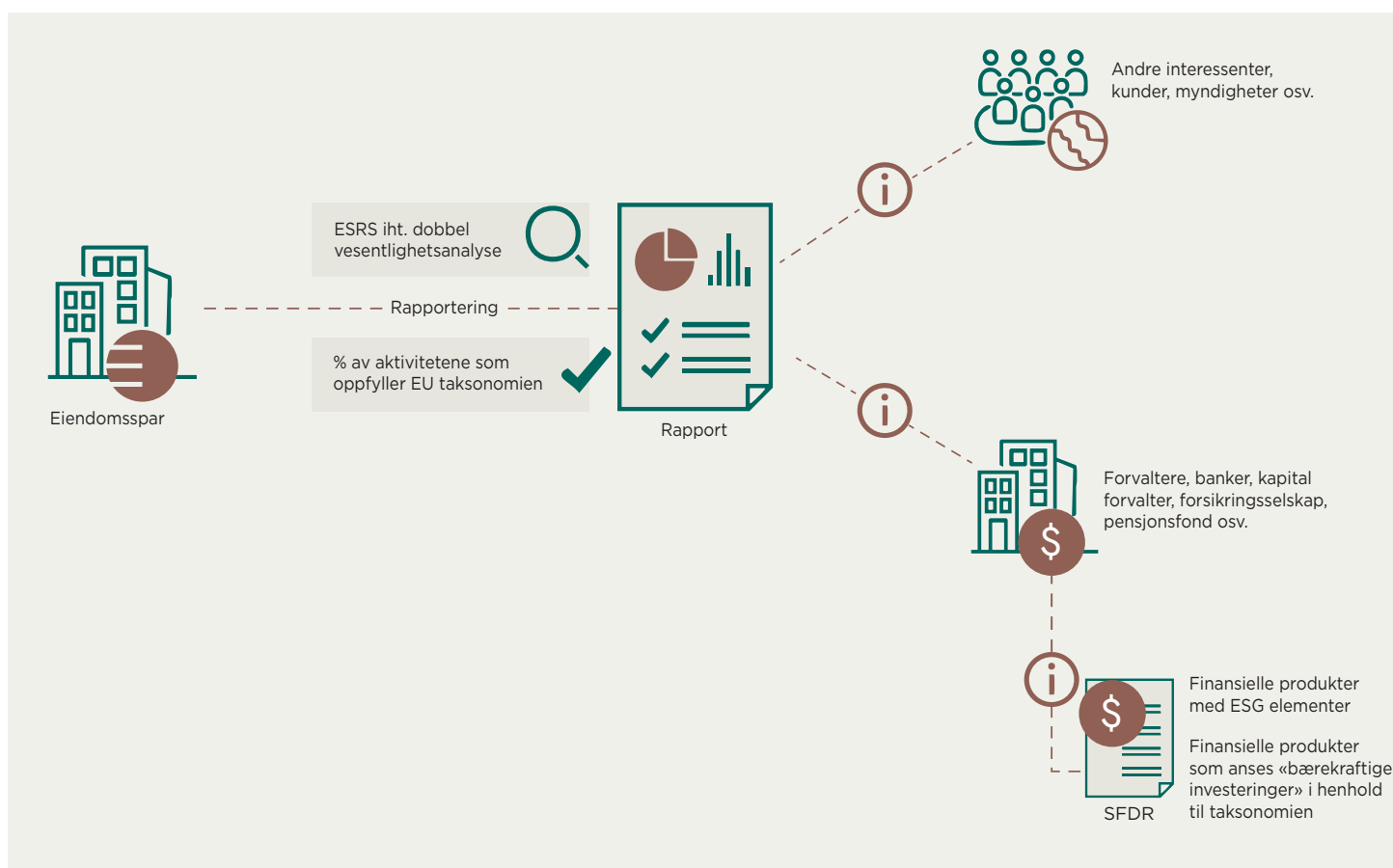
(Definerer hvilke vesentlige bærekraftstemaer for virksomheten som skal rapporteres på i henhold til rapporteringsstandarden ESRS).

Verdikjederapportering oppstrøms og nedstrøms

(Direkte og indirekte forretningsforbindelser).

EUs taksonomi

(Et rammeverk som definerer hvilke økonomiske aktiviteter som klassifiseres som bærekraftige).



Gjennomførte aktiviteter CSRD – Dobbel vesentlighetsanalyse og GAP-analyse

I 2024 har Eiendomsspar igangsatt prosesser som skal bidra til at selskapet er forberedt og tilfredsstillende kravene som kommer. Høsten 2024 gjennomførte Eiendomsspar en dobbel vesentlighets- og GAP-analyse i tråd med CSRD sine retningslinjer. Gjennom dobbel vesentlighetsanalysen har selskapet vurdert 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).

I prosessen ble det gjennomført workshop med relevante personer fra organisasjonen, og intervjuer med forskjellige selskap/interessenter i Eiendomsspar sin verdikjede. Basert på disse aktivitetene, i tillegg til gjennomgang av resultater fra sel-

skaper i samme bransje, ble de vesentlige temaene for Eiendomsspar bestemt. Omfanget av Eiendomsspars rapportering etter ESRS er basert på resultatet av selskapets doble vesentlighetsanalyse.

I etterkant er det også gjennomført en GAP-analyse, som har kartlagt hvordan Eiendomsspar sitt bærekraftarbeid er i dag og hva som må på plass før rapportering i 2026.

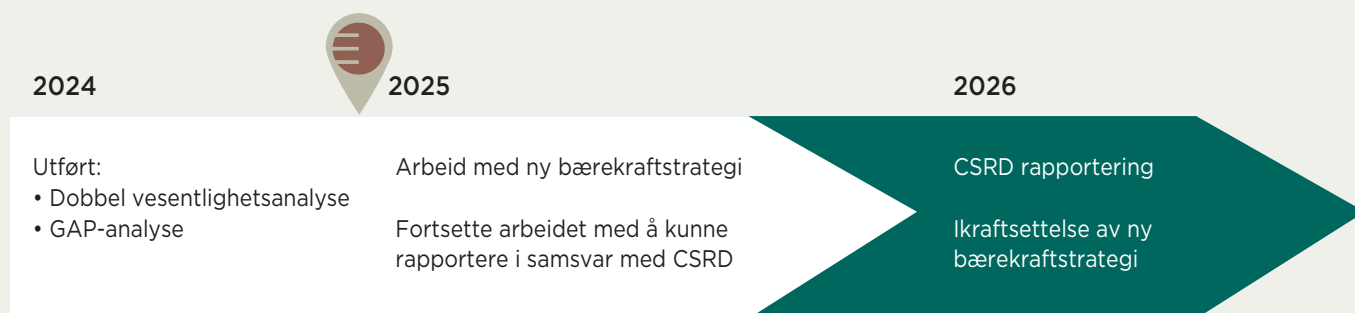
Proessen frem mot rapporteringsåret 2025

Eiendomsspar sin rapportering tilfredsstillende allerede deler av rammeverket, eksempelvis selskapets interessentanalyse. På andre områder må rapporteringen videreutvikles og suppleres med ny informasjon.

Eiendomsspar vil i løpet av 2025 utarbeide og vedta en ny bærekraftstrategi som vil være gjeldende fra og med 2026

og påfølgende år. En sentral del av arbeidet med ny strategi består blant annet av utarbeidelse av nye bærekraftsmålsetninger og handlingsplan.

Den doble vesentlighetsanalysen, GAP-analysen, og den kommende strategiprosessen vil sikre at Eiendomsspar fortsetter å utvikle sin bærekraftsinnsats og rapportering samt at selskapet er i rute til eventuelle nye rapporteringskrav (CSRD).



Proessen frem mot første CSRD rapporteringsår 2026.

Vesentlige tema ESRS

ESRS	Tema	Deltema	Oppfylt i dag?	Fokusområder for samsvar med CSRD i løpet av 2025
E1	Klimaendringer	Forhindre klimaendringer	Nei	Klimagassregnskap skal implementeres for virksomheten, slik at målsetninger og planer for å forhindre klimaendringer inkluderes i pågående arbeid med energireduksjon i byggene. Eiendomsspar samler inn data for energi, vann og avfall i eksisterende energioppfølgingssystem (EOS). Videre arbeid for energi vil være å konkretisere mål for total energibruk i byggene, samt mål for forbedring av energimerkene på byggene i eiendomsporteføljen.
		Energi	Delvis	
E5	Sirkulærøkonomi	Innkjøp og bruk av ressurser	Delvis	Det er behov for å lage en strategi som omhandler gjenbruk og innkjøp med tilhørende målsetninger og tiltak.
S1	Egen arbeidsstyrke	Arbeidsforhold	Delvis	Mesteparten av dataene som skal rapporteres samles inn av eksisterende systemer i selskapet. Arbeidet i 2025 vil derfor i hovedsak dreie seg om å systematisere data, rutiner, systemer, og utføre nødvendige tilpasninger og forbedringer. For ESRS S1 er det behov får å lage egen rutine og/ eller samle eksisterende rutiner rundt mangfold, inkludering og likestilling. Gjennomføring av medarbeiderundersøkelsen er et eksempel på en KPI som er etablert i 2024 under ESRS S1, vedrørende arbeidsforhold i egen arbeidsstyrke.
		Lik behandling og muligheter	Delvis	
G1	Forretningskikk	Bedriftskultur	Delvis	En kartlegging av essensielle dokumenter er gjennomført i kvalitet- og miljøsystemet (ISO 9001 og ISO 14001). Flere av de eksisterende dokumentene og rutinene kan brukes til å rapportere på ESRS S1 og G1. Kartleggingen avdekket behovet for å etablere KPI'er for oppfølging av eksisterende rutiner og prosesser.
		Relasjoner med leverandører	Delvis	

Tabellen oppsummerer Eiendomsspar sine vesentlige temaer i henhold til den doble vesentlighetsanalysen som ble gjennomført høsten 2024, og i grove trekk hva som er status sett opp mot CSRD-rapportering på temaene.

EU taksonomien

Eiendomsspar rapporterer i denne rapporten i henhold til EU taksonomien som et ikke-finansielt selskap. Eiendomsspar er ikke omfattet av EUs taksonomirapportering før 2025, gitt dagens regler. Årets rapportering representerer selskapets frivillige EU-taksonomirapport utført etter beste evne og så langt som mulig i tråd med det faktiske regelverk. Taksonomirapporteringen er ikke attestert av uavhengig tredjepart.

Eiendomsspars aktiviteter har blitt vurdert i forhold til de respektive aktivitetsbeskrivelsene definert i taksonomien og kategorisert som enten kvalifiserte eller ikke-kvalifiserte i henhold til forskriften. Fokuset i denne rapporteringen har vært på åpenhet, beste intensjon og å gi forklaring på valg som er tatt ved tolkning av kriteriene. Basert på gjennomførte aktiviteter i 2024 og tilgjengelig data for kontantstrømmer, er det valgt å rapportere for aktivitet «Installasjon, vedlikehold og reparasjon av fornybar energiteknologi» dette året.

Minimumskriterier

For å være i henhold til EU taksonomien kreves det at selskapet oppfyller minimumskriteriene. Minimumskriteriene sikrer at selskaper med økonomiske aktiviteter, som defineres som bærekraftige i henhold til miljømålene i EUs taksonomi, også oppfyller grunnleggende sosiale aspekter som eksempelvis respekt for menneskerettigheter og rettferdig behandling av arbeidsstyrken.

De fire kjernetemaene i minimumskriteriene er basert på samspillet mellom ulike bærekraftsforskrifter:

- 1) Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR
- 2) Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD
- 3) Corporate Sustainability Due Diligence Directive – CSDDD
- 4) Hvilke temaer som allerede er dekket av andre overordnede regelverk, eksempelvis FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter.

Eiendomsspar har basert etterlevelse av sosiale minimumskriterier på følgende vurdering:

- **Menneskerettigheter, inkludert arbeidstakerrettigheter:**

Eiendomsspar etterlever dette gjennom etablert varslingskanal, samt menneskerettighetserklæringen i Eiendomsspar sine etiske retningslinjer (under «Bidra til seriøse og ansvarlige leverandørkjeder/forretningspartnere»), se mer på side 81 og 83.

- **Antikorrupsjon:**

Eiendomsspar etterlever dette gjennom menneskerettighetserklæringen i Eiendomsspar sine etiske retningslinjer (under «Aldri delta i korrupsjon eller bestikkelser»), se mer på side 83.

- **Beskatning:**

Se side 164–165 om inntektsskatt i konsernregnskapet.

- **Rettferdig konkurranse:**

Eiendomsspar etterlever dette gjennom menneskerettighetserklæringen i Eiendomsspar sine etiske retningslinjer (under «Unngå interessekonflikter»).

Eiendomsspars etiske retningslinjer for leverandører, ansatte og styremedlemmer, se eiendomsspar.no/apenhetsloven/.



EIENDOMSSPARS BÆREKRAFTSTRATEGI 2020-2025

Eiendomsspar sin bærekraftsrapportering for 2024 er utarbeidet med utgangspunkt i selskapets Bærekraftstrategi 2020-2025 ¹⁾ med tilhørende Handlingsplan ²⁾.

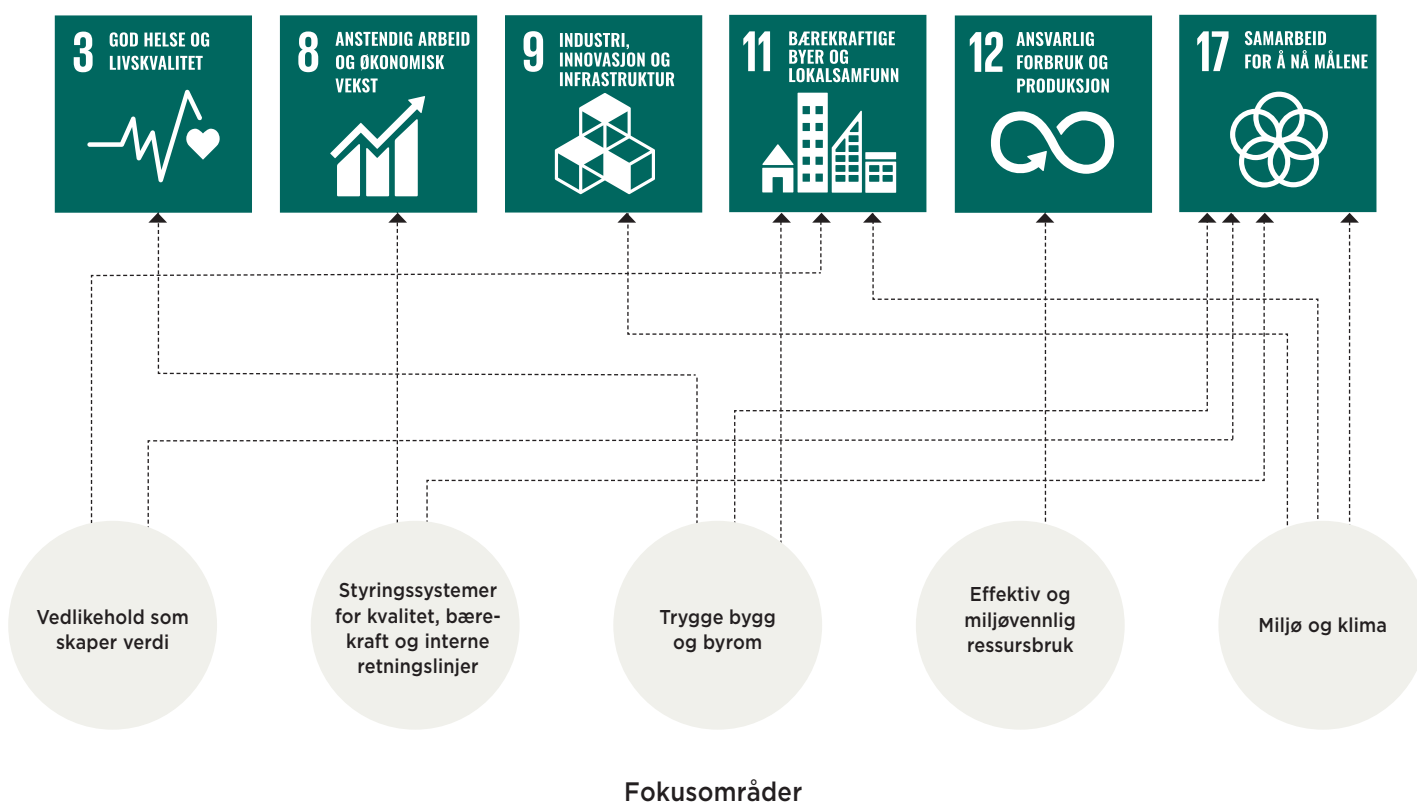
FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringene innen 2030. Eiendomsspar vil ta sitt samfunnsansvar for å bidra til at bærekraftsmålene blir nådd. Virksomheten jobber systematisk med de tre dimensjonene FNs bærekraftsmål er tuftet på – miljø og klima, sosiale forhold og økonomi og styring.

Selskapet har identifisert og prioritert seks av FNs bærekraftsmål i sin bærekraftstrategi. I figuren under er de seks prioriterte bærekraftsmålene knyttet opp mot selskapets fokusområder.

Fokusområdene i bærekraftstrategien tar utgangspunkt i de av FNs bærekraftsmål som selskapet mener er mest relevante for egen virksomhet, og er definert basert på resultater fra en vesentlighetsanalyse som ble utarbeidet i 2020. Ut ifra fokusområdene og overordnede strategiske mål har Eiendomsspar definert konkrete mål for de ulike bærekraftstemaene i handlingsplanen.

1) Bærekraftstrategien er tilgjengelig på selskapets hjemmeside: <https://eiendomsspar.no/baerekraft/>

2) Handlingsplanen er tilgjengelig på selskapets hjemmeside: <https://eiendomsspar.no/handlingsplan/>



Illustrasjonen viser fokusområdene fra Eiendomsspar sin bærekraftstrategi og hvilke av FNs bærekraftsmål de bidrar til.



ROLLER, ANSVAR OG DIALOG MED INTERESSENTER

17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE



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.

Oversikten til høyre viser roller og ansvar i selskapets bærekraftarbeid, samt Eiendomsspars viktigste interessentgrupper, hva de er opptatt av og hvordan selskapet kommuniserer med interessentgruppene.

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



STYRET

Har det overordnede ansvaret for virksomhetens arbeid med bærekraft. Fastsetter overordnede retningslinjer 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. Utarbeidelse og oppfølging av handlingsplaner, sikre måloppnåelse samt rapportering. Informasjonsflyt om bærekraftstrategien til de ansatte.



ALLE ANSATTE

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

Hvordan kommuniserer vi?

Interessentgruppe

Hva er de opptatte av?

Felles-eposter, Servicetorg (FDVweb), KGI (kundegledeindeks), årlige leietaker-møter, halvårlig strategisk gjennomgang (grill), hjemmeside og årsrapport.



LEIETAKERE

- Trygge og gode lokaler
- Attraktive bygg og beliggenhet
- Fremoverlent gårdeier
- Kundeopplevelse og service
- Kvalitet og kostnadseffektivitet i leveranse
- Gårdeier som tar samfunnsansvar og gjennomfører miljøtiltak som reduserer brukernes fotavtrykk

Generalforsamling, styremøter, delårsrapporter, årsrapport, halvårlig investorpresentasjoner, hjemmeside og børsmeldinger.



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

Årlige medarbeidersamtaler, medarbeiderundersøkelse månedlige internmøter, nyhetsbrev, hjemmeside, årsrapport og sosiale medier.



ALLE ANSATTE

- Jobbsikkerhet og attraktiv arbeidsplass
- Arbeidsmiljø, avlønning og velferdsgoder
- Personlig utvikling og kompetanseheving
- Levere på det som leietakere etterspør
- Utvikle en bærekraftig virksomhet
- Omdømme

Møter og tett dialog med administrasjonen, kvartalvis rapportering, halvårlige investorpresentasjoner og årsrapport.



BANK OG FINANS

- Soliditet og belåningsgrad (eiendomsverdier)
- Likviditet og lånebetjeningsevne
- Miljø og bærekraft
- Eierstyring og selskapsledelse

Formaliserte møter, ad-hoc dialog for oppfølging av aksjonspunkter, avtaler og kontrakter.



LEVERANDØRER OG SAMARBEIDSPARTNERE

- Betalingsevne og villighet
- Tilby gode bærekraftige løsninger
- Fremoverlent oppdragsgiver og samarbeidspartner
- Trygge bygg og HMS i prosjekter
- God økonomi
- Solid eiendomsportefølje

Dialog (muntlig og skriftlig), årsrapport, hjemmeside, sosiale medier og offentlige rapporteringsplattformer.



MYNDIGHETER, SAMFUNN OG OMGIVELSER

- Følger lover, regler og myndighetskrav
- Betaler skatter og avgifter
- Ivaretar trygge bygg og byrom
- Virksomhet som tar samfunnsansvar, forvalter og utvikler på en bærekraftig måte
- Er god arbeidsgiver

MILJØ OG KLIMA (E)

Eiendomsbransjen kalles ofte 40 % - næringen 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 drift og forvaltning av eiendommer. Selskapet anerkjenner sitt ansvar i 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 energibruken og øke kilde-sorteringsgraden har derfor et særlig fokus, både i den daglige driften og i den langsiktige strategiske planleggingen.

Alle bygg i porteføljen til Eiendomsspar er tilknyttet et energioppfølgingssystem

(EOS). EOS brukes til å overvåke og optimalisere den daglige driften av eiendommene gjennom målrettede tiltak. Nye teknologiske pilotprosjekter og solcelleinstallasjoner, har bidratt til at Eiendomsspar har redusert sin energibruk og har en økende fornybar energiproduksjon.

Selskapet er sertifisert innen ISO 14001 - miljøledelse (les mer om dette på side 78). Miljøledelse brukes som et styringsverktøy for å bidra til at selskapet jobber systematisk med å redusere sin miljøpåvirkning. For å imøtekomme potensielt kommende CSRD-/ESRS-krav på miljø (ESRS E1 og E5), vil videre arbeid med klimagassregnskap og tiltak knyttet til sirkulærøkonomi være viktige oppfølgingspunkter.

Under er noen sentrale nøkkeltall knyttet til Eiendomsspar sitt bærekraftsarbeid innenfor miljø og klima.

Miljø og klima

Effektiv og miljøvennlig ressursbruk

Vedlikehold som skaper verdi

9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR



11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN



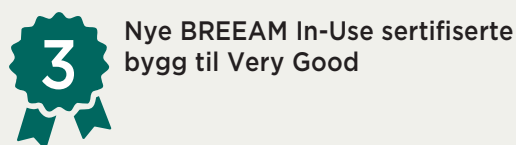
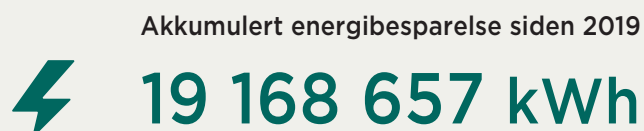
12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON



17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE

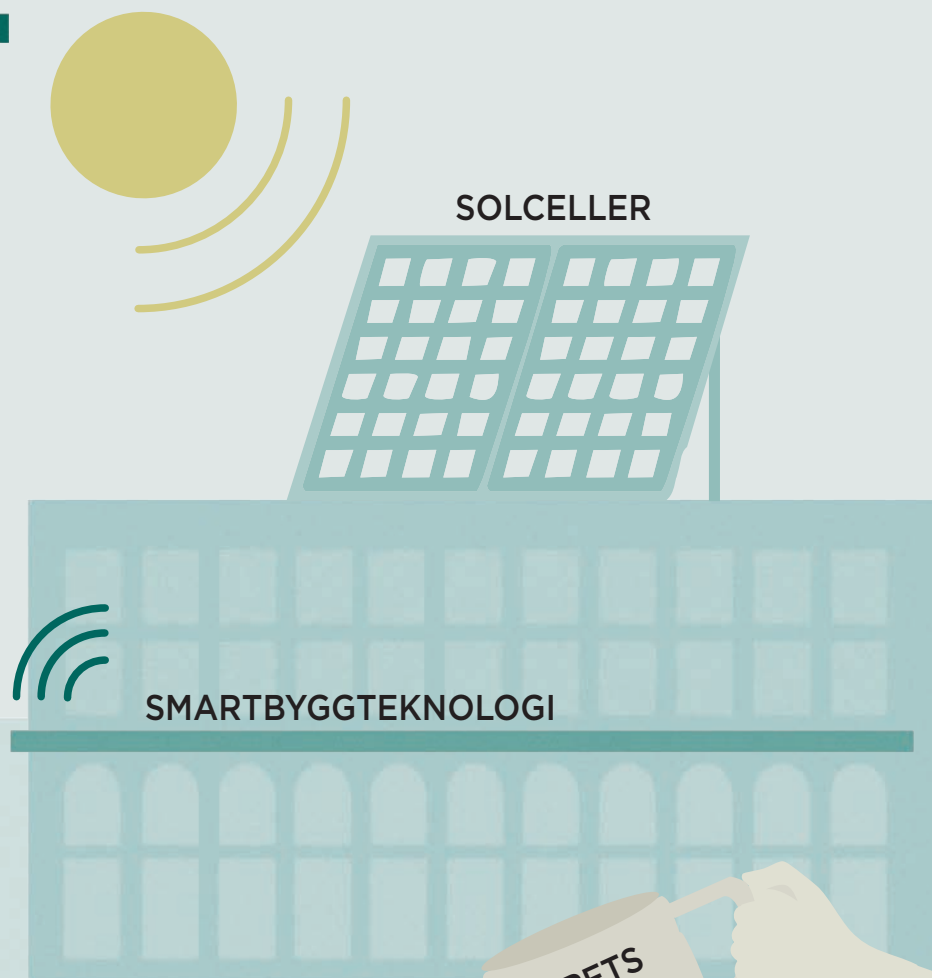


Nøkkeltall 2024



Energimerking i porteføljen

Andelen G og F energimerker er redusert med 3 % siden 2023
Første bygg med energimerke A



PILOTPROSJEKTER
- teste nye
teknologiske
løsninger



Illustrasjonen viser konkrete eksempler
på hvordan Eiendomsspar jobber med
klima og miljø.

MÅLSETTINGER OG RESULTATER 2024

I tabellen under vises målsettinger, indikatorer og resultater for klima og miljø innenfor eksisterende strategiperiode 2020–2025. Informasjonen er sortert under tematiske overskrifter, som vil gå igjen i resten av delkapittelet. Resultater fra 2024 er sammenlignet med resultater fra 2023.

Tema & indikatorer	Målsetting		Resultater 2024	Resultater 2023
	For strategi- perioden 2020–2025	Delmål for 2024		
I Energioppfølgings- system (EOS) og aktiv energioppfølging				
Energi – innrapportering forbruk i fellesanlegg	100 %		100 %	
Energi – registrering av leietakermålere i EOS	100 %		98 %	
Vann – innrapportering forbruk registrert i bygg med fellesanlegg ¹⁾	100 %		86 % 45/52 bygg	
II Energibruk				
Energibesparelse fellesanlegg ²⁾	20 %	16,5 %	18,0 % som tilsvarer 5,6 GWh som tilsvarer 5,6 MNOK	15,4 % som tilsvarer 4,8 GWh som tilsvarer 5,8 MNOK
Energibruk fellesanlegg (innrapportert i EOS)			25,8 GWh	26,6 GWh
Vannforbruk (innrapportert i EOS) ³⁾			411 liter per kvm som tilsvarer 130 862 m ³	351 liter per kvm som tilsvarer 100 946 m ³
Energimerking	Oppdatering ved gjennomførte tiltak		Oppdatering ved gjennomførte tiltak	Oppdatering ved gjennomførte tiltak
III Ressursbruk og avfall				
Kildesorteringsgrad	55 %	50 %	51 %	45 %
Innrapportert restavfallsmengde i EOS	1,2 kg/kvm		1,4 kg/kvm	1,7 kg/kvm
Innrapportert avfallsmengde i EOS ⁴⁾			946 tonn	939 tonn

Tema & indikatorer	Målsetting		Resultater 2024	Resultater 2023
	For strategi- perioden 2020-2025	Delmål for 2024		
IV Fornybar energi og CO ₂ -utslipp				
Andel bygg i porteføljen med solcelleanlegg	5 %		4 % (6 stk)	1,4 % (2 stk)
Årsproduksjon fra solcelleanlegg			567 443 kWh	113 892 Kwh
Forventet årsproduksjon fra solcelleanlegg ⁵⁾			1 336 809 kWh	132 609 kWh
Verdien av produsert strøm fra egne solcelleanlegg ⁶⁾			kr 385 861 eks. mva.	kr 101 112 eks. mva.
Vannbårne anlegg med fornybar energikilde	100 %		78 % 43/55 bygg	77 % 41/53 bygg
CO ₂ -utslipp ⁷⁾ fra energibruk i bygg med fellesanlegg			1 951 tonn	2 382 tonn
Reduksjon i CO ₂ fra fjoråret			431 tonn tilsvarer årlig forbruksbasert klimafotavtrykk til ca. 40 nordmenn eller 1,5 millioner bananer. ⁸⁾	
V Innovasjon, ny teknologi og partnerskap				
Antall pilotprosjekter som tester nye teknologiske løsninger	20		19 totalt (hvorav 1 i 2024)	18 totalt (hvorav 3 i 2023)
VI Miljøsertifisering				
BREEAM In-Use	Gjennomføre sertifisering (min. Very Good) på 3-5 bygg per år		3	4
BREEAM NOR	Nybygg - Excellent Total rehab. - Very Good		0 1 eiendom er i prosess med å få sertifikatet i 2025	0

¹⁾ Bygg med fellesanlegg utgjør ca. 50 % av hele forvaltningsporteføljen.

²⁾ Resultater oppgis i forhold til basisåret 2019. Baseres på gradsdag-/temperaturkorrigert forbruk. Underlaget er Eiendomsspar sin forvaltningsportefølje av egne energimålere som gjelder gårds-/fellesanlegg i eiendommene.

³⁾ Økning i vannforbruk fra 2023 til 2024 skyldes i hovedsak økt presisjon i innrapportert forbruk.

⁴⁾ Innrapportert avfallsmengde: Det er et mål om å redusere restavfallsmengden for å øke kildesorteringsgraden. Avfallsmengde henger direkte sammen med aktiviteten til Eiendomsspar – øker aktiviteten øker avfallsmengden.

⁵⁾ Anleggene er blitt satt i drift på ulike tidspunkt i 2024. Forventet årsproduksjon avviker derfor fra hva årsproduksjonen var i 2024. Installert effekt tilsvarer 1672 kW og størrelse på solcellearealet som er installert er totalt 8 915 kvadratmeter

⁶⁾ Strømpris er basert solstrømverdien i Hoffsvæien 10, der Sunday Power har beregnet verdi gjennom hele 2024. Strømpris er inkl. nettleie og forbruksavgift: 68 øre/kWh eks. mva.

⁷⁾ CO₂ utslipp er basert på følgende utslippsfaktorer: Elektrisitet: 132 g CO₂/kWh oppgitt av BREEAM NOR 2016 manualen. Fjernvarme: 11g CO₂ kWh oppgitt av Hafslund Oslo Celcio AS og 15,7 g CO₂/kWh oppgitt av Kvitebjørn Varme AS (basert på norsk miks).

⁸⁾ Kilder: <https://www.framtiden.no/filer/dokumenter/Rapporter/2021/Forbruksbasert-klimaregnskap-for-norge-2021.pdf>
<https://www.framtiden.no/tips/sjekk-hvilken-mat-som-er-best-for-miljoet>

MILJØ- OG KLIMAAKTIVITETER 2024

OG UTDYPNING AV RESULTATER

Det jobbes systematisk med implementering av energi- og miljøtiltak i porteføljen. På de neste sidene presenteres gjennomførte tiltak og aktiviteter fra 2024, samt en utdypning av de viktigste resultatene. Aktiviteter innenfor temaene I, II, IV, V og VI bidrar alle til energibesparelse for selskapets virksomhet.

I Energioppfølgingssystem (EOS) og aktiv energioppfølging

Energioppfølging og driftsoptimalisering

Det jobbes kontinuerlig med energioppfølging og implementering av driftsoptimaliseringstiltak i porteføljen. Disse tiltakene er med på å sikre reduksjon av energibruk og samtidig ivareta et godt inneklima for brukerne av byggene. Av gjennomførte aktiviteter og tiltak i 2024 nevnes følgende:

- Etablert nytt EOS-system med Adaptive Cloud for oppfølging av energi-, vann- og avfallsdata i hele porteføljen. Dette er et automatisert system for rapportering, energioppfølging og leietakerfakturerings. Systemet har gode integrasjonsmuligheter med andre data-plattformer for sømløs dataflyt, eksempelvis integrasjonsmuligheter med dataplattformer for SD-anlegg, klimagassregnskap, solcelleanlegg, CSRD-rapportering (bærekraftsrapportering) osv.
- Aktiv energioppfølging for å avdekke og redusere unødvendig energibruk og effektopper.
- Utbedre feil/mangler på tekniske anlegg og automatikk/SD-anlegg, samt sikre en mer optimal drift.
- Igangsatt behovsstyrte serviceavtaler på ventilasjonsanlegg i enkelte bygg, blant annet med bruk av ny teknologi som Soundsensing.

Måling av totalt energiforbruk for eiendomsporteføljen

En svært viktig del av bærekraftsarbeidet til Eiendomsspar er å få en fullstendig oversikt over den totale energibruken i eiendomsporteføljen. Denne informasjonen vil brukes til å overvåke forbruk, følge med på utvikling over tid og å spisse tiltak for å redusere energiforbruket og CO₂-avtrykket til byggene.

For å få en komplett oversikt over energiforbruket i porteføljen må Eiendomsspar få tilgang til å lese av abonnementsmålere for strømforbruk hos leietakerne. Denne tilgangen må deretter etableres/integreres med Eiendomsspars sitt energioppfølgingssystem (EOS). Arbeidet med komplett oversikt over energibruk i porteføljen ferdigstilles i nytt EOS-system i 2025 og vil være en sentral del av bærekraftsarbeidet fremover.

Fang Energyven

Hvert år arrangerer Grønn Byggallianse kampanjen «Fang Energyven». 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 miljøet og klimaet.

Driftsavdelingen i Eiendomsspar og vaktmesterne har deltatt i kampanjen fem år på rad. Kveldsrundene på byggene ble i 2024 utført i uke 42. Et tidspunkt da det var få leietakere i eiendommene.

Typiske funn avdekket på rundene:

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

Funnene av «energyven» i årets gjennomgang har et årlig estimert sparepotensial på ca. 3,9 kWh per kvm.

II Energibruk

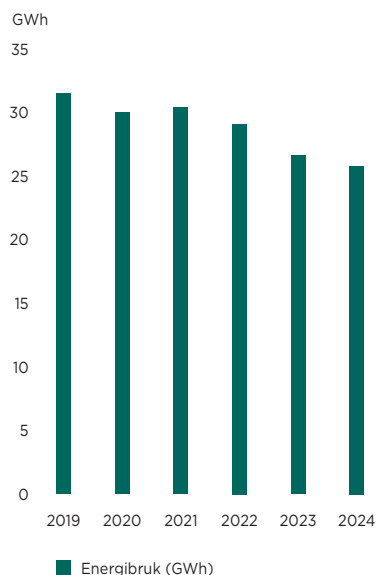
Energibruk

Figuren til høyre viser utviklingen i graddagskorrigert energiforbruk i perioden 2019–2024 fra fellesmålere/fellesanlegg i bygg under normal drift i porteføljen. Bygg/areal i prosjekter er ikke inkludert.

Bygg med fellesanlegg dekker et areal i bygg på ca. 320 000 kvm, av totalt ca. 655 000 kvm byggeareal for hele porteføljen. Resterende er arealer hvor leietakerne har egne abonnementsmålere for strøm, samt énbrugerbygg hvor leietaker eier alle energimålerne selv (eksempelvis hotell).

Delmålet i 2024 for energibesparelse var på 16,5 % og ble oppnådd med et resultat på 18 %, sammenliknet mot basisåret 2019.

Utvikling i årene 2019–2024 av graddagskorrigert energibruk i fellesanleggene



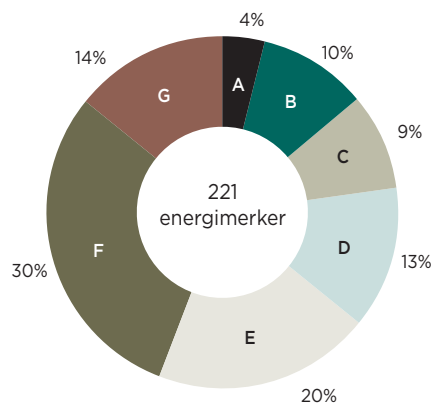
Energimerking

I reguleringene som kommer forventes energimerking å bli et viktigere mål 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.

Selskapet har i 2024 videreført kartlegging av energimerking på eiendommene. Basert på kartleggingen prioriteres og iverksettes tiltak.

Kakediagrammet til høyre viser fordelingen av energimerkene i porteføljen fordelt på karakterskalaen A–G. I 2024 har Eiendomsspar sin portefølje fått sitt første bygg med energimerke A (som tilsvarer 4 % av porteføljens kvadratmeter). Andelen areal i porteføljen med G og F energimerker er blitt redusert med 3 % siden 2023.

Fordeling av energimerkene til næringseiendommene i porteføljen, basert på kvadratmeter



Månedens og årets energisparer

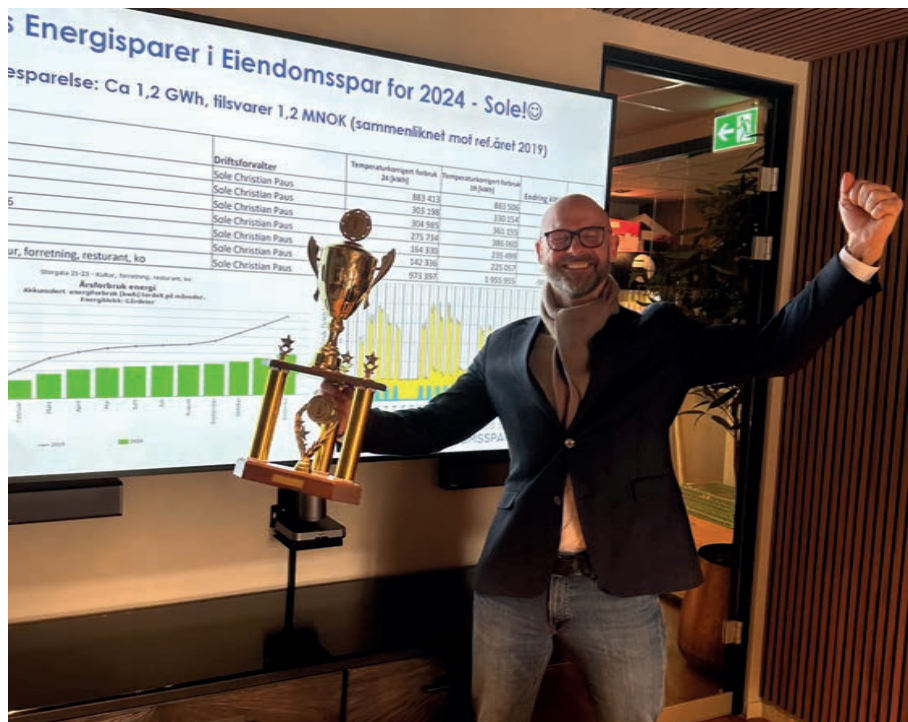
Miljøsjef André Dalene gjennomfører hver måned en intern kåring av månedens energisparer. Den gjevste prisen deles imidlertid ut etter årets slutt, nemlig årets energisparer.

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 2024 ble Sole C. Paus i driftsavdelingen.

Sole har utført tiltak som har medført at energibruken i «hans» portefølje er redusert med 1,2 GWh i 2024, sammenliknet mot basisåret 2019. Dette tilsvarer en økonomisk besparelse på kr 1,2 millioner på fellesanleggene for leietakerne i disse byggene.



Juryens begrunnelse for valget:

«Sole viser stort engasjement og følger aktivt opp sin portefølje av bygg med tanke på å redusere energibruken i byggene, samtidig som han ivaretar godt innneklima for leietakerne. Flere gode initiativer og energitiltak er gjennomført de siste årene. Dette har resultert i gode besparelser i 2024 både for miljøet og for felleskostnadene til leietakerne».

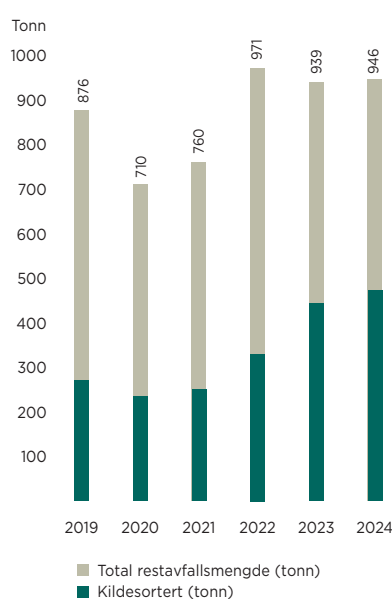
III Ressursbruk og avfall

Kildesorteringsgrad

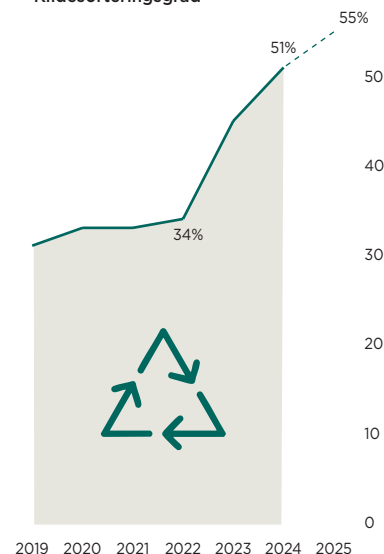
Eiendomsspar fortsetter den gode trenden fra de siste årene med fokus på tiltak for å øke kildesorteringsgraden i porteføljen. Dette reflekteres i at sorteringsgraden har økt fra 34 % i 2022 til 51 % i 2024, som vist i figuren til høyre. Resultatene bekrefter at man er i rute mot målet i 2025 om en kildesorteringsgrad på 55 %.

Grafene til høyre viser total avfallsmengde innrapportert i EOS og hvor stor andel av dette som er kildesortert, samt utviklingen i kildesorteringsgraden (%).

Total avfallsmengde innrapportert i EOS



Kildesorteringsgrad





«Verdisentralen» i Veksthuset. Dette er avfallsrommet hvor avfall gjøres om til verdi for eiendommen og miljøet.

Kildesortering

Eksempler på forbedringstiltak og aktiviteter som selskapet har jobbet med for å øke kildesorteringsgraden er:

- miljøledelsessystemet er et godt verktøy for å jobbe systematisk med kontinuerlige forbedringer
- jevnlig møter gjennom året med avfallsselskapet for bistand og rådgivning
- bevisstgjøring og bedre dialog med leietakere om å sortere fraksjoner i riktige avfallsbeholdere
- bedre merking av avfallsfraksjoner i avfallsrommene
- forbedre rutinene for rapportering og dokumentasjon

Vedisentralen i Veksthuset

Visste du at renovasjonsselskapene betaler penger for å hente avfall som plast, papir, papp, trevirke og papp? Håndtering av avfall er en betydelig belastning både for miljøet og som en kostnad for bygg. Ved å etablere «Verdisentralen» endres praksisen, og avfall gjøres til en verdi for eiendommen.

Det skal være motiverende å sortere avfall. Derfor har det blitt etablert ett høyteknologisk vekstsystem, der alle som bruker bygget konkurrerer om å levere høyest mulig sorteringsgrad. Med høy sortering

sikres mest mulig resirkulering og gjenbruk av materialer, samt reduisering av antall hentinger av avfall. Dette bidrar til mindre bilkjøring for renovasjonsselskapet og reduserte kostnader for leietakerne.

I Veksthuset er det etablert 11 fraksjoner. I tillegg er det etablert en intern gjenbruksstasjon, der leietakere kan levere gjenstander som kan få nytt liv av andre brukere i bygget.

Gjenbruk

Som eiendomsforvalter har Eiendomsspar et viktig samfunnsansvar når det gjelder bærekraftig ressursbruk. Gjenbruk bidrar til å redusere ressursforbruk og klimafotavtrykk i samfunnet ved at behovet for å kjøpe nytt reduseres. Som drifter og forvalter av flere eiendommer har Eiendomsspar en mulighet til å se etter gjenbruksmuligheter på tvers av eiendommene i porteføljen. Selskapet har i en årrekke hatt fokus på gjenbruk og ombruk av møbler og kunst mellom eiendommene i porteføljen.

Gjennom slike tiltak setter Eiendomsspar et viktig eksempel som kan inspirere både leietakere og samarbeidspartnere til å ta mer miljøvennlige valg. I tillegg forsøker selskapet å selge eller gi bort restinventar og materialer, etter oppussing for nye leietakere.

Eksempel på gjenbruk fra rehabilitering av kontorlokaler i Jernbanetorget 4A og 4B:

- gjenbrukt kjøkken – plassering, teknikk og skrog (nye hvitevarer, fronter og benkeplate)
- gjenbrukt 80 % av systemhimling og belysning (noe tilpassing som følge av opprydding- og glassarbeider)
- gjenbrukt 75 % av innervegger i 4B (plassering av disse). Ikke endret særlig på romplan, overflatebehandlet
- gjenbrukt alle innerdører (massive)
- 100 % gjenbruk av toalett kjerner i 4B og deler av toalett kjerner i 4A (ca. 35 %)
- 70 % gjenbruk av elektrisk anlegg i 4B og 65 % i 4A (stikkontakter, brytere, føringsveier og kabelkanaler)



IV Fornybar energi og CO₂-utslipp

Solcelleanlegg

Eiendomsspar har i 2024 gjennomført installasjon av fire solcelleanlegg på eiendommer i Oslo (Smalvollveien 61-63, Stubberudveien 8, Professor Birkelands vei 36 og Vollaveien 20 A og B). Installasjonene er basert på tidligere kartlegginger av porteføljen og investeringsbeslutning foretatt i 2023.

Til sammen utgjør de nye anleggene ca. 8 000 kvadratmeter solcellepanel som årlig forventes å produsere 1,2 GWh grønn og fornybar energi. Produksjonen tilsvarer gjennomsnittlig energiforbruk til 60 husstander i Norge. I løpet av første

halvår 2025 blir det siste solcelleanlegget ferdigstilt, i Vollaveien 15-19. Totalt i eiendomsporteføljen har Eiendomsspar seks solcelleanlegg med årlig forventet produksjon på 1,33 GWh per år, tilsvarende størrelse på ca. 8 900 kvadratmeter (installert effekt på 1,67 MWp).

Alle anleggene i porteføljen er monitort og overvåket med SundayOS med følgende funksjonalitet:

- kontinuerlig overvåkning
- feil på anlegget varsles til Eiendomsspar og utbedres så snart som mulig
- detektering av produksjonsavvik jf. med satellittdata for området gjør at feil oppdages raskere
- data på snødybde på taket gir forståelse for om produksjonen er som den skal eller om snø begrenser produksjonen
- automatisk utregning og rapportering av verdien av solstrøm som er produsert basert på gjeldende spotpris og nettleie
- muligheten til å automatisk begrense produksjonen ved negative spotpriser
- rapportering



Overtakelsesbefaringen på Professor Birkelands vei 36 med solcelleleverandør (Sunday Power). F.v. Torgeir Håvim Nilsen (Driftssjef i Eiendomsspar), Kjetil Laupa Steine (Prosjektleder i Sunday Power) og Bjørn André Søntvedt (Teknisk sjef i Eiendomsspar)

7.6 – Installering, vedlikehold og reparasjon av teknologi for fornybar energi

EU taksonomi

Eiendomsspars investering i solcelleanlegg i 2024 er vurdert opp imot taksonomien for bærekraftig økonomisk aktivitet innenfor kategorien «7.6 – Installering, vedlikehold og reparasjon av teknologi for fornybar energi». For denne kategorien gjelder følgende krav for ivaretagelse av taksonomien, gitt i tabellen til høyre.

For å være i henhold til taksonomien må den økonomiske aktiviteten utgjøre et vesentlig bidrag for et av de seks miljømålene nevnt i tabellen til høyre (bidragskriteriet), samt krav om DNSH- og minimumskriterier oppfylles (se omtale side 33).

Eiendomsspar har analysert prosjektene hvor det ble installert solceller mot kriteriene for «vesentlig bidrag for å redusere klimaendringer». Kravet for å være i henhold til kriteriet om vesentlig bidrag for denne aktiviteten, er å ha installert et energieffektivt system, i dette tilfelle solceller. Solcelleanlegg-prosjektene installert i 2024 bidrar derfor til å redusere klimaendringer.

Vesentlig bidrag	Ikke vesentlig skade-kriterier (Do No Significant Harm, DNSH)				
Redusere og forebygge klimagassutslipp	Klima tilpasning	Vann	Sirkulær-økonomi	Forebygging av forurensning	Bio-diversitet
Installering, vedlikehold og reparasjon av teknologi for fornybar energi	Aktiviteten oppfyller kriteriene fastsatt i Apendix A*	N/A	N/A	N/A	N/A

For kategorien «Installasjon, vedlikehold og reparasjon av fornybar energiteknologi» er det kun, DNSH-kravet knyttet til klimatilpasninger, som gjelder for å oppfylle kriteriene i taksonomien. For å tilfredsstille DNSH-kravet kreves det at selskapet gjennomfører en fysisk klimarisiko- og sårbarhetsanalyse. Dette ble gjennomført for gjeldende eiendommer i desember 2024. Analysen ble gjennomført i systemet «Telescope». Fremtidige scenarioer for risikoene for akutt eller kroniske temperatur-, vind-, vann-, eller fastmassebaserte hendelser ble vurdert i analysen og opp-

fyller kriteriene gitt i «Apendix A: Generic criteria for DNSH to climate change adaption»*.

Basert på oppfyllelse av bidragskriteriet, DNSH-krav og minimumskriteriene er Eiendomsspar sine investeringer i solcelleanleggene i 2024 i henhold til EU taksonomien. Andelen av den økonomiske aktiviteten som kvalifiserer i henhold til taksonomien vises under bærekraftig finansiering på side 80.

* ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/assets/documents/CCM%20Appendix%20A.pdf



Blågrønne tak

Veksthuset er utstyrt med et funksjonelt blågrønt tak som kombinerer vegetasjon og overvannshåndtering for å møte myndighetskrav til bærekraftige bygg. Taket bidrar til å forsinke og absorbere regnvann, noe som reduserer belastningen på Oslos avløpssystem og forebygger oversvømmelser ved kraftige regnskyll. Samtidig forbedrer vegetasjonen luftkvaliteten, støtter biologisk mangfold og gir estetiske fordeler.

Tiltaket er godt forankret i Oslo kommunes mål om klimatilpasning og er i tråd med EUs taksonomi for bærekraftige investeringer. Blågrønne tak, som etter hvert har blitt en viktig del av fremtidens byplanlegging, viser hvordan eiendomsbransjen kan tilpasse seg miljøkravene og samtidig oppnå positive effekter for både bygget og dets omgivelser. Veksthuset er et tydelig eksempel på hvordan Eiendomsspar tar ansvar for miljøet og fremmer langsiktige, bærekraftige løsninger.





V Innovasjon, ny teknologi og partnerskap

Eiendomsspar har som mål i sin bærekraftstrategi å gjennomføre pilotprosjekter for uttesting av ny teknologi. Bakgrunnen for dette er både et kommersielt perspektiv og for å høste erfaringer. Håpet er at satsingen kan bidra til å drive frem

nye bærekraftige løsninger i markedet. Eiendomsspar har gjennom 2024 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 fakta-baserte beslutningsgrunnlag, digitalisere manuelle prosesser og å øke leietaker-tilfredsheten.

Nytt pilotprosjekt 2024

Telescope

PropTech - Dataplattform for finansiell og fysisk klima- og bærekraftsrisiko.

Eiendomsspar har innledet et pilotprosjekt med Telescope for å teste en digital løsning som effektivt kartlegger og visualiserer klima- og miljørelaterte risikoer for eiendommer. Ved å gå inn i Telescope kan man selv registrere eiendommer og få en oversikt over relevante risikoer, vurdert opp mot EUs taksonomi for bærekraftig finans.

I forhold til manuell uthenting av kartdata om fysisk klimarisiko, naturmangfoldsrisiko, og uttrekk fra Enova vedrørende energimerker, gir løsningen tids- og kostnadsbesparelser. I tillegg skal løsningen gi bedre oversikt og kontroll over total risiko i eiendomsporteføljen.

Informasjonen og oversikten fra systemet er viktig med tanke på fokuset bærekraftsrisiko har innen bærekraftsarbeid, rapportering, og finansiering.

Pågående pilotprosjekter

Carrot

PropTech - Løsning for leietakernes egen veiing og registrering av avfallsfraksjoner

Eiendomsspar har gjennom flere år benyttet teknologiløsningen fra Carrot, i Karl Johans gate 21 og Nedre Slottsgate 21. Løsningen består av vekt og nettbrett for registrering av avfallsfraksjoner i avfallsrommene. Hver enkelt leietaker veier og registrerer sitt eget avfall før det kastes i avfallsdunkene.

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 riktig sortering. I tillegg er det en egenverdi i å få eksakt rapportering på eget avfall, til miljøsertifiseringer, årsrapporter etc.

Sorteringsgrad per leietaker

Leietaker	Sorteringsgrad	Endring
A	94,2 %	↓ - 4,5 %
B	72,2 %	↓ - 14,6 %
C	69,2 %	↓ - 25,4 %
D	61,6 %	↑ 61,6 %
E	55,0 %	↑ 32,3 %

Tabellen viser hvordan sorteringsgraden blir presentert for leietakere.

Bildet til venstre viser vekt i avfallsrom koblet til Carrot teknologiplattform.



PROPERATE

PropTech – Løsning for smartstyring av drift og overvåkning av energi og inneklima.

Properate har vært en nøkkelfaktor for grønnere og mer energieffektiv drift av pilotbyggene i Karl Johans gate 21 og Nedre Slottsgate 21. Målet med verktøyet har vært å optimalisere de eksisterende systemene for drift og inneklima. Oppnådd resultat gjennom 2024 er energireduksjon på ca. 20 %, samt mer fornøyde leietakere. Forbedringen kan forklares med aktiv bruk av dataplattformen og økt innsikt ved bruk av inneklimasensorer (temperatur/CO₂/bevegelsesmålinger).

soundsensing

PropTech – Løsning for måling av vibrasjoner på komponentnivå i ventilasjonsanlegg.

Soundsensing har gjennom 2024 vært en verdifull ressurs i arbeidet med å redusere vedlikeholdskostnader og optimalisere driften av tekniske anlegg. Som en «vakthund» har systemet kontinuerlig overvåket driften og varslet om avvik i lydbildet fra tekniske anlegg, som en indikasjon på om anlegget trenger oppmerksomhet. Dette har gjort det mulig å identifisere og håndtere unødvendig drift og tekniske feil før de har påvirket byggets brukere.

Gjennom året har Soundsensing hjulpet driftsteamet i Eiendomsspar med å rykke ut og utbedre problemer proaktivt, noe som har forbedret brukertilfredshet, redusert risiko for større feil, og samtidig effektivisert ressursbruken. Systemets evne til å gi rask og presis innsikt i driften av anleggene har vist seg å være både kostnadsbesparende og en nøkkel til opprettholdelse av høy driftssikkerhet.

Smartvatten®

PropTech – Løsning for automatisk registrering av manuelle vannmålere og lekkasjedeteksjon.

Smartvatten har i løpet av 2024 blitt en integrert del av den daglige driften i flere av byggene i porteføljen som har blitt BREEAM In-Use sertifisert. Løsningen bidrar med lekkasjedeteksjon ved å overvåke vannforbruk og varsle ved overforbruk. Systemet har hjulpet til med å avdekke og håndtere vannlekkasjer, overforbruk og andre avvik, noe som har bidratt til betydelige besparelser og redusert miljøbelastning.

Gjennom året har vaktmestere, driftssjefer og teknisk sjef aktivt fulgt opp data og varsler fra Smartvatten. Den kontinuerlige overvåkingen har gjort det mulig å handle proaktivt og forebygge potensielle problemer før de utvikler seg. Verktøyet har ikke bare styrket vår evne til å håndtere akutte situasjoner raskt, men også bidratt til bedre forståelse og styring av vannforbruk på tvers av eiendomsporteføljen.

Bærekraftige partnerskap og samarbeid

Eiendomsspar har videreført og utført avrop på rammeavtaler med kompetente miljøer, med spisskompetanse innen miljø/bærekraft og energirådgivning. Dette er vurdert strategisk viktig for å sikre god kvalitet og oppnå ambisiøse resultater i bærekraftsarbeidet. Selskapet har løpende og god dialog med sine ulike samarbeidspartnere. Eksempler på bærekraftige partnerskap:

- Rådgivermiljø for etablering av EOS og aktiv energioppfølging. Tjenesten drives frem av godt samarbeid og god dialog mellom gårdeier og leverandør.

- Rådgivermiljøer, entreprenører og avfallsselskaper. Særlig relevant samarbeid med tanke på å implementere energieffektive – og miljøvennlige løsninger og tiltak både i drift og prosjekter.
- Rådgivermiljø for bærekraftsarbeid. Herunder bærekraftsrapportering og bistand med forbreddelser til potensiell ny bærekraftsrapportering (CSRD).



Digitaliseringsstrategi for nybygget Veksthuset

Digitaliseringsstrategi – Veksthuset

Eiendomsspar har utarbeidet og fulgt en ambisiøs digitaliseringsstrategi ved utviklingen av Veksthuset. Strategien fungerer som et eksempel på hvordan smartbyggteknologi kan implementeres for å imøtekomme fremtidens behov samt en mer bærekraftig og energieffektiv drift av bygg. Som en del av bærekraftstrategien til Eiendomsspar blir Veksthuset sertifisert til BREEAM NOR Excellent.

Eiendomsspars investering i digitalisering viser hvordan innovasjon kan gi økt verdi for eiere, leietakere og samfunnet som helhet. Veksthuset står som et konkret eksempel på hvordan moderne eiendommer kan være både smarte og bærekraftige.

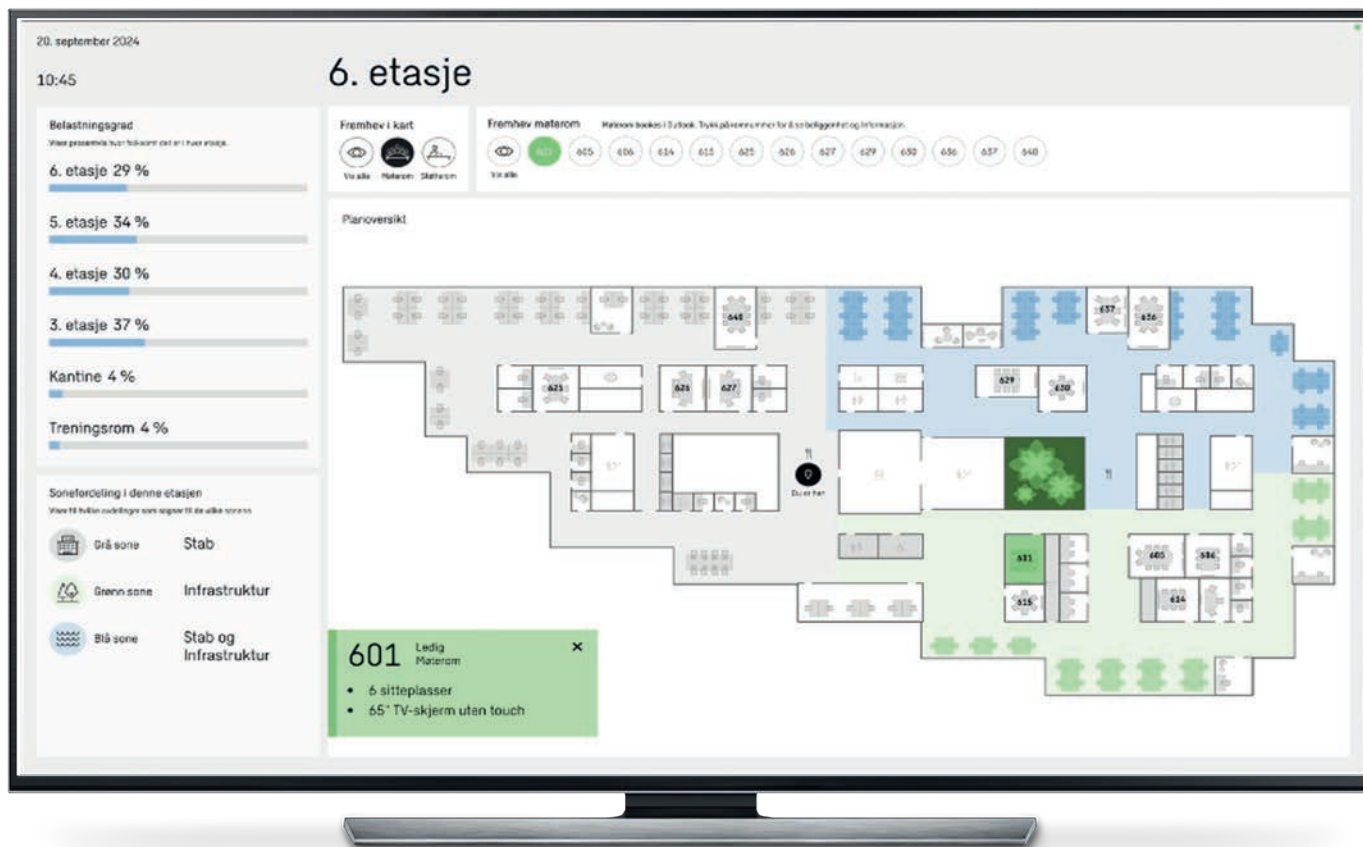
Teknologi og datadrevet innsikt – Veksthuset

Veksthuset er utstyrt med avansert sensorikk og et SD-anlegg som muliggjør sanntidsdata på menneskeflyt i bygget, energibruk og romstatus. Se visualisering øverst på neste side. Dette gir optimal drift og behovsstyring av tekniske installasjoner, som ventilasjon, varme, kjøling, solavskjerming og dagslysstyring og belysning. I digitaliseringsstrategien er ambisjonsnivået for smartbyggfunksjonalitet lagt i forhold til veilederen «Smart by Powerhouse». Flere av funksjonene som er implementert i bygget ligger på «Nivå 1 – Smart klar» og «Nivå 2 – Smart Standard» fra veilederen.

Av eksempler på løsninger nevnes følgende:

- Byggets energiytelse – Energimerke A og levert energi til bygget er mer enn 10 % lavere enn nasjonal Nearly Zero Energy Building (NZEB)-definisjon.
- Byggets energiytelse kommuniseres til brukerne i sanntid gjennom informasjonsskjermer i bygget.
- Et felles teknisk nett for tekniske systemer.
- Etablert 5G-mobilnett i bygget.
- Alle relevante styringssystemer (solavskjerming, lysstyring, romkontroll, aggregater, pumper og kjølemaskiner) er integrert i SD-anlegget. Integrasjon for kommunikasjon/dataflyt mellom systemene automatisk adgangskontroll (AAK), overvåkningskamera (ITV) og/eller automatisk innbruddsalarm (AIA) med varsling til SD-anlegg.
- Systemene har åpne og dokumenterte API-er som gjør det enkelt å utveksle data på tvers av systemer.
- Energioptimalisering ved bruk av prediktive analyser og integrasjon mot værdata gjør at energiforbruket tilpasses byggets bruksmønstre.
- Bygget har ingen åpningsbare vinduer som vil kunne påvirke kjøle-/varmesystemene.
- Solskjermingen er mer enn bare en tradisjonell løsning for å skjerme mot sollys – den fungerer også som byggets «ytterjakke» når sonene med solskjerming ikke er i bruk. Som en ytterjakke beskytter den bygget ved å redusere varmetap og støtte energieffektiviteten. Systemet justerer seg dynamisk etter behov, der det kan senkes for å skjerme mot solen og redusere kjølebehovet, eller heves for å slippe inn solens varme og redusere oppvarmingsbehovet i kalde perioder.

- Bygget er klargjort for innendørs posisjonering.
- Human Centric Lighting (HCL), et belysningssystem som tar utgangspunkt i fordelene dagslyset har på oss mennesker. Dagslysets naturlige variasjon i intensitet og fargetemperatur gjennom dagen gjenskapes ved hjelp av HCL, noe som gir de samme positive effektene gjennom den installerte belysningen. Systemet er utviklet for å støtte naturlig døgnrytme, fremme fokus og våkenhet, samt forbedre prestasjoner og øke velvære. Ved å integrere HCL i Veksthuset skapes et dynamisk miljø som legger til rette for effektive møter, god trivsel og økt produktivitet.
- Personvern (GDPR) og andre relevante lovkrav oppfylles samlet for alle byggets systemer i de tilfellene der systemene utveksler data, for eksempel om brukerne.

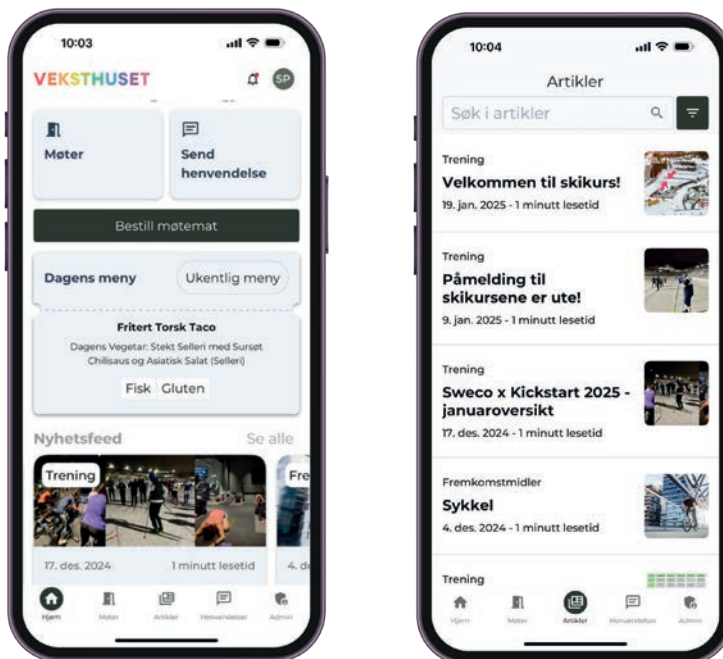


BLDNG-dataplattformen som viser sanntidsdata om bygget.

Optimalisering av arbeidsmiljø, brukeropplevelse og engasjement – Veksthuset

Ved hjelp av BLDNG-plattformen og tilhørende sensorikk har Sweco og øvrige leietakere tilgang til arbeidsplasstatistikk og annen relevant datainnsikt i sanntid. Informasjonsskjermer viser fyllingsgrad og romstatus, noe som forenkler hverdagen for brukerne og bidrar til økt produktivitet. Informasjonsskjermene benyttes også til å synliggjøre bærekraftsinformasjon som energibruk og avfall/kildesorteringsgrad. Dette gir leietakerne mer innsikt og kan være med på å skape engasjement blant brukerne for å spare energi i hverdagen, sortering av avfallsfraksjoner og redusere matsvinn.

Brukeropplevelsen i bygget styrkes også gjennom mobil-appen Life@work. Appen benyttes eksempelvis i kantine og for møteromsbooking i felles møteromssenter. Systemet for møteromsbooking håndterer blant annet utfordringen ved «ghost-møter», hvor ubrukte rom automatisk tilgjengeliggjøres gjennom Microsoft 365-integrasjon. Dette resulterer i mer effektiv bruk av ressursene i bygget.



Life@work-appen

VI Miljøsertifisering

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 bære-

kraftig 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.

I 2024 har tre eksisterende bygg blitt oppgradert og fått BREEAM In-Use Very

Good-sertifisering. Eiendomsspar har i perioden 2020-2024 gjennomført totalt 13 BREEAM-sertifiseringer. Det er for øyeblikket ytterligere to pågående BREEAM-prosjekter som forventes å ferdigstilles i 2025.



Miljøsertifiserte bygg i porteføljen

BREEAM In-Use (Very Good)

- 1) Karl Johans gate 21 (2024)
- 2) Nedre Slottsgate 21 (2024)
- 3) Bygdøy allé 1 (2024)
- 4) Hoffsveien 4 (2024, resertifisert)
- 5) Karl Johans gate 27 (2023)
- 6) Dronningens gate 40 (2023)
- 7) Rådhusgata 23 (2023)
- 8) Kongeveien 26 (2023)
- 9) Tordenskiolds gate 8/10 (2022)
- 10) Klingenberggata 4/
Fridtjof Nansens plass 4 (2022)
- 11) Holbergs gate 21 (2022)

BREEAM NOR (Excellent)

- 1) Urtegeta 9 «Fabrikken» (2021)

BREEAM NOR (Very Good)

- 2) Hausmanns gate 28
«Vega Scene» (2021)

LEED Gold

- 1) Øvre Slottsgate 12 (2018)

Miljøsertifisering av solgte bygg:

BREEAM In-Use (Very Good)

- 1) Innspurten 7 (2021, solgt)
- 2) Tjuvholmen allé 1-5 (2020, solgt)



BREEAM
VERY GOOD



Sertifisering av bygg

Proessen 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 Karl Johans gate 21 i 2024.

Karl Johans gate 21 - Dokumenterte miljøkvaliteter ved BREEAM-sertifisering:

Helse og velvære	Dagslys, utsyn, inneklima, brukerstyring av belysning og varme/kjøling.
Energi	Energioppfølging, fornybar energi til oppvarming, måling av energibruk, LED-belysning, energieffektive løsninger, overvåkningssystemer for energi, ventilasjon, varme og kjøling.
Transport	Korte avstander til kollektivt- og servicetilbud som apotek, matbutikk etc.
Vann	Vannbesparende utstyr, vannmålere og vannlekkasjedeteksjon.
Ressurser	Gjenbruk og resirkulering samt kildesortering av avfall.
Robusthet	Klima- og naturrisikovurdering, hvordan er bygget tilpasset klimaendringer i fremtiden.
Forurensing	Lagring av kjemikalier. Deteksjon av eventuell kuldemediumlekkasje fra kjølemaskin.

SOSIALE FORHOLD (S)

Eiendomsspar tar sitt samfunnsansvar som eiendomsforvalter og utvikler på alvor, med et tydelig fokus på sosial bærekraft. Målet er å skape varig verdi for mennesker, samfunnet og de omgivelsene selskapet er en del av. Dette gjenspeiles både i hvordan Eiendomsspar forvalter eiendommene sine og i rollen som en ansvarlig arbeidsgiver, oppdragsgiver og utleier.

Eiendommene til Eiendomsspar påvirker nærmiljøene de er en del av, og leietakerne er en integrert del av et større sosialt økosystem. Gjennom investeringer i sosiale arrangementer og tiltak, og et fokus på å sikre trygge og sunne bygg og byrom, vil både kundetilfredshet og eiendomsverdi kunne øke. I arbeidet med å styrke nabolagsdimensjonen, samarbeider Eiendomsspar med andre eiendomsforvaltere som deler engasjementet om å skape gode og inkluderende omgivelser.

Eiendomsspar sitt eget ISO-sertifiserte kvalitet- og miljøsystem står for innhenting av flere typer datapunkter, deriblant data knyttet til avvik rundt helse og sikkerhet, muligheter og mangfold i arbeidsstyrken. I 2024 har det blitt utarbeidet og gjennomført en medarbeiderundersøkelse.

Eiendomsspars påvirkning på arbeids-hverdagen og arbeidsforholdene til de ansatte er en sentral del av mulig kommende rapportering på sosiale forhold (ESRS S1). Et manglende fokus på dette området øker risikoen knyttet til blant annet omdømme, sykefravær og produktivitet.

Under er noen sentrale nøkkeltall knyttet til Eiendomsspar sitt bærekraftsarbeid innenfor sosiale forhold.

Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

Trygge bygg og byrom

3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET



8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST



11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN



17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE



Nøkkeltall for 2024

Kundegledeindeks
på skala 0-100



72,5

«All time high»

Gjennom Nabosamarbeidet har
Eiendomsspar samarbeidet med



18 aktører

for å bidra til økt trygghet og attraktivitet
i nærmiljøet rundt Urtekvartalet på Grønland

Total tilfredshet blant ansatte



6,4

Medarbeiderundersøkelse
skala fra 1-7



ca. 5,3 MNOK

donert til veldedige formål og sosiale
tiltak i nærmiljøer



VEKSTHUSET

INNEKLIMA

NABOLAGSKONTOR

BELYSNING

SIKKERHET
RUNDT BYGGENE

KUNST TIL BYEN

SOSIAL
VAKTMESTER

AKTIVISERING I BYROM FOR Å SKAPE TRYGGHET

Illustrasjonen viser eksempler
på hvordan Eiendomsspar
jobber med sosial bærekraft.

MÅLSETTINGER OG RESULTATER 2024

I tabellen under vises målsettinger, indikatorer og resultater for sosiale forhold innenfor eksisterende strategiperiode 2020–2025. Informasjonen er sortert under tematiske overskrifter, som vil gå igjen i resten av delkapittelet.

Resultater fra 2024 er sammenlignet med resultater fra 2023.

Tema & indikatorer	Målsetting		Resultater 2024	Resultater 2023
	For strategi- perioden 2020–2025	Delmål for 2024		
I Anstendige arbeids- forhold, arbeidsmiljø og helse i egen arbeidsstyrke				
Sykefravær		<2 %	1,87 %	1,6 %
Fraværskader egne ansatte		0	0	0
Tilfredshet/trivsel blant de ansatte			6,4	Ikke gjennomført
Tilfredshet blant ansatte knyttet til kompetanseheving mestring			6,0	Ikke gjennomført
Arbeidsklima			5,6	Ikke gjennomført
Turnover blant ansatte ¹⁾			0 %	10 %
Andel kvinner/menn			49 % / 51 %	49 % / 51 %
Andel kvinner i styret			43 %	40 %
Gjennomsnittlig fastlønn eks. ledelsen kvinner/menn (mill. kroner) ²⁾			1,1 / 1,6	1,1 / 1,6
Gjennomsnittlig fastlønn ledelsen (3 menn, mill. kroner) ²⁾			5,4	5,0
II Trivsel og hms- forhold for leietakere				
KGI Kundegledeindeks Skala 0–100	minimum 55 KGI-poeng		72,5 KGI-poeng «All time high»	71,5 KGI-poeng
Omdømme/Eiendomsbarometeret ³⁾			2. plass	3. plass
III Sikkerhet, trygghet og attraktivitet i og rundt byggene				
Personskader påført av egne bygg		0	0	0
Økonomisk støtte og investering knyttet til nærmiljøer hvor Eiendomsspar har eiendommer			ca. kr 3,2 mill.	ca. kr 1,5 mill.
IV Donasjoner og støtte til gode formål				
Donasjoner og kunst			Donert 2 nye utsmykninger til byrom i byen	
Økonomisk støtte til ulike samfunnsnyttige formål			ca. kr 2,1 mill.	ca. kr 2,8 mill.

¹⁾ % av antall ansatte, ikke naturlig avgang

²⁾ Lønn til personer som startet/sluttet i løpet av året. eller jobber deltid, er annualisert i snittberegningen

³⁾ Eiendomsbarometeret: Kartlegger hva den utvidede eiendomsbransjen tenker om de ledende selskapene som jobber med næringsseiendom. Utarbeidet av NEMEET Research og Estate. Antall respondenter mellom 1 200–1 600 (jobber i og nær eiendomsbransjen). Hovedfokus i undersøkelsen er opplevelse og merkevare. Les mer: <https://nmresearch.com/eiendomsbarometeret/>

SOSIALE AKTIVITETER OG TILTAK 2024

OG UTDYPNING AV RESULTATER

Det jobbes kontinuerlig med oppfølging av sosiale forhold i Eiendomsspar sin arbeidsstyrke, leietakere i eiendomsporteføljen og nærmiljøene hvor eiendommene er. På de neste sidene utdypes noen resultater, gjennomførte tiltak og aktiviteter i 2024.

I Anstendige arbeidsforhold, arbeidsmiljø og helse i egen arbeidsstyrke

Om Eiendomsspar sin arbeidsstyrke

År	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Antall fulltidsansatte	36	36	38	36	38	35
Antall deltidsansatte	4	4	5	0	0	0
Antall trainee/vikar	0	1	2	2	1	1
Total lønn inkludert bonuser (mill. kroner)	69,8	67,1	63,3	57,9	52,5	47,8
Hvorav bonus kvinner (mill. kroner)	1,5	2,3	1,4	1,5	0,8	0,7
Hvorav bonus menn (mill. kroner)	3,0	3,5	3,0	2,5	2,0	2,3
Hvorav bonus ledelsen (3 menn, mill. kroner)	4,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,7



Eiendomsspar har i to år deltatt med to bedriftslag i Holmenkollstafetten. Dette er et eksempel på en sosial aktivitet som motiverer og oppfordrer de ansatte til aktivitet som fremmer fysisk helse.

Arbeidsmiljø og helse

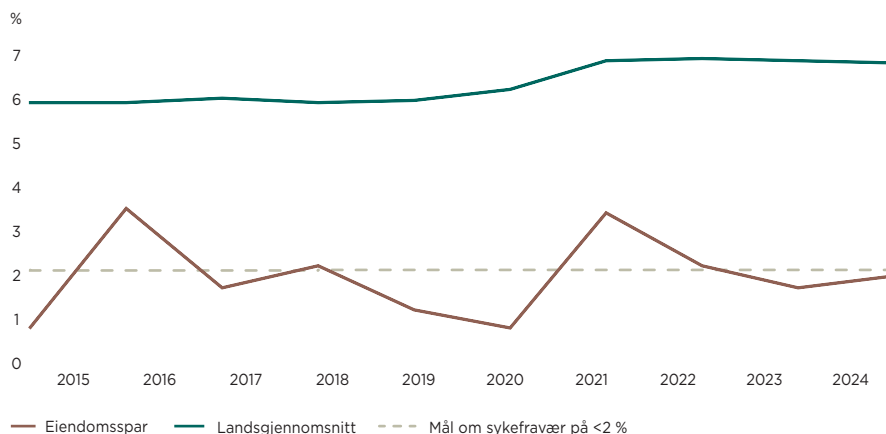
God helse, fysisk og psykisk, er viktig i ethvert menneskes liv. Eiendomsspar ønsker å være en positiv bidragsyter til dette for sine ansatte. Dette følges opp blant annet ved:

- et godt kantinetilbud med sunn og velsmakende lunsj som er høyt verdsett av de ansatte
- bedriftshelsetjeneste hvor ansatte kan ta årlig helsesjekk
- de ansatte får dekket årlige treningsrelaterte kostnader opp til et visst beløp
- ulike arrangementer, firmaturer og sosiale begivenheter utenfor arbeidstid
- treningsfasiliteter og garderober finnes i kjelleren på kontoret samt innendørs sykkelparkering, for å gjøre det enklere å velge sykkel som fremkomstmiddel til jobb
- trivelige kontorer og fellesarealer
 - utstyrt med komfortable møbler og kunst

Sykefravær

Grafen viser Eiendomsspar sitt gjennomsnittlige sykefravær sammenlignet med landsgjennomsnittet. I en bedrift med relativt liten arbeidsstab vil for eksempel langtidssykemeldinger hos enkelte ansatte (som nødvendigvis ikke er arbeidsrelaterte) gi store utslag på tallene. 109 dager av årets sykefravær er knyttet til en langtidssykemelding. Selskapets mål er å ha et sykefravær <2 %. I 2024 var sykefraværet på 1,87 %.

Sykefravær 2015–2024



Opplæring- og kompetanseutvikling

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. Ansatte i Eiendomsspar kan søke om økonomisk støtte til videre- og etterutdanning. Kompetanseheving og personlig utvikling er også et sentralt punkt i årlige medarbeidersamtaler. Ansatte kan få mulighet til å utvikle seg ved å gå inn i «nye» stillinger dersom dette er ønsket av både ansatte og selskapet.

Eiendomsspar holder regelmessige avdelings- og internmøter hvor relevant informasjon deles mellom ledelsen, de ansatte og avdelingene. Ansatte deltar også på seminarer og konferanser gjennom året for å holde seg oppdatert og tilegne seg ny og relevant kunnskap. Resultatene fra medarbeiderundersøkelsen gjennomført i 2024 viser at de ansatte er tilfredse med kompetansehevingen de får i selskapet, se mer på side 61.

I 2024 har 30 ansatte deltatt på til sammen 24 seminarer eller kurs. Totalt har ansatte brukt 376 timer på faglig utvikling.

Faglig utvikling knyttet til drift og bærekraft har vært prioritert i 2024. Ansatte i Eiendomsspar har deltatt på tilsammen 16 kurs om bærekraft og rapportering for å være best mulig forberedt på omstilling til mulig ny bærekraftsrapportering (CSRD).

Dette inkluderer blant annet:

- Senter for Eiendomsfag – Bransjesertifikat for eiendomsforvaltning
- Camfil Erfa konferanse: Bærekraft, energi og teknologi
- Norconsult-seminar: Slik får du en bærekraftig eiendomsportefølje
- Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom seminar: Bærekraftsrapportering: Det store orienteringsløpet
- Grønn Byggallianse nettverksseminar: Dobbel vesentlighet – Hva gjør du?
- Grønn Byggallianse: Innføringskurs CSRD og bærekraftsrapportering
- Nasjonal kunnskapsarena for ombruk i byggebransjen: Seminar om ombruk/gjenbruk.

Inkludering, mangfold og nulltoleranse for diskriminering

Eiendomsspar er opptatt av at de ansatte skal trives og føle seg ivaretatt på jobb. Det arbeides derfor for at ingen skal diskrimineres på bakgrunn av kjønn, legning og/eller etnisitet. Det er kompetanse, ikke kjønn, alder eller etnisk bakgrunn, som vektlegges ved ansettelser.

Eiendomsspar sitt varslingsystem er til stede for å avdekke kritikkverdige forhold, deriblant diskriminering. Det jobbes også med å fremme mangfold gjennom forskjellige tiltak, blant annet rekuretteringspolitikken: «Det er en målsetning at firmaets ansatte skal ha forskjellig bakgrunn og forskjellig personlig legning, slik at det er et fruktbart mangfold i organisasjonen».

Medarbeiderundersøkelse 2024

Eiendomsspar har høsten 2024 gjennomført en medarbeiderundersøkelse for å kartlegge hvordan de ansatte trives på arbeidsplassen, samt hvilke forhold som kan forbedres.

Medarbeiderundersøkelsen er et viktig verktøy for å kunne sette mål og gjennomføre målrettede tiltak for å sikre et trygt og attraktivt arbeidsmiljø i Eiendomsspar. Årlig gjennomføring av undersøkelsen vil bidra med relevant innsikt og data, som igjen benyttes som indikatorer på om arbeidsmiljøet er bærekraftig og hvordan det utvikler seg.

Medarbeiderne svarte på totalt 43 spørsmål innenfor åtte kategorier. De ble presentert for utsagn som de skulle besvare på en skala fra 1–7, hvor 1 = helt uenig og 7 = helt enig. Det var også mulig å legge igjen kvalitative kommentarer.

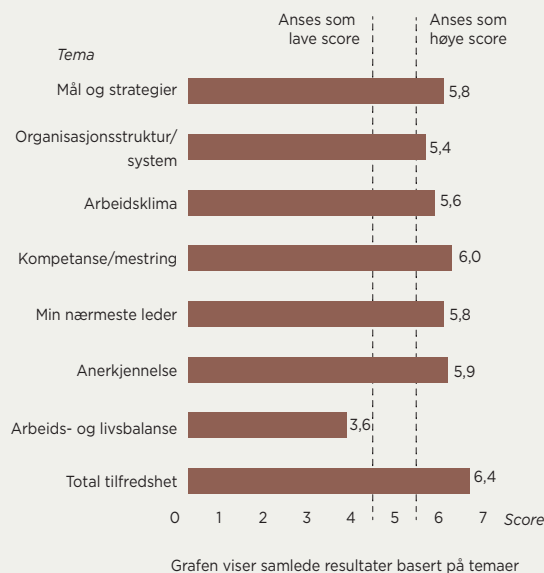
I etterkant av medarbeiderundersøkelsen har resultatene blitt delt med styre, ledelsen og de ansatte forøvrig. Tiltak er iverksatt på de områdene hvor man ser forbedringspotensiale.



Trivsel blant de ansatte

Eiendomsspar scorer høyt på nesten samtlige temaer fra medarbeiderundersøkelsen. Arbeids- og livsbalanse er den eneste parameteren hvor resultatene anses som lave. Det er spesielt stress og en flytende overgang mellom arbeid og fritid som medfører den lave scoren på dette området. Likevel rapporterer de ansatte at, de er tilfredse med jobben i Eiendomsspar, at de er stolt over arbeidsgiveren sin og at de planlegger å være i Eiendomsspar de neste to årene. Et stabilt arbeidsmiljø er en viktig faktor for trivsel og trygghet på arbeidsplassen.

Ifølge resultatene under temaet kompetanse og mestring, rapporter de ansatte blant annet høy enighet i utsagnet «Eiendomsspar er et sted de kan vokse og utvikle seg faglig og at jobben er utfordrende og stimulerende».



TO FRA «INNSIDEN»

Redaksjonen tok en prat med en relativt nyansatt og en med lang fartstid for å få et innblikk i hvordan de opplever Eiendomsspar som arbeidsplass. Drifts- og sikkerhetssjef Marius Jensen har vært ansatt siden august 2001 og teknisk sjef Bjørn André Søntvedt siden februar 2024.



Fra venstre: Marius Jensen og Bjørn André Søntvedt

MARIUS:

Hva jobber du med i Eiendomsspar?

– Jeg er drifts- og sikkerhetssjef med ansvar for egen portefølje, bestående av eiendommer både i Oslo og andre steder i landet. Ansvarsområdet mitt omfatter daglig drift av eiendommene, oppfølging av leietakere, tilpasninger og ombygninger. Jeg sørger også for at driften er i henhold til Eiendomsspars miljø- og bærekraftsmål når det gjelder varme, ventilasjon og energibruk. I tillegg bistår jeg de andre driftsansvarlige med brann- og sikkerhetstekniske krav.

Eiendomsspar har eksistert i 43 år, og det er mange ansatte med lang fartstid. Opplever du at organisasjonen er åpen for nye tanker og ideer?

– Ja, absolutt! I Eiendomsspar er det lav terskel for å diskutere tanker og ideer med ledelsen eller eiendomsansvarlig. Har du innspill til hvordan ulike utfordringer kan løses, for eksempel i forbindelse med en rehabilitering eller ombygging, blir du hørt.

Hva er det beste med å jobbe i Eiendomsspar?

– Gode kollegaer har mye å si for trivselen. Her møter vi hverandre med et smil hver dag. Stor grad av tillit og fleksibilitet er også et stort pluss. I tillegg gir det trygghet å jobbe i en så solid og veldrevet bedrift.

Hvordan opplever du at Eiendomsspar ivaretar faglig og personlig utvikling?

– Har du lyst til å delta på et kurs for faglig oppdatering, er det alltid «go». Vi har også miniseminarer og interne kurs der vi deler kunnskap, erfaringer og inspirasjon. Det styrker fagligheten på tvers av avdelinger og funksjoner.

Bærekraft er sentralt i Eiendomsspars strategi. Hva betyr det for deg å jobbe i en bedrift som tar sitt bærekraftsansvar på alvor?

– Jeg er stolt av å jobbe i en bedrift som tar bærekraft på alvor. Det har skjedd mye positivt i løpet av de årene jeg har jobbet her. For få år siden ble det meste revet og kastet, i dag leter vi etter gode løsninger for blant annet gjenbruk av materialer, møbler og inventar. At Eiendomsspar ser bærekraft i et bredt perspektiv, gjør jobben mer meningsfull og spennende.

BJØRN:

Hva jobber du med i Eiendomsspar?

– Som teknisk sjef har jeg ansvar for en portefølje av bygg hvor jeg fungerer som driftssjef. I tillegg har jeg et overordnet ansvar for automatikk, styringssystemer og en rekke tekniske utbedringer, tiltak og gjennomføringer av tekniske installasjoner i hele porteføljen. Mitt hovedfokus er å implementere inneklimatekniske og energieffektive løsninger som er nødvendige både nå og i fremtiden.

Eiendomsspar har eksistert i 43 år, og det er mange ansatte med lang fartstid. Opplever du at organisasjonen er åpen for nye tanker og ideer?

– Eiendomsspar er svært foroverlent når det kommer til nye tanker og idéer. Vi avsetter midler til innovasjon og følger opp dette i egne møter med ledelsen, noe som skaper et dynamisk og kreativt arbeidsmiljø.

Hva er det beste med å jobbe i Eiendomsspar?

– Det beste med å jobbe i Eiendomsspar er selskapets fokus på kvalitet, estetisk utforming og langsiktig eierforhold. Jeg setter stor pris på kollegaene mine og entusiasmen vi deler for faget og porteføljen av bygg. Vi er vi stolte av hverandre og det vi oppnår, samtidig som vi alltid strekker oss etter å bli bedre.

Hvordan opplever du at Eiendomsspar ivaretar faglig og personlig utvikling?

– I Eiendomsspar sitter det mye kompetanse. For meg, som har en sterk teknisk bakgrunn, er det uvurderlig å få faglig påfyll fra kollegaer og leverandører innen andre områder av eiendomsfaget. Jeg er også medlem av NemiTek og VVS tekniske fora, og sammen med miljøsjef André Dalene deltar jeg på kurs, møter og konferanser når tiden tillater det.

Bærekraft er sentralt i Eiendomsspars strategi. Hva betyr det for deg å jobbe i en bedrift som tar sitt bærekraftsansvar på alvor?

– Bærekraft er en sentral del av vår strategi, og som tidligere energiingeniør er dette svært viktig for meg. Det gir meg stor tilfredshet å jobbe i en bedrift som balanserer bærekraft og fremtidsrettede løsninger med behov og lønnsomhet. Dette passer perfekt med mine egne prinsipper og tankegang.

II Trivsel og HMS-forhold for leietakere

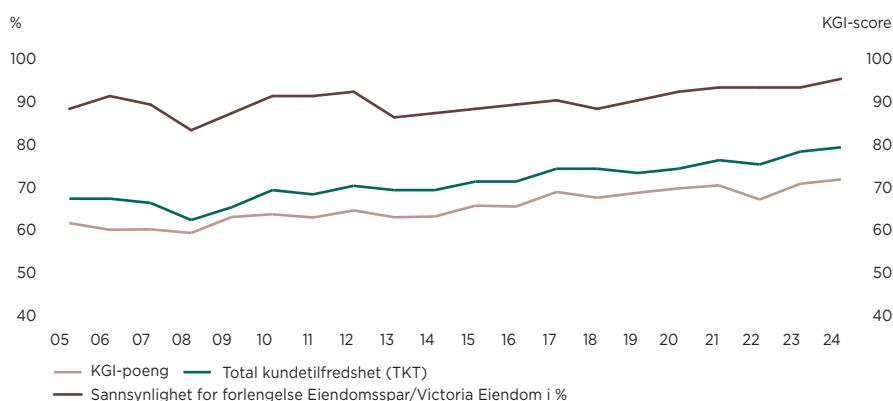
Kundetilfredshet

Eiendomsspar har hvert år, siden 1996, gjennomført en kundeundersøkelse (KGI) blant sine leietakere. Undersøkelsen måler blant annet leietakernes tilfredshet med lokalene de leier, tjenestene Eiendomsspar leverer, servicen selskapet yter og om de vil forlenge sitt leieforhold hos Eiendomsspar.

I 2024 scoret selskapet 72,5 KGI-poeng – «All time high» av de 29 årlige målingene som er foretatt siden 1996. Eiendomsspar har de siste tre årene hatt en stigende totalscore – noe som er en indikator på at leietakerne er tilfredse med de tiltak og tjenester som Eiendomsspar leverer.



Utvikling sentrale kundegledeparametre 2005–2024



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 (28 stk.) i spørreskjemaet.

Sikkerhet og inneklima

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.

God inneklimakvalitet bidrar positivt til helse og økt velvære for brukerne av de ulike byggene. KGI-indeksen er en viktig indikator for målet om å sikre god helse og inneklima for leietakere. I kundeundersøkelsen er det også spørsmål om hvor tilfredse leietakerne er med inneklimaet i byggene, med blant annet egne spørsmål om ventilasjon og temperatur.

Dette bidrar, sammen med løpende tilbakemeldinger fra leietakerne, til mulighet for kontinuerlige forbedringer gjennom året.

Les omtalen på side 52–53 om hvordan Eiendomsspar utforsker bruken av smartbyggteknologi og digitale løsninger for driftsoptimalisering og sikring av gode forhold for leietakere.

III Sikkerhet, trygghet og attraktivitet i og rundt byggene

Eiendomsspar ønsker å være en god nabo, og har i en årekke jobbet med tiltak for å bedre trygghet i nærmiljøene rundt byggene sine. Her er noen milepæler fra året som har gått.

Sosiale vaktmestere

«Opplevd trygghet handler om å føle seg sett, hørt og å få hjelp når man trenger det» sier driftsdirektør Sole C. Paus. I Urtekvartalet har vi valgt å tenke nytt, og som første eiendomsselskap i Norge har Eiendomsspar etablert en tjeneste som ikke bare skaper sikkerhet for våre leietakere, men som også sørger for et tryggere nabolag. Den sosiale vaktmester-tjenesten har som formål å jobbe med sosialt vedlikehold. Deres oppgave er å være bindeledd mellom de forskjellige brukergruppene i og rundt byggene, og på den måten skape sikkerhet og trygghet. Vaktmesterne har personlige erfaringer fra gatemiljøet, og er rekruttert gjennom Frelsesarmeen. Resultatet etter prøveperioden er utelukkende positivt. Det samarbeides tett med Frelsesarmeen for å se på hvordan vi kan utvide løsningen til flere bygg.



Sole C. Paus og de to nye vaktmesterne ved Urtekvartalet.



Julegateåpningen i Urtegapassasjen. Hertet er laget av bioprint (fra sukkerrør som er resirkulerbart og begrenser produksjonsavfall), med bærende aluminiumsramme.

Julegateåpning

Tirsdag 3. desember var det julegateåpning i den splitter nye Urtegapassasjen på Grønland, med julesanger, gløgg og julestemning. Både ansatte i bygget på vei hjem fra arbeidsdagen og andre forbigående i nærmiljøet var velkommen til å ta del i markeringen. 1. klasse ved Høyskolen Kristiania kunne by på vakker korsang, og gaten var lyst opp med julelys og bålpanner. Arrangementet var et samarbeid mellom de større leietakerne i Urtekvartalet, Høyskolen Kristiania og Sweco, samt Frelsesarmeen, som har lokaler i nabogaten.

Dette er et eksempel på et arrangement hvor man samarbeider for å bidra til trivsel for de ansatte og nærmiljøet i nabolaget. I tillegg viser det hvordan Eiendomsspar kan være med på å skape en arena hvor våre leietakere kan bidra til å aktivere bybildet til glede for alle i nærmiljøet.



Fra sammenkomsten i Urtegata mellom ansatte fra Eiendomsspar, Vedal, Devold, Frelsesarmeen og folk fra nabolaget som deltok i «varm vinter».

Operasjon «varm vinter»

Eiendomsspar gikk, sammen med Vedal Entreprenør, Devold og våre naboer i Fyrlyset, inn for å gi noe som varmer til de som trenger det mest.

Resultatet var en hyggelig og sosial sammenkomst i Urtegata på en av årets kaldeste dager. Frelsesarmeen sørget for bålpanner og servering av varm kakao, mens det ble delt ut 150 sett med ull-undertøy fra Devold.

Nabolagskontor

Eiendomsspar sin leietaker Sweco i Veksthuset, benytter deler av sine arealer på gateplan til åpent nabolagskontor. Kontorets beliggenhet i Urtegata på Grønland er et av Norges mest interessante og sammensatte nabolag, og utvilsomt et komplekst område fullt av motsetninger. Sweco har et ønske om å være en god nabo, spesielt for barn og unge.

Sweco kommer med følgende uttalelse om etableringen av Nabolagskontoret og sitt engasjement:

«Sweco er et Nabolagskontor, som betyr at vi skal være bevisst på vår rolle og påvirkning i nabolaget. Vi skal benytte de lokale ressursene som finnes i nærmiljøet, bruke vår faglige kompetanse og dele vårt fysiske areal. Vi har for eksempel nylig inngått et samarbeid med Moving Mamas, som jobber for og med innvandrerkvinner. To ganger i måneden kommer de til vårt Nabolagskontor, for å tilby skreddertjenester for våre ansatte. Mamasene gjør virkelig en fantastisk jobb med både integrering og bærekraft, og vi er veldig glade for å jobbe med disse flinke damene», sier Facility Manager i Sweco, Vivi-Ann Conradi.



Illustrasjon av Nabolagskontoret, Sweco.

Grønland Vaterlandsamarbeidet
Eiendomsspar har siden 2019 vært en aktiv bidragsyter i Nabolagsamarbeidet, sammen med andre engasjerte gårdeiere med interesse for området i og rundt Grønland-Vaterland i Oslo. Samarbeidet ble i 2024 formalisert gjennom etableringen av selskapet Grønland-Vaterlandsamarbeidet AS. Selskapet har som mål å

gjennomføre sosialt bærekraftige tiltak for å øke attraktiviteten og tryggheten i området.

Arbeidet er omfattende og består av ulike aktiviteter og delprosjekter. På denne og neste side beskrives tiltak gjennomført i 2024 og dokumenterte resultater.



Åpen kiosk i parken under Elvelangs 2024, hjertetreet i bakgrunnen.
Foto: LÉVA Urban Design



Sommer på Elgsletta. Studenter i sommerjobb bemanner paviljongen og gjør feltregistreringer. Foto: LÉVA Urban Design

Sommer på Elgsletta

Tiltaket består av å legge tilrette for nye aktiviteter i to nærmiljøparker rundt Urtegata, som i dag er preget av kriminalitet, rusbruk og russalg. Målet med aktivitetene er ikke å skyve brukergrupper ut av parkene, men å skape dialog og tillit, samtidig som man legger til rette for andre brukergrupper, gjennom utvidet bruk.

Innsatsen i parkene, Elgsletta og Vaterlandsparken, innebærer både fysiske oppgraderinger og etablering av nye tilbud og aktiviteter om sommeren. Her samarbeides det med offentlige etater som Bydel Gamle Oslo og Bymiljøetaten, samt andre aktører som har interesse av å skape tryggere nærmiljøer. Totalt har man jobbet 95 timer ute i felt i perioden juni til august for å aktivisere de offentlige byrommene på Vaterland og Elgsletta.

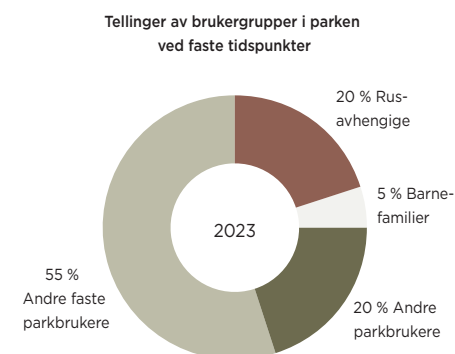
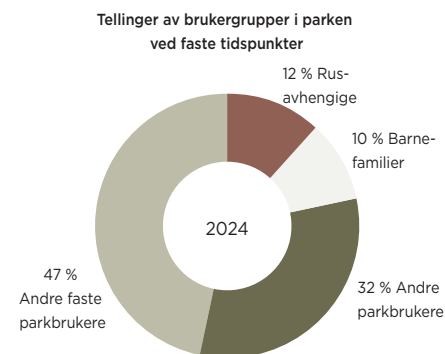
95 timer ute i felt i parkene
(inkluderer ikke arrangementer)

Måling og dokumentasjon gjennom feltarbeid

For å følge utviklingen er det i 2023 og 2024 blitt samlet inn felldata. Dette gir et grunnlag for å evaluere hvordan tiltakene påvirker bruken og opplevelsen av parkene.

Faste tellinger av brukergrupper som oppholder seg i parkene peker mot at Elgsletta hadde en mer mangfoldig brukersammensetning sommeren 2024 enn 2023. Bruken av parkene vil kunne påvirkes av flere faktorer, som politiets tilstedeværelse, vær og annen utvikling i området. Utviklingen i data fra målingen indikerer imidlertid at prosjektet, som blant annet er med på å skape øyne på stedet, har hatt en positiv effekt på opplevd trygghet i parkene.

Diagrammene viser %-fordeling av ulike type brukergrupper registrert på Elgsletta ved faste tidspunkter. Dataen fra 2023 baserer seg på 117 registreringer over 11 dager i felt, mens dataen fra 2024 baserer seg på 265 registreringer over 17 dager i felt.



Digital undersøkelse

Annethvert år gjennomføres det en digital undersøkelse som blir sendt ut til arbeidstakere og beboere på Grønland-Vaterland. Undersøkelsen kartlegger hvordan området brukes og oppleves. Undersøkelsen har spesielt fokus på å hente inn innspill på steder som oppleves som utrygge. Man kartlegger også hva respondentene mener skal til for å øke tryggheten og attraktiviteten i området.

Informasjonen fra undersøkelsen blir brukt som grunnlag når man videre skal gjøre vurderinger av tiltak som Grønland Vaterlandsamarbeidet skal gjøre i området. Resultatene blir også delt med andre aktører som jobber med samme problemstilling.

Seminar

- Trygge og attraktive byrom

Hvert år inviteres offentlige instanser, private aktører og andre som jobber for å skape et tryggere Grønland-Vaterland, på seminar i regi av Grønland Vaterlandsamarbeidet og Bydel Gamle Oslo. Hensikten er å dele informasjon og innsikt på tvers av aktører, om året som har gått.

Slike arenaer er viktige for å legge til rette for erfaringsdeling fra gjennomførte tiltak. I tillegg skapes en møteplass hvor ulike aktører kan møte hverandre og legge grunnlag for nye samarbeid og initiativer.



Seminar om tryggere byrom på Grønland.
Foto: LÉVA Urban design

286

beboere/arbeidstakere i området deltok i digital undersøkelse om opplevelse av trygghet og hvordan de beveger seg i området.

224

brukere av området Grønland-Vaterland ga innspill til hva slags tiltak de mener kan bidra til at området blir mer attraktivt og trygt.

ca. 90

personer deltok på seminar om trygge og attraktive byrom.



Lysning - lysfest i Vaterlandsparken med gratiskonsert og servering av mat laget av lokale mødre på Grønland. Foto: Hanne Nygård



Gratis grøtfrukost i desember i Vaterlandsparken i samarbeid med Frelsesarmeen og Bydel Gamle Oslo. Foto: Torleif Kvinnesland

Arrangementer i Vaterlandsparken

Grønland Vaterlandsamarbeidet mottok i 2024 støtte fra Kulturretaten, som har blitt brukt til å etablere en lysinstallasjon og en ny gangakse i Vaterlandsparken (i samarbeid med Bymiljøetaten), samt arrangere aktiviteter i samarbeid med lokale aktører og nærmiljøet.

Blant aktivitetene var testing av parken som lunsjpark, der området på faste tidspunkter ble møblert og det ble informert om lokale spisesteder med gode lunsjdealere.

Det ble også arrangert en lysfest kalt «Lysning», hvor parken ble brukt som scene for kunst og kultur. Arrangementet involverte lokale foreldre som solgte hjemmelaget mat, og 12 lokale ungdommer ble engasjert og lønnet for å hjelpe til med rigging og gjennomføring av lysfesten.

I desember ble ansatte og leietakere i området invitert til en gratis fellesfrukost med korsang i Vaterlandsparken, arrangert i samarbeid med Frelsesarmeen og Bydel Gamle Oslo.

For å skape eierskap og engasjement for arrangementene, har man samarbeidet med en rekke aktører fra lokalmiljøet under planlegging og gjennomføring. I forbindelse med sommerprosjektene har man også jobbet tett med Bymiljøetaten for fysiske oppgraderinger i parkene. Tett dialog med Uteseksjonen og nærmiljøpolitiet har vært essensielt for å kartlegge og diskutere effekten av tiltakene man gjør.



I 2024 har Nabosamarbeidet samarbeidet med

18 aktører for aktivisering i parkene, deling av innsikt eller gjennom arrangementer

1. Oslostudentenes Idrettsklubb
2. Høyskolen Kristiania (koret)
3. Grønland Foreldre og barnegruppe
4. Bymiljøetaten
5. Bydel Gamle Oslo
6. Sentrum sjakkklubb
7. Grønland frivillighetsentral
8. Sweco
9. Jentetreff
10. King Falaffel, Evita, Yummy falaffel
11. Frelsesarmeen
12. Verdensfolk
13. Zenisk
14. Barneklubb på Vahl skole
15. Void
16. LÉVA Urban Design
17. Uteseksjonen
18. Nærmiljøpolitiet

IV Donasjoner og støtte til gode formål

Eiendomsspar-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0–5,0 millioner til ulike samfunnsnyttige formål. I 2024 har Eiendomsspar bidratt med økonomisk støtte til veldedige- og interesseorgani-

sasjoner som blant annet Basecamp Explorer, Cousins, Flyktningshjelpen, Stiftelsen HMM Helsehjelp til Ukraina, Operafest Røyken, Oslo Horse Show Promotion, Right to Play, Eat Foundation, Civita, Greater Oslo (Oslo Urban Week),

Skiforeningen med flere, som arbeider med menneskerettigheter og samfunnsnyttige- og miljøformål. Eiendomsspars mål er å etterlate gode «fotavtrykk», ikke bare her og nå, men også for fremtiden.



Signering av partnerskapsavtalen mellom Eiendomsspar og Flyktningshjelpen.

Flyktningshjelpen

Eiendomsspar har inngått et langsiktig partnerskap med Flyktningshjelpen, og skal over 20 år bidra med kr 46 millioner når Flyktningshjelpen flytter til nye lokaler i det nye Urtekvartalet i 2027. Flyttingen er blitt mulig gjennom pengedonasjonen og sikrer Flyktningshjelpen bedre kontorer uten betydelig økning i leiekostnad.

Flyktningshjelpen bistår mennesker på flukt i over 40 land, med nødhjelp i krig- og konfliktområder. I fjor hjalp Flyktningshjelpen nær ti millioner mennesker med mat, rent vann, husly, rettshjelp og utdanning.

«Flyktningshjelpen er et norsk fyrstårn i verden og gir avgjørende støtte til mennesker på flukt i Ukraina, Gaza, Sudan og mange andre steder. Vi er glade for å kunne bidra inn i dette gjennom å styrke organisasjonen med nytt hovedkontor», sier Christian Ringnes, styreleder i Eiendomsspar.

Cousins

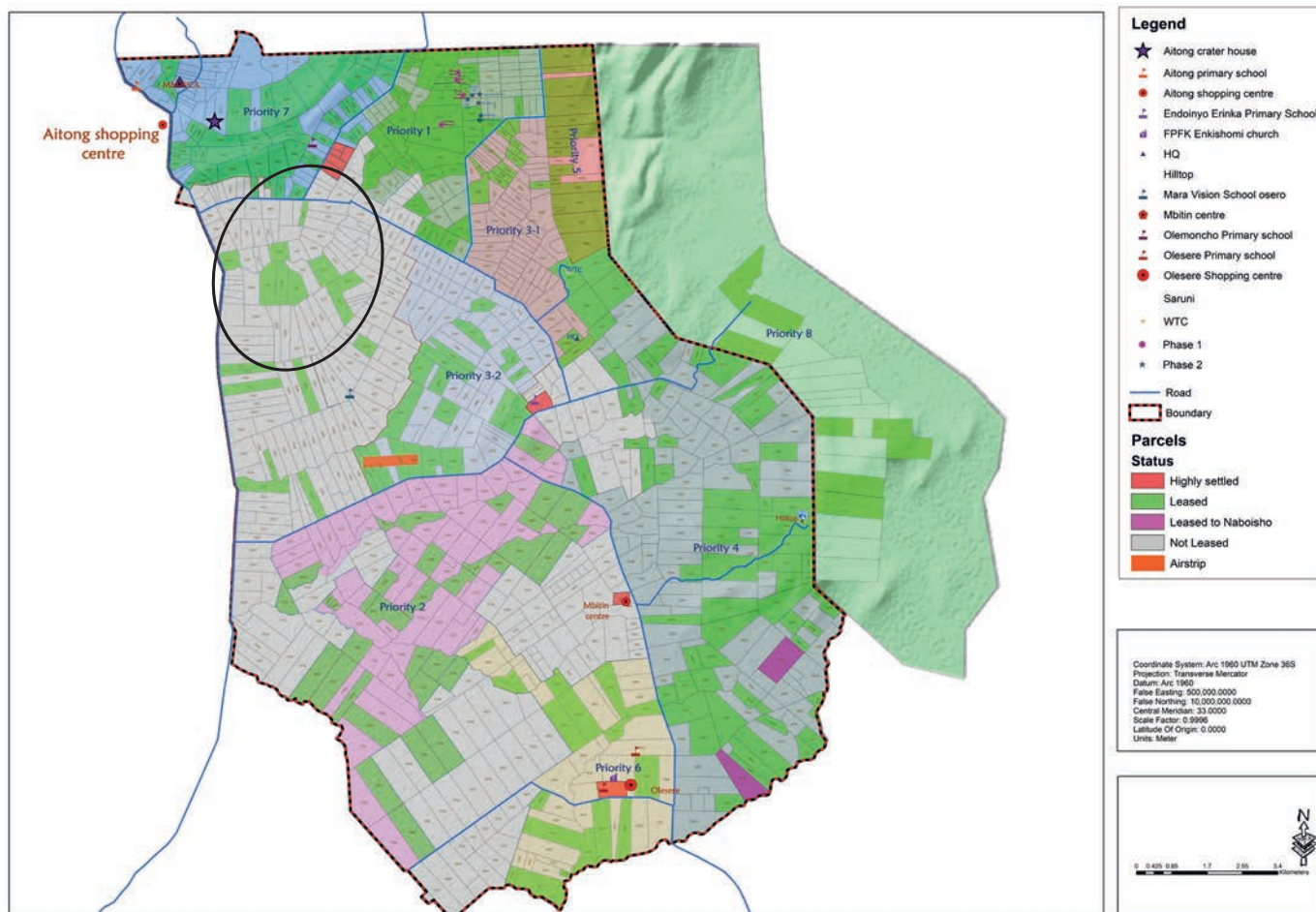
Cousins er en sosial entreprenørbedrift som hjelper ungdom med flyktningbakgrunn inn i norsk arbeidsliv. Forretningsidéen går ut på å lage økologisk sandwich og pinneis og annen mat, som ungdommene serverer på kurs, konferanser, festivaler og fester. De ansatte er mellom 18–25 år. Eiendomsspar inngikk i 2021 et sponsorat for å støtte arbeidet Cousins gjør for integrering, bærekraft og sosialt entreprenørskap.

I 2023 åpnet Cousins en arbeidstrening-kafé hvor ungdommer får opplæring i kafé og kundebehandling. 2024 var det første normale driftsåret for kaféen, hvor ungdommer fra forskjellige konfliktsoner i verden kommer for å jobbe. Ambisjonen er at ungdommene etterhvert får jobb i andre bedrifter. Målet til Cousin er å sysselsette 100 ungdommer i året innen 2027. I 2024 sponset Eiendomsspar virksomheten med kr 250 000.



Foto: Cousins

«Jobben vår i Cousins gjør at vi kan bli kjent med nordmenn når vi serverer på jobbene deres, som hos Eiendomsspar», sier Abdullahi (20) fra Somalia.



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



Basecamp Explorer

Eiendomsspar etablerte i 2022 et treårig støtteprogram med Basecamp Explorer Foundation («Stiftelsen») og deres prosjekt i Pardamat Community Conservancy (PCC) i Kenya. Basecamp Explorer Foundation ble startet for å motkjempe utryddelsen av dyreliv, gjennom samarbeid med lokalsamfunn. Midlene fra Eiendomsspar er øremerket til leieavtaler med lokale bønder for et areal på omtrent 6 000 mål ved Masai Mara Nasjonalpark. Leieavtalene gjør at 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.

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.

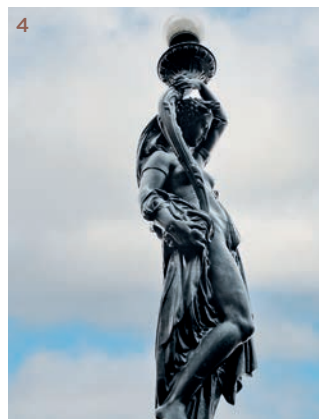
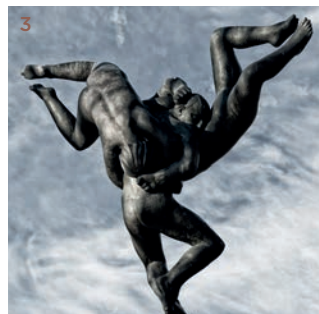
Ønsker du å lære/lese mer om Basecamp Explorer og bidra til et positivt fotavtrykk, se; www.basecampexplorer.com.



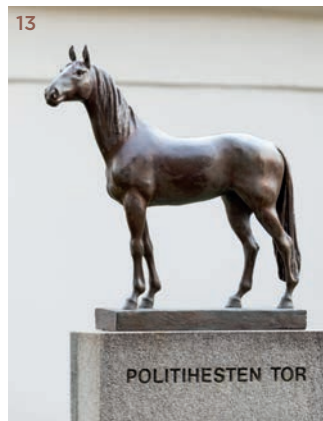
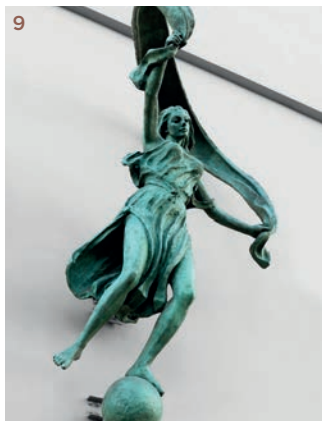
DONASJONER OG OFFENTLIGE UTSMYKNINGER

Gjennom flere tiår har Eiendomsspar bidratt med kulturdonasjoner for å gjøre Oslo til en vakrere og hyggeligere by – i tillegg til å sørge for at egne eiendommer fremstår i førsteklasses stand. Her er en oversikt over Eiendomsspars skulpturelle bidrag til trivsel og glede i hovedstaden.

Christian Ringnes
Styreleder



- 1 **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.
- 2 **De tre gratier** ble donert i 1992 til Nasjonalgalleriet. Marmorrelieff av den danske billedhuggeren Bertel Thorvaldsen.
- 3 **Triangelstatuen** – den siste delen av Frognerparken – ble ferdigstilt i 1993 med støtte fra Eiendomsspar.
- 4 **Kvineskikkelse med overflødighetshorn** ble donert i 1994 til Norsk Folkemuseum på Bygdøy.
- 5 **Christian IV's hanske** på Christiania Torv i Oslo ble oppført i 1997 og er laget av billedkunstneren Wenche Gulbrandsen.
- 6 **Keplerstjernen**, finansiert i samarbeid med Møller-gruppen, ble avduket i Gardermoen Park nyttårsaften 2000. Laget av Vebjørn Sand.



7 Fontene av Carl Nesjar ble donert til Radiumhospitalet i 2000.

8 Tigerstatuen på Jernbanetorget i Oslo ble donert til Oslo by i forbindelse med 1000-års jubiléet i 2000 og er laget av Elena Engelsen.

9 Fru Fortuna, av Per Ung, ble donert i 2005 og henger på Europarådets plass. Prosjektet ble gjennomført i samarbeid med Oslo kommune – Samferdselsetaten.

10 Oksehodet, av Elena Engelsen, donert i 2005, assosierer Europarådets plass med den mytologiske komposisjonen Oksen og Europa.

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

12 Vannfallet, av Bård Breivik, ble donert til Holmenkollen Ski-museum i 2005.

13 Politihesten Tor, av Kirsten Kokkin, ble donert til Politihestenes Venner i 2009. Statuen står ved ridehuset på Akershus festning.

14 Astrologiske ur ble innviet i 2010 og henger på Karl Johans gate 3s fasade. Verket er av Elena Engelsen og Per Ung, og lyssatt av Halvor Næss.

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

16 Cecilie, av Håkon Anton Fagerås, ble donert til Brystkreftforeningen i 2022, og står i Spikersuppa i Oslo.

17 Bien, utsmykning av byrommet i Urtekvartalet (Urtegata 9). Skulpturen ble ferdigstilt i 2024 og er laget av Linda Bakke.

Ønsker du å lese mer om de skulpturelle bidragene, se: eiendomsspar.no/donasjoner/

VIRKSOMHETSSTYRING (G)

God virksomhetsstyring og forretnings-skikk handler om å sikre at selskapet drives, på vegne av aksjonærene, på en så ansvarsfull og effektiv måte som mulig. Etisk forretningsførsel er viktig for Eiendomsspar, som ønsker å være en profesjonell partner hvor respekt for kunder, lokalsamfunn, leverandører og ansatte har høy prioritet.

Det norske regelverket ligger allerede langt fremme i forhold til andre land og ny bærekraftsregulering. Dette bidrar til at Eiendomsspar på mange områder allerede imøtekommer internasjonale krav, som minimumskravene for økonomi og styring i EU-taksonomien (for eksempel arbeidsforhold, menneskerettigheter, konkurranseregler, antikorrupsjon og skatteregler).

For å lykkes i arbeidet med å, skape god bedriftskultur, oppfølging av interne

styringssystemer innenfor kvalitet og miljø, samt opprettholde gode relasjoner til leverandører og samarbeidspartnere, er det viktig å forankre rutiner, tiltak og strategier hos ledelsen.

Ved å sette strenge miljøkrav og krav til anstendige arbeidsforhold blant selskapets leverandører, kan Eiendomsspar påvirke samfunnet positivt.

En videreføring av fokuset på bærekraftig finansiering, investering i fornybar energi, og sirkulærøkonomi er viktige oppfølgingspunkter i det videre bærekrafts-arbeidet.

Under er noen sentrale nøkkeltall fra Eiendomsspar sitt bærekraftsarbeid knyttet til virksomhetsstyring.

Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST



17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE



Nøkkeltall 2024



68 %

Bærekraftige lån



5

Gjennomført internrevisjoner av ledelsessystemer



13,3 MNOK

Grønn økonomisk aktivitet i henhold til EUs taksonomi



12

Gjennomførte aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven (gjennomført våren 2024 for perioden 30.06.2023–30.06.2024)

VIDEREFØRING AV MILJØ-
LEDELSESSYSTEM SOM ER
SERTIFISERT IHHT ISO 14001



FORBEDRE RUTINER
FOR BRUKEN AV
FDWweb



BÆREKRAFTSLINKEDE
LÅNEAVTALER

Illustrasjonen viser eksempler på
hvordan Eiendomsspar jobber
med å sikre god og bærekraftig
virksomhetsstyring.

MÅLSETTINGER OG RESULTATER 2024

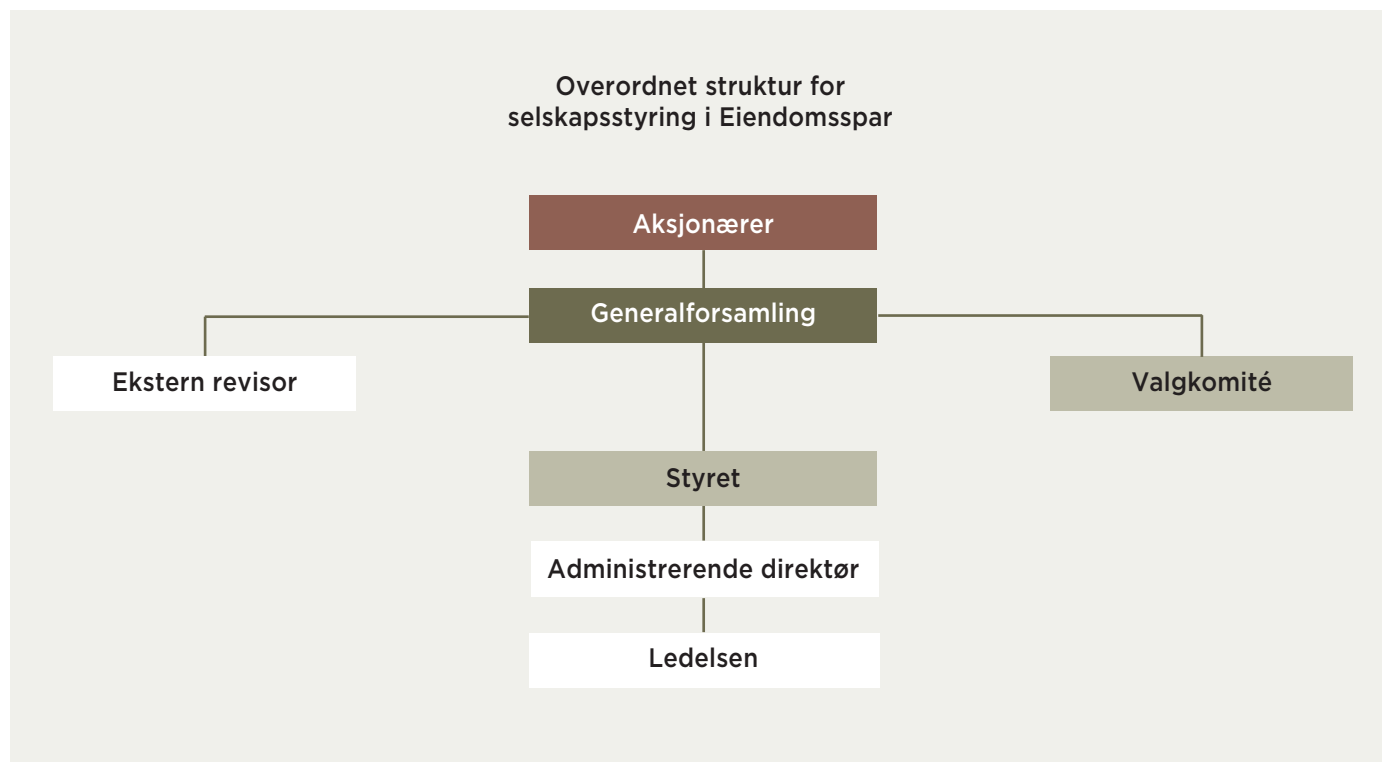
I tabellen under vises målsettinger, indikatorer og resultater knyttet til virksomhetsstyring og forretningsskikk innenfor eksisterende strategiperiode 2020–2025. Informasjonen er sortert under tematiske overskrifter, som vil gå igjen i resten av delkapittelet. Resultater fra 2024 er sammenlignet med resultater fra 2023.

Tema & indikatorer	Målsetting For strategiperioden 2020–2025	Resultater 2024	Resultater 2023
I Styringssystemer innen bærekraft			
Bærekraftsrapport	Revidere iht. krav fra CSRD/ESRS	Påbegynt	Påbegynt
Bærekraftstrategi	Oppfølging av handlingsplanen i bærekraftstrategi 2020–2024 Revidere og utarbeide ny bærekraftstrategi fra 2026	Pågående arbeid Igangsatt revidering, ny bærekraftstrategi ferdigstilles i 2025 for den kommende perioden	Pågående arbeid
Dobbel vesentlighetsanalyse og GAP-analyse	Gjennomføre	Gjennomført (se side 31–32)	
Rutiner for bruk av FDV-system	Forbedre	Kontinuerlig oppfølging	Kontinuerlig oppfølging
Ledelsessystem tilfredstiller kravene for kvalitet og miljø (ISO 9001:2015 og ISO 14001:2015)	Min. 3 internrevisjoner per år	5 internrevisjoner	4 internrevisjoner
Bærekraftig finansiering	Videreføre	68 % Bærekraftslinkede lån, bærekraftige lån og grønne lån	75 % Bærekraftslinkede lån, bærekraftige lån og grønne lån
II Relasjoner med leverandører			
Etiske retningslinjer – leverandører	Oppfølging	Kontinuerlig prosess	Kontinuerlig prosess
Rutiner for aktsomhetsvurdering i forbindelse med Åpenhetsloven	Årlige aktsomhetsvurderinger	Planlagt våren 2025 ¹⁾	12
III Bedriftskultur			
Forankring organisasjonstruktur/system ²⁾		5,4	Ikke gjennomført
Forankring mål og strategier ³⁾		5,8	Ikke gjennomført
Etiske retningslinjer for ansatte	Løpende arbeid	Etablert og implementert	

¹⁾ avvikende kalenderår, gjennomføres våren 2025 (30.06.2024–30.06.2025)

²⁾ spørsmål fra medarbeiderundersøkelsen – snittet av seks spørsmål under tema: Organisasjonsstruktur/system. Skala fra 1–7

³⁾ spørsmål fra medarbeiderundersøkelsen – snittet av fire spørsmål under tema: Mål og strategier. Skala fra 1–7



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 over for illustrasjon av overordnet styring av selskapet. For nærmere informasjon om roller og ansvar knyttet til selskapets bærekraftsarbeid, se selskapets interessentanalyse på side 36–37.

Arbeid med bærekraft er enn integrert del av virksomhetens strategi. Ansvaret for utarbeidelse og gjennomføring av strategien ligger hos styret og ledelsen.

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 mitiggere 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 174–177 for Eiendomsspars redegjørelse etter punktene i NUES-anbefalingen.

VIRKSOMHETSSTYRING – AKTIVITETER OG TILTAK 2024 OG UTDYPNING AV RESULTATER

Det jobbes kontinuerlig med å sikre at selskapet drives på en ansvarsfull, effektiv og bærekraftig måte. På de neste sidene utdypes noen resultater, gjennomførte tiltak og aktiviteter i 2024.

I Stylingssystemer innen bærekraft

Ledelsessystem for kvalitet og miljø

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 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 med 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 tre år. Etter tre år må det utføres ny og mer omfattende sertifiseringsrevisjon for å opprettholde sertifiseringene.

Ledelsessystemene er et viktig verktøy for å sikre at Eiendomsspar driver en etisk forretningsførsel og alle temaer som er definert som vesentlige innen etisk forretningsførsel, i ESRs-kravene, er inkludert i kvalitet og miljøsystemet som Eiendomsspar benytter.

I 2024 er det gjennomført følgende fem internrevisjoner:

- 1) **SHA-planer i mindre byggeprosjekter**
Fire prosjekter ble kontrollert.
- 2) **Stoffkartotek**
Tilfeldig utvalg av tre eiendommer hvor stoffkartoteket ble sjekket mot de kjemikalier som befant seg i eiendommen.
- 3) **Kontroll av rutiner for rømningsveier for hoteller**
To hoteller ble kontrollert.
- 4) **Forberedelse mot store nedbørsmengder**
Syv eiendommer ble kontrollert.
- 5) **Avfallsrom**
To eiendommer ble kontrollert.





Bærekraftig finansiering

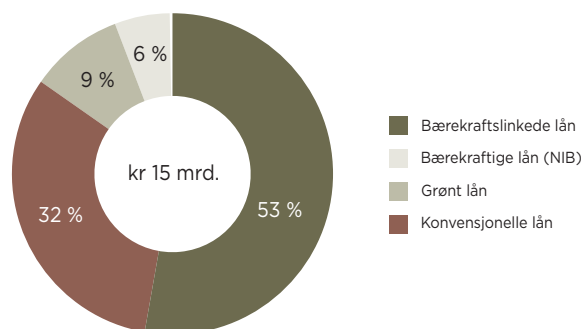
«Grønne» bygg er bra for miljøet og attraktive finansieringsobjekter for bankene. Lån med pant i miljøsertifiserte bygg kan oppnå gunstigere finansiering enn konvensjonelle lån. Eiendomsspar har både «bærekraftige lån», «grønne lån» og bærekraftslinkede låneavtaler (SLL). Ved årsslutt 2024 er hele 68 % av selskapets eksterne lån/lånerammer knyttet til bærekraftige lån. Bærekraftige aktiviteter er en integrert del av selskapets virksomhet, således også arbeidet med Eiendomsspar sin finansiering. Bærekraftig finansiering er en måte å insentivere selskapets bærekraftsarbeid og finansiere «grønne» investeringer og initiativer.

Bærekraftslinkede låneavtaler, SLL (Sustainability Linked Loan):

Eiendomsspar har ved utgangen av 2024, 12 bærekraftslinkede lån. I løpet av det siste året har Eiendomsspar fornyet sin bærekraftslinkede låneavtale (SLL) med Nordea. SLL-avtalen er basert på samme struktur som de eksisterende SLL-avtalene med DnB, Handelsbanken og SEB. Sammenlignet med utløpende SLL-avtale er det i den nye SLL-avtalen med Nordea lagt til en ny KPI knyttet til oppnådd resirkuleringsgrad i Eiendomsspar. Den nye avtalen gjelder for to år og måloppnåelsen vurderes årlig. Selskapets øvrige SLL-avtaler løper som tidligere.

I det 50 % eide selskapet Roglog, som Eiendomsspar ervervet i 2024, er det i løpet av året etablert to bærekraftslinkede lån på totalt kr 120 mill., med Sparebanken Vest.

Bærekraftig finansiering 2024



KPI'ene i Eiendomsspars SLL avtaler er målbare og etterprøvbare. En uavhengig tredjepart (revisor) skal årlig verifisere og bekrefte at måloppnåelsen er i tråd med de forhåndsdefinerte målene.

Bærekraftige lån (NIB)

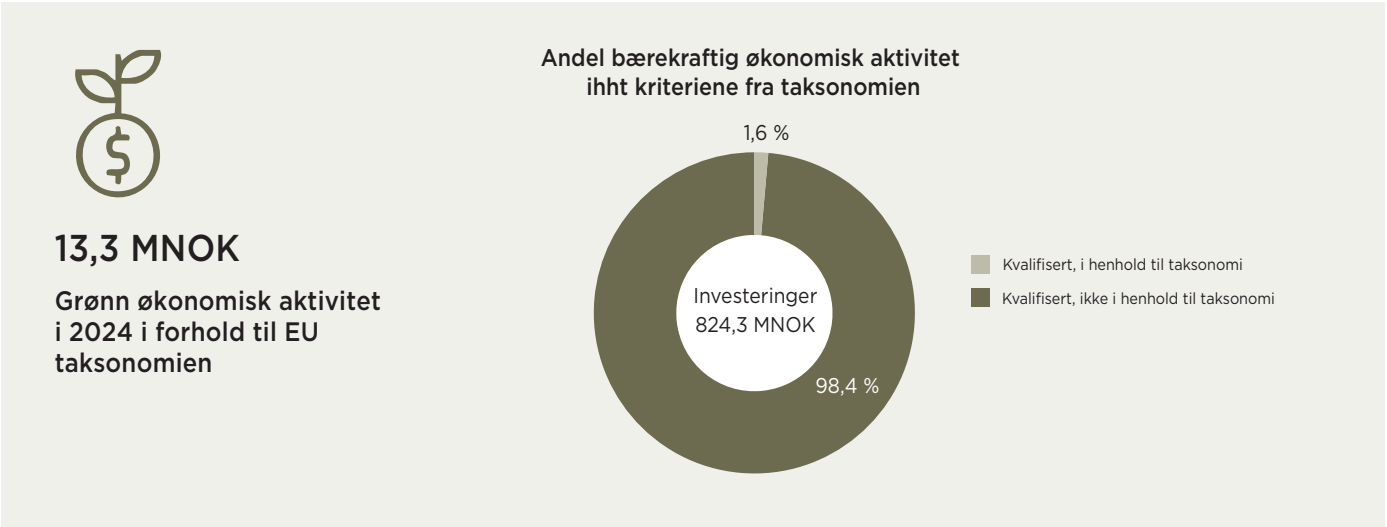
Eiendomsspar etablerte sine to første «bærekraftslån» i 2022, med den Nordiske Investeringsbanken (NIB). Totalt lånebeløp er kr 860 mill. Bærekraftskriteriene for finansieringsavtalene er basert på BREEAM Nor Excellent-sertifiseringen av de to byggene «Fabrikken» og «Veksthuset» i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet», samt Eiendomsspars arbeid med sosial bærekraft i nærområdet til utviklingsprosjektet. Se side 65–69 informasjon om selskapets bidrag i Nabolagsamarbeidet på Grønland–Vaterland.

Grønne lån

Eiendomsspar har i dag to «grønne lån» på til sammen kr 1,4 milliarder. Begge lånene er med Nordea. Lånene er definert som «grønne» fordi de pantsatte eiendommene i låneavtalene i sin helhet er BREEAM-sertifisert med nivå Excellent og Very Good.

Grønn økonomisk aktivitet

Figuren og tabellen viser Eiendomsspar sine investeringer i 2024 som er i henhold til kriteriene i EU taksonomien.



			Kriterier for vesentlig bidrag						Kriterier mht. at aktiviteten ikke er til betydelig skade							
			Begrensning av klimaendringer	Tilpasning til klimaendringer	Vann- og havressurser	Sirkulær økonomi	Forurensning	Biologisk mangfold og økosystemer	Begrensning av klimaendringer	Tilpasning til klimaendringer	Vann- og havressurser	Sirkulær økonomi	Forurensning	Biologisk mangfold og økosystemer	Minstegarantier	
Investeringer 2024	Sum investeringer	Andel av investeringer														
ØKONOMISKE AKTIVITETER																
A. AKTIVITETER OMFATTET AV TAKSONOMIEN																
A.1. MILJØMESSIGE BÆREKRAFTIGE (TAKSONOMIFORENLIGE) AKTIVITETER																
Installasjon, vedlikehold og reparasjon av fornybar energi teknologi	kr 13 319 836	1,6 %	100 %	-	-	-	-	-	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	
Total investering i miljømessig bærekraftige (taksonomiforenlige aktiviteter) (A.1.)	kr 13 319 836	1,6 %	100 %													
A.2. OMFATTENDE AKTIVITETER SOM IKKE ER MILJØMESSIG BÆREKRAFTIGE (IKKE TAKSONOMIFORENLIGE AKTIVITETER)																
Kjøp og eierskap av bygg	kr 810 967 400	98,4 %														
Total investering i aktiviteter som ikke er miljømessig bærekraftige (ikke taksonomiforenlige aktiviteter) (A.2.)	kr 810 967 400	98,4 %														
TOTALT (A.1. + A.2.)			kr 824 287 236	100 %												
B. AKTIVITETER SOM IKKE ER OMFATTET AV TAKSONOMIEN																
Investeringer som ikke er omfattet av taksonomien (B)	kr 0	0 %														
SUM (A + B)	kr 824 287 236	100 %														

* Innholdet i tabellen er standardisert i henhold til taksonomi-rapportering, som består av tre kategorier av økonomiske aktiviteter: A.1. Taksonomiforenlige aktiviteter, A.2. Ikke taksonomiforenlige aktiviteter og B. Aktiviteter som ikke er omfattet av taksonomien

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 2023, 2022, 2021 og 2017.



II Relasjoner med leverandører

Ved å stille krav til anstendige arbeidsforhold blant sine leverandører, kan Eiendomsspar påvirke samfunnet positivt.

Etiske retningslinjer for leverandører

Alle Eiendomsspars leverandører med rammeavtaler eller som leverer varer og tjenester for over en million kroner per år, må signere Eiendomsspars etiske retningslinjer*. Retningslinjene skal sikre at selskapets leverandører driver sin virksomhet på en etisk forsvarlig måte.

Eiendomsspar arbeider kontinuerlig for å ivareta myndighetskrav, og sikre at drift og utvikling av selskapets eiendommer gjennomføres på en etisk måte. Selskapets etiske retningslinjer for leverandører er blant annet basert på FNs menneskerettigheter og ILO konvensjoner. Aksept av retningslinjene er en forutsetning for å være leverandør til Eiendomsspar.

Selskapets rutiner for oppfølging av etiske retningslinjer for leverandører, må også sees i sammenheng med Åpenhetsloven og gjennomføringen av aktsomhetsvurderinger.

Åpenhetsloven

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. Dette innebærer at internasjonale menneskerettigheter støttes og respekteres gjennom selskapets innkjøp. 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 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. Aktsomhetsvurderinger skal også utføres som en integrert del av selskapets virksomhet ved etablering av nye leverandør- og forretningsrelasjoner.

* Eiendomsspars etiske retningslinjer for leverandører, se: eiendomsspar.no/apenhetsloven/

III Bedriftskultur

Bedriftskultur er det settet med normer, verdier, erfaringer og oppfatninger av virkeligheten, som over tid har fått utvikle seg i en bedrift. Bedriftskulturen er sentral i forhold til hvordan de ansatte behandler hverandre og håndterer de utfordringene som oppstår i samspill med omgivelsene.

En positiv bedriftskultur er viktig for Eiendomsspar fordi det er den usynlige kraften som bidrar til at en selskapet når sine mål og evner å dyrke selskapets kjerneverdier som: **Solid, Profesjonell og Fremtidsrettet**, samt å fremme åpenhet, samarbeid og innovasjon. Mange av de ansatte i Eiendomsspar har jobbet i selskapet i en årrekke. Dette har bidratt til å bygge opp og styrke selskapets identitet og kultur.

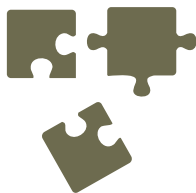
Som organisasjon er selskapet opptatt av å skape et godt arbeidsmiljø hvor alle ansatte føler seg sett, hørt og verdsatt.

En positiv bedriftskultur påvirker ikke bare trivselen og engasjementet til medarbeiderne, men er også viktig i forhold til at selskapet leverer tjenester av høy kvalitet til våre leietakere og samarbeidspartnere.

Organisering av roller og ansvar er viktig for å sikre god eierstyring og selskapsledelse. Eiendomsspar har en klar og definert rolledeling mellom aksjeeiere, styre, daglig ledelse og de enkelte ansattes roller.

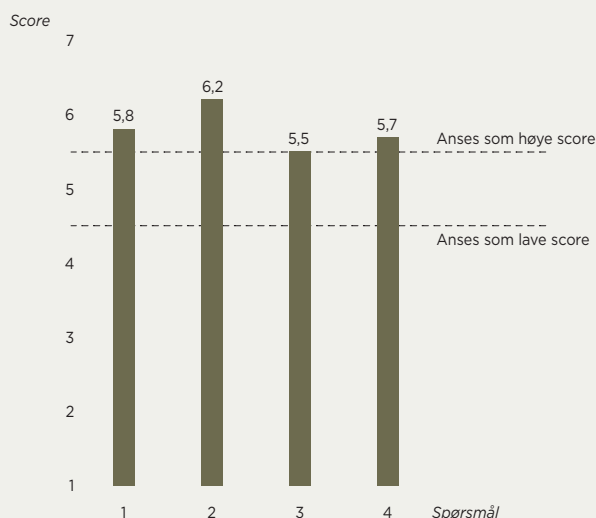
Grafene til høyre viser resultater fra medarbeiderundersøkelsen i 2024 knyttet til temaene mål/strategier og organisasjonsstruktur/system.

Resultatene viser at ansatte i Eiendomsspar har en god forståelse av selskapets strategiske mål og god forståelse for hvordan den enkelte ansattes rolle bidrar til bedriftens overordnede suksess. De ansatte i Eiendomsspar opplever at det er godt samarbeid på tvers av avdelingene i selskapet, god informasjonsdeling og gode beslutningsprosesser. Dette er med på å bygge og styrke en god og sunn bedriftskultur i selskapet.



Utdrag av resultater fra medarbeiderundersøkelsen i 2024 innenfor utvalgte temaer:

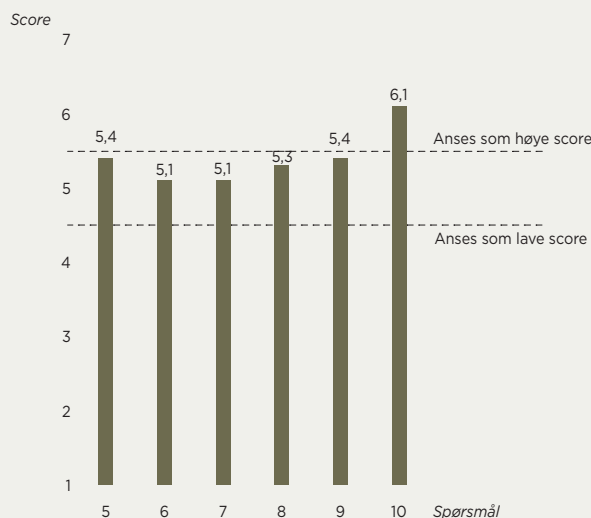
Mål og strategier



Spørsmål

- 1) Jeg har en god forståelse av Eiendomsspars strategiske mål
- 2) Jeg har god forståelse av hvordan min rolle bidrar til bedriftens overordnede suksess
- 3) I Eiendomsspar har vi systematisk oppfølging av de mål vi har satt oss
- 4) I Eiendomsspar iverksetter vi tiltak hvis målene ikke nåes

Organisasjonsstruktur/system



Spørsmål

- 5) Det er klare ansvarsområder i Eiendomsspar
- 6) Det er godt samarbeid på tvers av avdelingene i Eiendomsspar
- 7) Jeg er tilfreds med måten informasjon deles på i Eiendomsspar
- 8) Vi har gode beslutningsprosesser i Eiendomsspar
- 9) Jeg kan påvirke beslutninger som er viktige for meg
- 10) Jeg har det utstyret/hjelpemidlene jeg trenger for å utføre mitt arbeid



Interne etiske retningslinjer

Eiendomsspar har implementert interne etiske retningslinjer for ansatte og styremedlemmer*. 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 2024.

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

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 2024.

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

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, er det igangsatt Nanolæring og Anti-phishing trening i samarbeid med eksterne IT-leverandører.

Arbeid med datasikkerhet er en kontinuerlig prosess for å forhindre at kriminelle lykkes. Arbeidet gjøres blant annet ved å stadig søke forbedringer, lære av hendelser hos andre og følge med på trusselbildet. Det har ikke blitt avdekket alvorlige informasjonssikkerhetshendelser i 2024.

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, Propely, Optima/Adaptic, Superoffice og diverse SD-anlegg. Løsningene gjør at de ansatte kan jobbe smartere og mer effektivt.

Endringene bidrar til å redusere behovet for lokal hardware, samtidig som de ansatte kan løse flere oppgaver på skjerm og dermed redusere utskrifter og papirbruk.

Personvern (GDPR)

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

Eiendomsspar har etablert rutiner og forbedret prosedyrer samt er bevisst på vern av persondata. Selskapet har etablert detaljerte dataregistre og rutiner for å håndtere eventuelle avvik. Personopplysningene som selskapet har registrert er nødvendig for å administrere forholdet til leietakere, forretningsforbindelser, leverandører og besøkende i Eiendomsspars eiendommer, samt for å ivareta sikkerheten i selskapets eiendommer.

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

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

Styret i Eiendomsspar gjennomgår GDPR og vedtar regelverket årlig.

* Eiendomsspars etiske retningslinjer for ansatte og styremedlemmer, se: eiendomsspar.no/apenhetsloven/



PORTEFØLJE OG VERDIVURDERING



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

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 31.12.2024

Eiendommer

	Leie- nivå 1) (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Total kvm
Direkte eide eiendommer				
Oslo sentrum	853,7	7,8	3,0 %	252 700
Oslo vest/nord/øst	307,0	5,4	1,9 %	183 200
Øvrige Norge	82,2	5,3	2,7 %	34 800
Festetomter	7,0	83,2	0,0 %	0
Sum direkte eide eiendommer	1 249,9	7,6	2,7 %	470 700
Andel felleskontrollerte og tilknyttede eiendommer ²⁾				
Oslo	61,2	10,3	0,0 %	32 400
Øvrig Norge	71,9	5,3	5,0 %	59 200
Sum andel felleskontrollerte eiendommer	133,1			91 600
Sum eiendommer	1 383,0			562 300

Prosjekter

Direkte eide eiendommer			
Oslo	1,2		11 000 ³⁾
Øvrige Norge	1,1		14 000
Sum direkte eide eiendommer	2,3		25 000
Andel felleskontrollerte prosjekter ²⁾			
Oslo	32,3		14 900
Øvrige Norge	4,9		21 600
Sum felleskontrollerte prosjekter	37,2		36 500
Sum prosjekter	39,5		61 500 ³⁾
Sum eiendommer og prosjekter	1 422,5		

1) Leienivå defineres som faktiske leieinntekter tillagt markedsleie ledige arealer. For eiendommer med omsetningsbasert leie er leienivå vurdert å tilsvare snittet av 2024, 2023 og 2022 (markedsbasert leie). For ytterligere informasjon se verddivurdering side 110-111.

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	138,9	9,1	2 %	31 400
Urtegata 9, Veksthuset	75,6	10,2	12%	24 200
Urtegata 9, Fabrikken	65,7	11,4	0 %	17 000
Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4	57,8	3,6	0 %	14 800
Karl Johans gate 33/Rosenkrantz' gate 11	51,4	6,3	0 %	11 800
Øvre Slottsgate 12	46,9	18,2	0 %	6 100
Europarådets plass 1/Karl Johans gate 3	37,8	9,4	0 %	10 000
Storgata 21-23	36,9	4,6	2 %	25 100
Rosenkrantz' gate 13 *	36,1	7,7	0 %	11 600
Storgata 2/4/6	34,0	3,8	0 %	11 800
Tordenskiolds gate 8-10	33,4	4,4	5 %	9 500
Dronningens gate 40	30,8	2,6	0 %	8 300
Holbergs gate 21	25,7	5,0	0 %	8 800
Stortingsgata 14-16	25,6	10,3	0 %	11 700
Jernbanetorget 4	24,7	6,9	0 %	5 900
Storgata 10A/B	23,7	4,3	10 %	8 600
Rådhusgata 23	19,9	4,2	5 %	5 100
Holbergs plass 1	13,7	15,2	0 %	7 200
Gabels gate 16/Frederik Stangs gate 3	13,5	14,0	0 %	6 000
Parkveien 64	11,4	1,9	6 %	2 700
Karl Johans gate 4-6	11,3	4,2	0 %	2 200
Professor Dahls gate 18-20	9,1	1,8	49 %	3 400
Storgata 8	9,0	4,1	4 %	3 200
Akersgata 20	8,4	2,8	26 %	2 200
Parkveien 60	8,0	8,2	14 %	2 900
Hegdehaugsveien 27	4,4	2,4	0 %	1 200
Sum Oslo sentrum	853,7	7,8	3,0 %	252 700
Oslo vest/nord/øst				
Hoffsveien 4	39,5	4,9	0 %	13 500
Kjelsåsveien 161	34,2	2,6	0 %	17 700
Michelletveien 59-61 (Professor Birkelands vei 21)	26,3	8,0	0 %	23 900
Hoffsveien 10 og 14	25,5	3,9	0 %	11 200
Alnabru Næringspark	25,1	3,3	2 %	21 300
Eikenga 9, 11/13/15 og 17	22,7	3,4	1 %	15 500
Strømsveien 221-223	17,7	2,9	4 %	12 900
Verkseier Furulunds vei 9	14,2	15,9	0 %	10 800
Strømsveien 258	12,8	5,0	6 %	5 900
Ole Deviks vei 35/Caspar Storms vei 14/16	12,0	4,1	17 %	10 500
Strømsveien 195/197	11,6	9,9	0 %	8 700
Haraldrudveien 40	10,8	8,8	0 %	2 600
Kongsveien 15	9,1	10,2	0 %	2 000
Smalvollveien 61-63	7,2	2,6	0 %	4 600
Tvetenveien 11	6,6	2,3	1 %	6 200
Holmenkollveien 119	5,8	2,7	2 %	2 100
Drammensveien 200	5,8	1,4	0 %	2 000
Haraldrudveien 18 (tomt)	5,6	6,5	0 %	0
Alfaset 1.industrivei 5	5,5	2,4	0 %	3 200
Strømsveien 230, 234 og 236	5,4	6,4	0 %	5 000
Stubberudveien 8	3,7	3,0	22 %	3 600
Sum Oslo vest/nord/øst	307,0	5,4	1,9 %	183 200
Øvrige Norge				
Mack, Kulturkvartalet	39,0	6,3	6 %	16 800
ES Vest AS, Bergen	27,6	2,0	0 %	7 100
C. Sundts gate 18	9,0	15,0	0 %	4 600
Fiskergata 46	3,3	3,7	0 %	3 700
Hjalmar Johansens gate 12, Polaria	3,2	39,7	0 %	2 600
Sum øvrige Norge	82,2	5,3	2,7 %	34 800
Festetomter				
Sommerrogata 13-15, Oslo sentrum	7,0	83,2	0 %	0
Sum festetomter	7,0	83,2	0,0 %	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 %)	36,1	8,7	0 %	15 500
Scandic Holmenkollen Park Hotel (50 %)	25,1	12,5	0 %	16 900
Sum Oslo	61,2	10,3	0,0 %	32 400
Øvrig Norge ¹⁾				
Wild Bill/FOMO (48 %), Forus	25,9	3,0	13,4 %	23 300
Roglog AS (50 %), Forus	33,5	6,6	0 %	29 900
F44 Holding (22,50 %), Stavanger	12,5	6,5	0 %	6 000
Sum øvrig Norge	71,9	5,3	5,0 %	59 200
Prosjekt – Oslo ¹⁾				
Karl Johans gate 8 (50 %)	17,5	7,9	46 %	4 600
Økernveien 115 (50 %)	14,8	0,5	0 %	10 300
Konowsgate 1-3 (50 %) ²⁾	0,0	1,0	0 %	0
Sum prosjekt Oslo	32,3	4,3	24,8 %	14 900
Prosjekt – Øvrige Norge ¹⁾				
Mack Øst, Tromsø (46,25 %) ³⁾	4,9	3,2	0 %	20 800
Prisma Eiendom (33,40 %) ⁴⁾	0,0	0,0	0 %	800
Sum prosjekt øvrige Norge	4,9	3,2	0,0 %	21 600
Sum felleskontrollerte prosjekter	37,3			36 500

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.

4) Boligutvikler med fokus på Østlandsområdet. Selskapet har foreløpig kun et boligprosjekt, Rosenvinge Park i Moss bestående av 23-25 boligenheter.

Prosjekter (direkte eide)

	Dagens leie (mill. kr)	Utbyggings- potensial/ prosekt- størrelse kvm	Note
Oslo			
Alnabru Næringspark	0	0	1)
Alna Park (Strømsveien 221-223)	0	0	2)
Tvetenveien 11 (utviklingstomt)	0,9	6 000	3)
Urtegata 9 (Drivhuset)	0,3	5 000	4)
Sum Oslo	1,2	11 000	
Øvrige Norge			
Vestfjordgata 28-30 og 32-40, Vågan	1,1	14 000	5)
Sum øvrige Norge	1,1	14 000	
Sum direkte eide prosjekter	2,3	25 000	

1) 39 mål tomt. Utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 21 300 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.

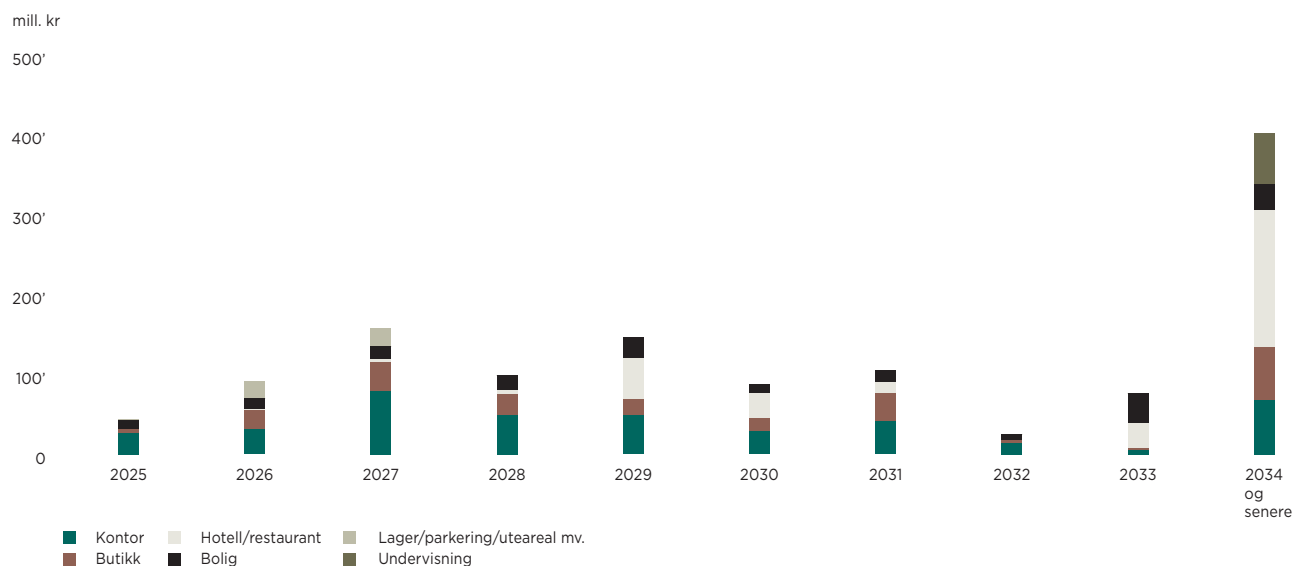
3) 8 700 kvm tomt og 6 200 kvm lager- og kontorbygg, utbyggingspotensial bolig basert på foreløpig prosjektanalyse.

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 mer enn 98 % utleid og det gjenstår kun noe innredningsarbeider. Gjenstående bygg «Drivhuset» på 5 000 kvm er fullt utleid og rehabiliteringsarbeider påbegynt. Innflytting er høsten 2025 og vinter 2027. Se side 105 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 01.01.2025 er illustrert i figuren under.



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



Urtegata 9 - Veksthuset
24 200 kvm (eierandel 93 %)



Urtegata 9 - Drivhuset
5 200 kvm (eierandel 93 %)



Urtegata 9 - Fabrikken
17 000 kvm



Øvre Slottsgate 12
6 100 kvm



Klingenberggata 4/Fridtjof
Nansens plass 4 - 14 800 kvm



Jernbanetorget 4
5 900 kvm



Karl Johans gate 27
7 400 kvm



Dronningens gate 40
8 300 kvm



Storgata 2/4/6
11 800 kvm



Karl Johans gate 3/Skippergata
2 650 kvm



Karl Johans gate 3
2 400 kvm



Tordenskiolds gate 8/10
9 500 kvm



Holbergs gate 21
8 800 kvm



Storgata 21-23 - Folketeaterpassasjen
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



Dronningens gate 23
2 900 kvm (eierandel 50 %)



Dronningens gate 25
1 900 kvm (eierandel 50 %)



Karl Johans gate 8
4 500 kvm (eierandel 50 %)



Karl Johans gate 4-6
2 200 kvm



Stortingsgata 14
3 200 kvm



Parkveien 60
2 900 kvm



Hegdehaugsveien 27
1 200 kvm (næringsseksjoner)



Kjelsåsveien 161
17 700 kvm



Professor Dahls gate 18-20
3 400 kvm



Parkveien 64
2 700 kvm



Drammensveien 200
2 000 kvm



Hoffsveien 4
13 500 kvm



Hoffsveien 10 og 14
11 200 kvm



Tvetenveien 11
6 200 kvm (eierandel 53 %)



Boliger, Bergen
7 100 kvm (portefølje av 15 eiendommer
m/111 leiligheter) (eierandel 95,6 %)



Hjalmar Johansens gate 12 - Polaria, Tromsø
2 600 kvm



Mack - Kulturkvartalet, Tromsø
16 800 kvm



Karl Johans gate 31, Grand Hotel
23 900 kvm, 283 rom



Kongeveien 26, Scandic Holmenkollen Park
33 800 kvm, 376 rom (eierandel 50 %)



Rosenkrantz' gate 13, Scandic Victoria
11 600 kvm, 211 rom (eierandel 74,75 %)



Europarådets plass 1, Scandic Oslo City
4 950 kvm, 179 rom



Karl Johans gate 33/ Rosenkrantz' gate 11, Karl Johan Hotel
11 800 kvm, 157 rom



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



Gabels gate 16, Home Hotel Gabelshus
6 000 kvm, 111 rom



Stortingsgata 14-16, Hotel Christiania Teater
8 500 kvm, 112 rom



Storgata 21-23, Home Hotel Folketeateret
8 300 kvm, 160 rom



Fiskergata 46, Scandic Vestfjord Lofoten
3 700 kvm, 63 rom



C. Sundt gate 18, Heimen Hotel, Bergen
4 600 kvm, 100 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 %)



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

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	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)	Eikenga Næringspark (Eikenga 9, 11/13/15 og 17)	15 400
9)	Haraldrudveien 18	11 400
10)	Haraldrudveien 40	13 800
11)	Smalvollveien 61-63	7 200
12)	Micheletveien 59-61	30 800
13)	Stubberudveien 8	3 400
Totalt		267 400



2) Alnabru Næringspark (Vollaveien 15-19, 20A, 20B og Arvesetveien 8), 21 300 kvm



3) Økernveien 115
20 600 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, Ole Deviks vei 35 og Strømsveien 195-197),
19 200 kvm



8) Eikenga Næringspark (Eikenga 9, 11/13/15 og 17), 15 500 kvm



9) Haraldrudveien 18
11 400 kvm (tomteareal)



10) Haraldrudveien 40
13 800 kvm (tomteareal)



11) Smalvollveien 61-63
4 600 kvm



12) Micheletveien 59-61
23 900 kvm



13) Stubberudveien 8
3 600 kvm

PANDOX

Pandox eier 161 hoteller med nesten 35 700 rom per 31.12.2024. Markedsverdien av hotellporteføljen utgjorde SEK 76,3 milliarder.

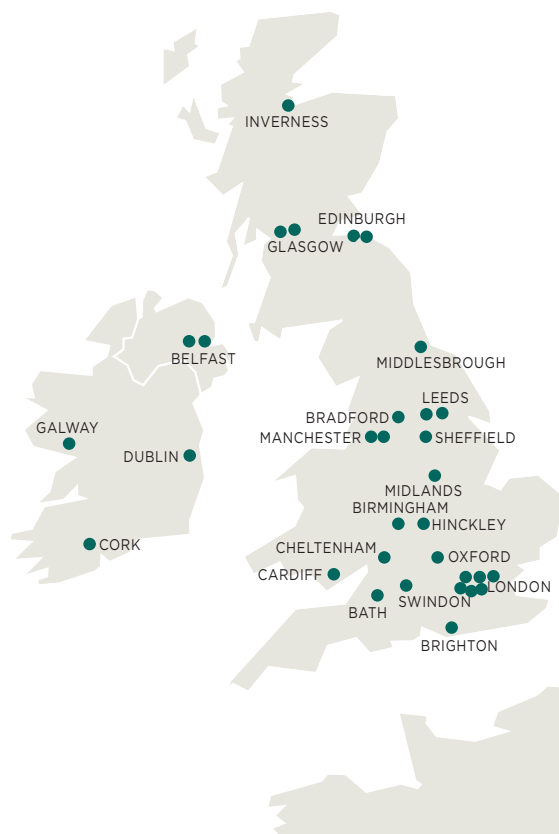
Eiendomsspar AS og Sundt AS foretok rundt årsskiftet 2003/2004 oppkjøp av det svenske børsnoterte hotell-eiendomsselskapet Pandox AB på 50/50 basis. Høsten 2010 ble det norske hotelleiendomsselskapet Norgani Hotels AS ervervet, og slik ble et av Europas største hotelleiersystemer til. Pandox AB ble børsnotert igjen i juni 2015. Eiendomsspars eierandel utgjør 24,8 % (stemmeandel 35,7 %) per 31.12.2024, mens Sundt-familien har 20,7 % (stemmeandel 33,3 %).

Pandox eier 161 hoteller, hvorav 77 i Norge, Sverige, Finland og Danmark, samt 84 i Nord-Europa for øvrig. Hotellene omfatter i alt ca. 35 700 rom og markedsverdien av hotellporteføljen er SEK 76,3 milliarder per 31.12.2024.

Kartet viser Pandox' hotellportefølje.

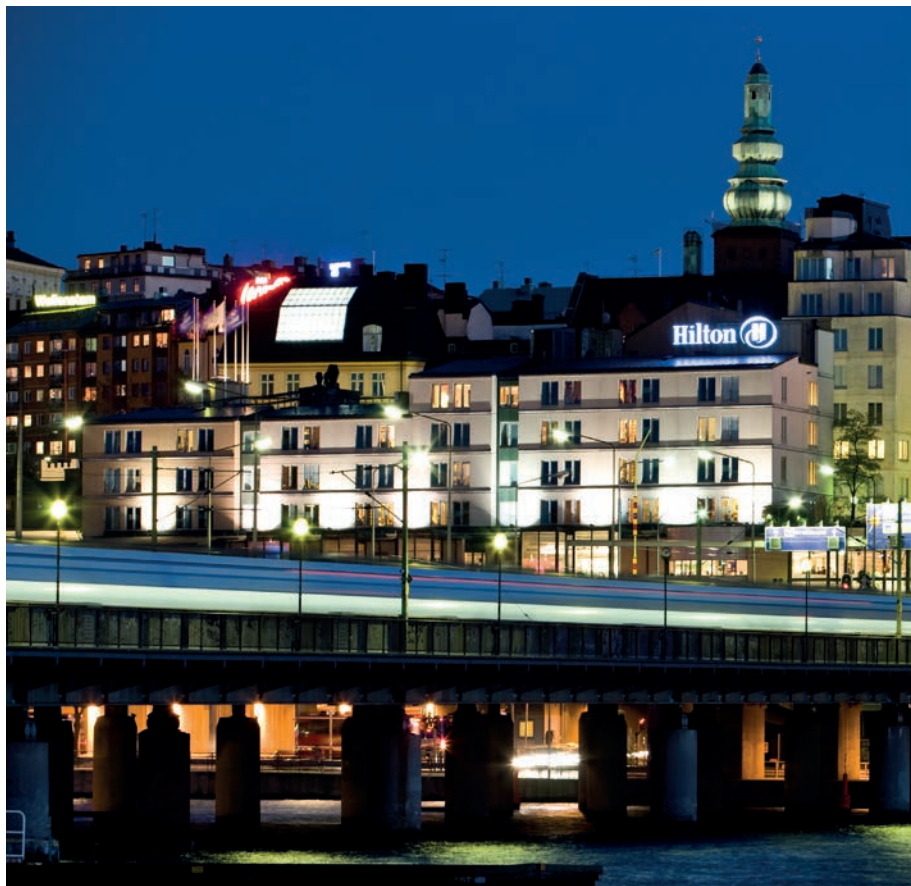


Elite Park Avenue,
Göteborg, Sverige –
325 rom





Et utvalg av Pandox-hotellene:



Hilton Stockholm Slussen, Stockholm, Sverige
Antall rom: 289



Elite Park Avenue Hotel, Göteborg, Sverige
Antall rom: 325



Scandic Copenhagen, København, Danmark
Antall rom: 486



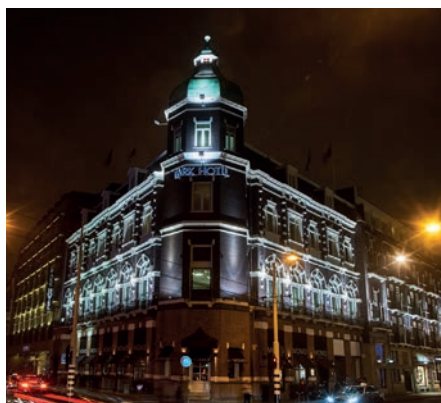
Scandic Park, Helsinki, Finland
Antall rom: 523



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



Leonardo Royal Hotel Birmingham,
Birmingham, England, Antall rom: 445



The Midland Manchester, Manchester, England
Antall rom: 312



Leonardo Royal 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: 224

PROSJEKTER

Eiendomsspars prosjekter består av både kontor, handel, hotell, arktisk akvarium og opplevelsessenter og bolig. Felles for prosjektene er at alle eiendommene har førsteklasses beliggenhet, og at de utvikles med høy kvalitet.

Mack Øst, Tromsø

Eiendomsspar AS har sammen med Ludwig Mack AS omregulert de tidligere produksjonslokalene til Mack's Ølbryggeri til 45 000 kvadratmeter sentrumsformål. Eiendommen og prosjektet er organisert under Mack Øst AS, hvor Eiendomsspar eier 46,25 %. Eiendommen er attraktivt plassert mellom Storgata og kaipromenaden i Tromsø sentrum.

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

Riving av eksisterende bygningsmasse gjennomføres våren 2025 før byggetrinn 1 starter 2. kvartal 2025. Første byggetrinn er totalt 21 000 kvadratmeter og ferdigstilles sommeren 2027. Prosjektet inkluderer Tromsøs største hotell, med 351 hotellrom, i tillegg til 8 000 kvadratmeter handel, servering og kontorarealer.

For resterende deler av kvartalet har Tromsø kommune opsjon på kjøp av tomt til Kulturkvartalet, en samlokalisering av konserthus for Arktisk Filharmonik og nytt Nord-Norsk Kunstmuseum. I tillegg er det lagt til rette for et parkeringsanlegg under terreng og et leilighetsbygg med 70 leiligheter.

Eiendomsspar eier også 100 % av de tilstøtende eiendommene Mack Kulturkvartalet (16 800 kvm) og Polaria (arktisk opplevelsessenter og akvarium).



Illustrasjoner av AT Arkitektur AS



Hjalmar Johansens gate 12, Polaria, Tromsø

Polaria er et arktisk akvarium og opplevelsessenter og Tromsøs nest største attraksjon, etter Fjellheisen, målt i besøkstall, 133 600 (124 600 i 2023). Publikumskapasiteten i dagens lokaler begrenser imidlertid muligheten for videre vekst. Eiendomsspar gjennomfører derfor modernisering og utvidelse av eiendommen, i tett samarbeid med Stiftelsen Polaria.

I oktober 2023 startet oppføringen av et spektakulært tilbygg ut i Tromsøysundet. Utvidelsen vil legge til rette for besøksvekst og etablere moderne dyrevelferdsfasiliteter for Polarias seler, fisk, maneter, kråkeballer og andre sjødyr. Totalt omfatter prosjektet 1 200 kvadratmeter nytt gulvareal, som inkluderer nytt selbasseng på en million liter sjøvann, karantenebasseng, veterinærrrom, tribuner, undervisningsrom, toaletter m.m.

Polaria har et 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 museets utstillinger. Når byggeprosjektet er ferdig våren 2025, vil Polaria kunne ønske besøkende velkommen til en ny, spennende og lærerik opplevelse i fantastiske rammer.

Polaria ble opprinnelig bygget av Statsbygg i 1998 og Eiendomsspar kjøpte eiendommen i 2017.



Polaria under oppføring.
Illustrasjoner av AT
Arkitektur AS



Vestfjordgata 34-38, Svolvær

Drømmen om et spennende hotellprosjekt, sentralt i Svolvær, lever fortsatt. Dog har markedsbetingelser 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 til kaipromenaden, kort avstand til båt-havn, Hurtigruten, etablerte restauranter, hoteller og sentrum for øvrig. Hotellet vil bidra til å styrke området som et fremtidsrettet tyngdepunkt innenfor reiselivs-næringen i Svolvær og Lofoten.

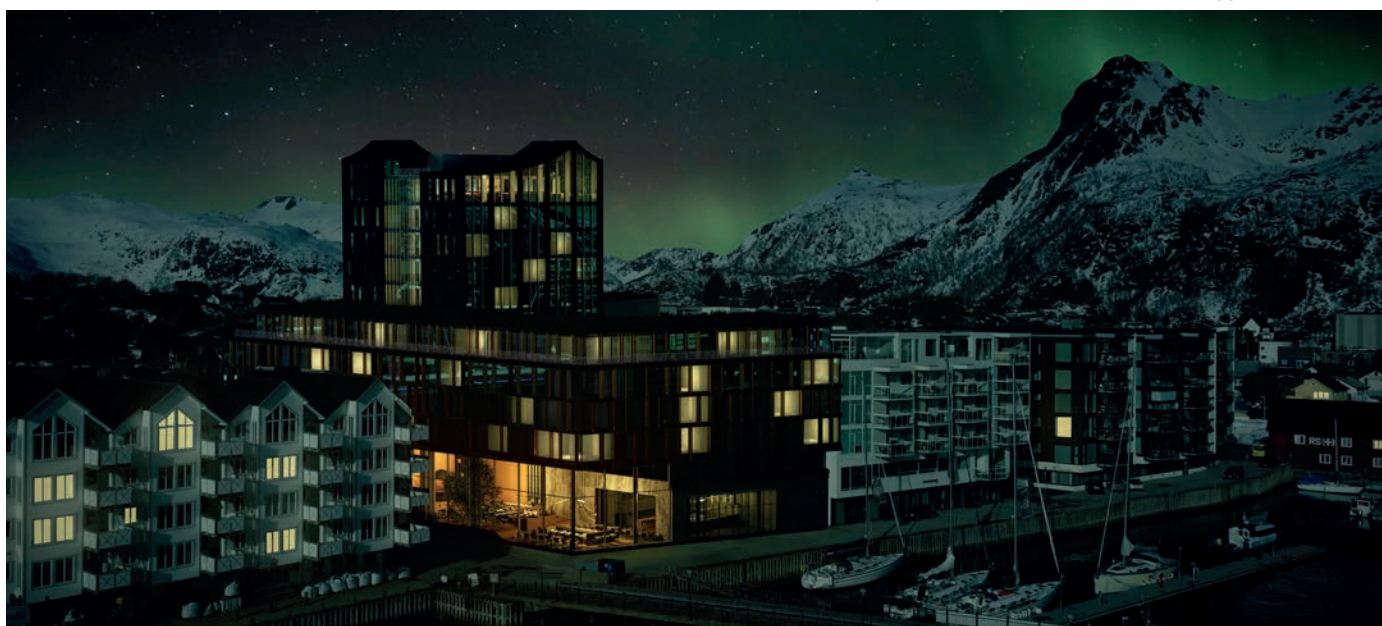
I hotellets inngangsetasje planlegges det utadrettede arealer som omfatter restaurant, bar og kafé i behagelige oppholds-arealer. Det legges også til rette for selskaps- og konferansearealer.

På en del av taket planlegges det en velværeavdeling, der gjester kan oppleve nordlys og fantastiske opplevelser. 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 13 000 BTA kvadratmeter.

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 Grünerløkka 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 kvadratmeter ble ferdigstilt og overlevert til leietaker, Sweco, september 2024, mens Siemens Energy sine lokaler vil overleveres høsten 2025.

Drivhuset er det siste byggetrinn i Urtekvartalet og på ca. 5 000 kvadratmeter. Bygningen blir totalrehabilitert med fokus på bærekraftige og fleksible løsninger. Sommeren 2024 ble det inngått langsiktige leieavtaler med Siemens Energy og NRC Flyktningshjelpen. Siemens Energy flytter inn høsten 2025, og NRC Flyktningshjelpen i januar 2027. Ferdigstillelse vil komplettere det omfattende transformasjonsprosjektet Eiendomsspar har gjennomført i Urtekvartalet.

Utviklingen av prosjektene er tuftet på miljø og bærekraft. Nybygget **Veksthuset** er gjennomført som et miljøbygg med pågående BREEAM Excellent-sertifisering og plan om energiklasse A. **Fabrikken** er sertifisert BREEAM Excellent-sertifisering med energiklasse B.

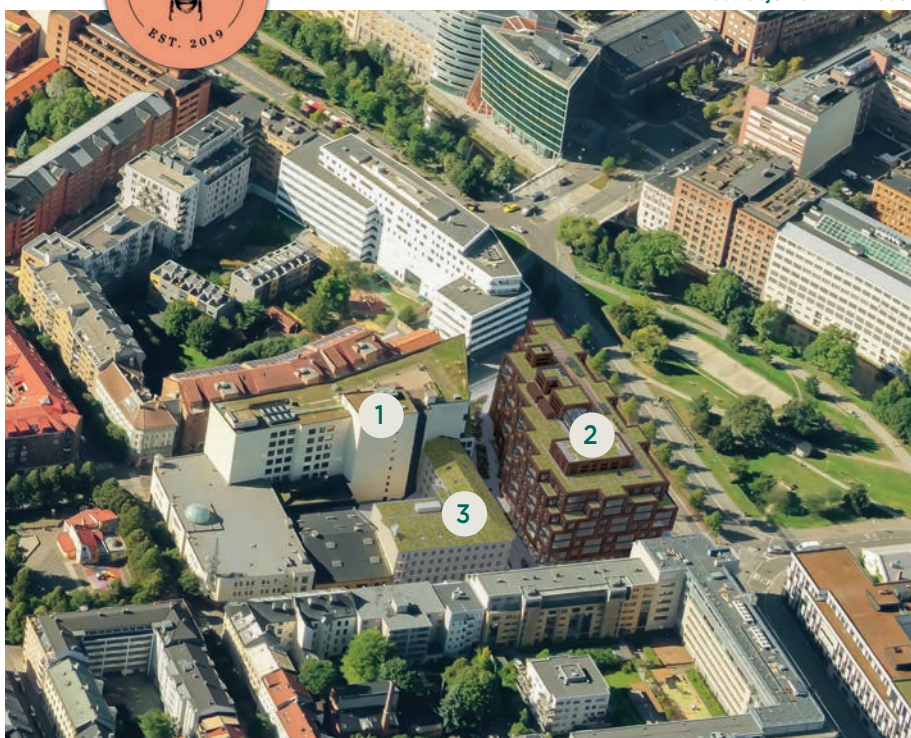
Det planlegges frodige, spennende og grønne oppholdsarealer på bakkeplan, med god allmenn tilgjengelighet. På bygget **Fabrikken** er det etablert grønt tak med urtehage, bikuber og sosiale soner. **Veksthuset** har også fått grønne tak med gode sosiale soner og et yrende bygulv.

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

«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.



Illustrasjon av Drivhuset



1) Fabrikken 2) Veksthuset 3) Drivhuset

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 Teglværksdammen og til de tradisjonelle Osloløkkene som i dag er attraktive boområder.

Økernveien 115 ligger sentralt i Hovinbyen, som er det største transformasjonsområdet i Oslo. Prosjektet vil nyte godt av byutviklingen som nå skjer i Hovinbyen. Alle eiendommene i Økernveien, fra Grenseveien til Økern, skal utvikles og Økernveien skal oppgraderes til strøgsgate.

Forslag til reguleringsplan for eiendommen er under revidering og ventes sendt inn til Plan- og Bygningsetaten høsten 2025.

I forslag til reguleringsplan planlegges det for primært boliger. Planforslaget inne-

holder også barnehage med åtte 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 blant annet benyttes som salgshall for biler, skal bevares og brukes til å gi prosjektet en unik identitet.

Ambisjonen er at «Isbergbygget» i framtiden skal inneholde en blanding av tilbud og aktiviteter og bli et attraktivt samlingssted for bydelens beboere. Barnehagen får også plass i Isbergbygget, med deler at utearealet på taket. Planforslaget vil oppfylle ambisjonene i Planprogram for Hasle og Valle Hovin.

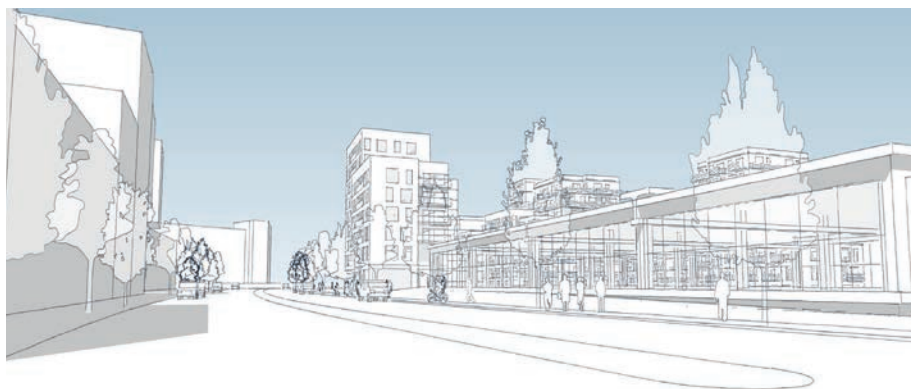
Økernveien 115 drar fordel av at Lørenbyen nærmer seg ferdigstillelse og har etablert seg som et populært boligom-

råde. På den andre siden av Økernveien tilbyr Hasle Linje handel- og matopplevelser på «Vinslottet» og på nabolagshotellet Quality Hotel Hasle Linje tilbys overnatting og konferansefasiliteter. Lenger nord i Økernveien ligger nye Økern Portal, som inneholder et stort antall kontorarbeidsplasser, spisesteder og offentlig takpark med blant annet dyrkingsarealer og løpebane. I 2022 åpnet også Radisson nytt hotell her.

I Økern Sentrum har Steen & Strøm planer om å utvikle et flerfunksjonelt bysentrum med dynamisk byliv, boliger, kultur, kino, kontor og hotell. På nærliggende Ulven bygges det ut i stort tempo. I 2025 vil blant annet Construction City åpne med ca. 4 500 nye arbeidsplasser. Økernveien 115 vil dra fordel av utviklingen av eiendommer i nærområdet, samtidig som Økernveien 115 vil tilføre nærområdet nye kvaliteter.



Illustrasjoner fra Sweco Architects



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 som har vært benyttet til kontor- og handelsformål er nå utviklet til et hotell med 181 rom og med spennende utadrettede tilbud i byggenes første etasje.

Byggearbeidene startet høsten 2023. Det er inngått avtale med hotelloperatør Nordic Hotels & Resorts, som åpner et nytt hotell i midten av oktober 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.



Spennende atrium som kommer i første etasje

Illustrasjon Metropolis Arkitektur & Design AS



REHABILITERING

Eiendomsspar har bred erfaring med både store og små prosjekter, og bistår gjerne leietaker med å realisere deres drømmelokale. I 2024 har vi gjennomført en rekke ombygninger og oppgraderinger av våre eiendommer for leietakere.

Tordenskiolds gate 8/10

Dim Sum

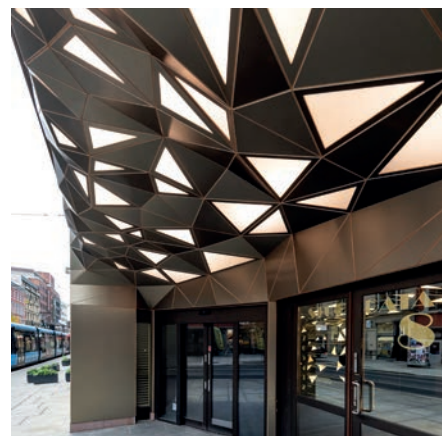
Restaurant Dim Sum kan nå ønske velkommen til nyoppussede lokaler i Tordenskioldsgate 8/10. Oppgraderingen, som har blitt utført i tett samarbeid mellom restauranten og Eiendomsspar, har lagt vekt på design og komfort basert på restaurantens unike konsept. Lokalet har fått en moderne og innbydende atmosfære som bidrar til en autentisk dim sum-opplevelse i Oslo.

Det nye interiøret og oppgraderingen har gjort at enda flere har fått øynene opp for restaurantens håndlagde dumplings og brede utvalg av tradisjonsrike, kinesiske småretter. Gjestene gir positive tilbakemeldinger på utsøkt autentisk mat og roser det hyggelige miljøet og den gjennomført estetikken.

Storgata 8

Den tidligere nøytrale inngangen i Storgata 8 har gjennomgått en totalforvandling med WOW-faktor – til stor begeistring for leietakere og forbipasserende.

Det nye inngangspartiet har fått nytt spennende italiensk design fra Wood-skin, en organisk og levende form, skreddersydd for Storgatas urbane preg. I tråd med øvrig fasade er inngangspartiet i gullbelagt materiale, hvor designet er utformet i en lettvektkonstruksjon, med materialer i en kombinasjon av tre, metall og glass.



Scandic Victoria Oslo Hotel

Hotellet ble renoverert og samtlige rom og fellesareal pusset opp i løpet av første halvdel av 2024. I kurs- og konferanse-arealene, som har vært lite i bruk de siste årene, er det utviklet ni nye og flotte hotellrom.

Resepsjonsområdet er oppgradert med nye, komfortable møbler og har i tillegg fått en barception, et konsept Scandic

innfører på alle sinestorbyhotell. Det gjør resepsjonsområdet til en hyggelig sosial møteplass der gjestene kan slappe av og nyte et glass i behagelige omgivelser.

Scandic Victoria Oslo Hotel ligger svært sentralt i Oslo sentrum, kun et steinkast fra paradegaten Karl Johan, og med kort vei til butikker, restauranter, kino, teater og severdigheter.

Vi ser en positiv og gledelig vekst i både snittpris og belegg etter renoveringen. Hotellet får god omtale av gjester i ulike sosiale medier og kanaler, noe som ytterligere bidrar til økt belegg.



VERDIVURDERING PER 31.12.2024

Det er gjennomført en verdivurdering av Eiendomsspar per 31.12.2024. Denne viser følgende:

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

VEK per aksje er beregnet til kr 627 (kr 557), en økning på 15 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskravet) benyttet: Snitt 5,60 %, fra 4,75 % til 9,00 % per eiendom (snitt 5,60 % per 31.12.2023) for selskapets næringseiendommer.
- Løpende leie (inkl. markedsleie ledige arealer) per 01.01.2025, 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 2024, 2023 og 2022 (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 24,8 %) verdsettes basert på substansverdi/EPRA NDV verdi 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 metodikken 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 215,58
– Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 665
- **Børskurs** per Pandox aksje per 31.12.2024, SEK 191,80
– Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 630
- **EPRA NDV** per Pandox aksje, SEK 189,80
– Dette gir VEK per Eiendomsspar-aksje kr 627

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.

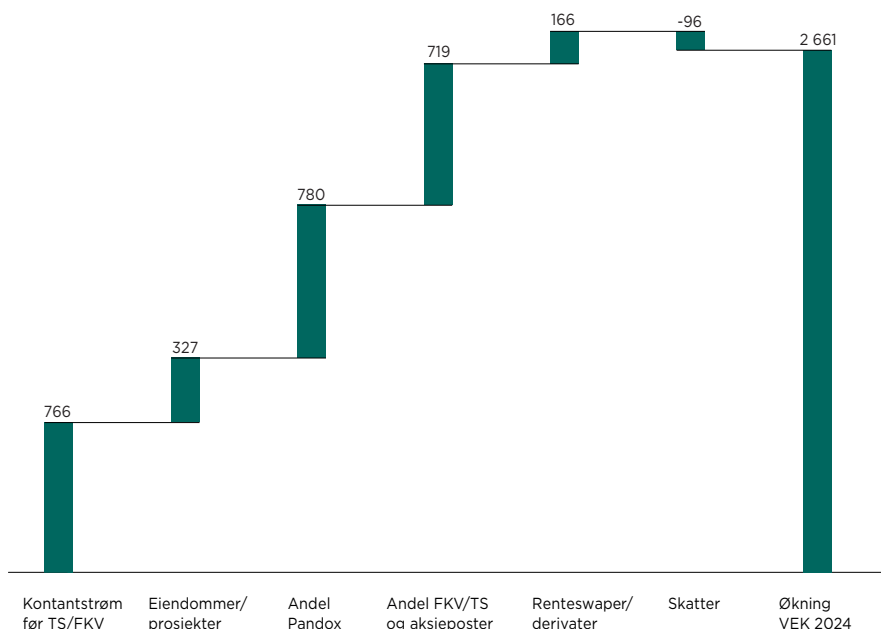
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene. Verdien av prosjekter er holdt uendret. Det er benyttet SEK/NOK kurs per 31.12.2024 på 102,93 ved omregning av Pandox-investeringen.

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 %
	250	808	782	759	736	717	697	671	632	606	550	490
	230	778	752	729	706	687	667	641	602	576	520	460
	220	763	737	714	691	672	652	626	587	561	505	445
	215,58	756	730	707	685	665	646	619	581	554	499	438
	210	748	722	699	676	657	637	611	572	546	491	430
	200	733	707	684	662	642	623	596	557	531	476	415
	191,80	721	695	672	649	630	610	584	545	519	463	403
	189,80	718	692	669	646	627	607	581	542	516	460	400
	180	703	677	654	632	612	593	566	527	501	446	385
	170	688	662	639	617	597	578	551	512	486	431	370
	150	658	632	609	587	567	548	521	483	456	401	340
	130	628	602	579	557	537	518	491	453	426	371	310
	100	584	557	534	512	492	473	446	408	381	326	265
	75	546	520	497	475	455	436	409	370	344	289	228
	50	509	483	460	437	418	398	372	333	307	251	191

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

VERDIUTVIKLING 2024

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 2 661 mill.
- Verdijustert egenkapital per aksje økte fra kr 557 til kr 627 per aksje, en økning på 15 % (hensyntatt utbytte).



KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE

Kontantstrøm før FKV/TS + kr 766 mill.

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

Eiendommer/prosjekter + kr 327 mill.

Verdiøkningen skyldes i hovedsak leieøkning/rehabilitering, drevet av KPI-justering for 2025 (oktober 2023 – oktober 2024 tilsvarer 2,6 % KPI-økning) og en positiv utvikling i omsetningsbaserte leier fra hotell og restauranter. På den andre siden har prosjektporteføljen bidratt med negativ verdiutvikling, hovedsakelig drevet av verdinedgang på kr 214 mill. knyttet til det ferdigstilte kontorbygget «Veksthuset» i Urtekvartalet.

Andel Pandox + kr 780 mill.

Beløpet knytter seg til positiv verdiutvikling på investeringen i Pandox i 2024. EPRA NDV styrket seg med 7 % gjennom 2025, fra SEK 177,01 per aksje ved inngangen av året til SEK 189,80 per aksje ved utgangen. I samme periode styrket SEK seg med nesten 2 % mot NOK.

Andel FKV/TS og aksjeposter + kr 719 mill.

Verdiøkningen skyldes i hovedsak positive verdiendringer på selskapets børsnoterte aksjeposter, hvorav Scandic Hotels Group AB står for kr 653 mill. Verdiøkning på aksjeinvesteringen i Dalata Hotels Group PLC står for det meste av resterende økning (+ kr 57 mill.).

Renteswaper/derivater + kr 166 mill.

Renten svingte mye gjennom 2024. De lange rentene hadde imidlertid totalt sett en stigende trend gjennom året. Økt rentenivå medførte positiv utvikling på selskapets derivatportefølje, fra kr 233 mill. per utgangen av 2023 til kr 327 mill. per utgangen av 2024 (+ kr 94 mill.). I tillegg realiserte selskapet derivater med en samlet gevinst på kr 72 mill.

Skatter - kr 96 mill.

Betalbare skatter utgjorde kr 48 mill. Samtidig steg beløpet utsatt skatt i balansen med kr 48 mill. Sistnevnte økning forklares i hovedsak av økt utsatt skatt som følge av positiv utvikling på eiendomsverdier og derivater gjennom året. Den totale effekten av skatter er dermed - kr 96 mill.

VERDIJUSTERT BALANSE PER 31.12.2024

Mill. kr.	Bokført	Justering	Verdijustert	Note
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	10 792	9 063	19 855	1)
Aksjer/lån felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	9 404	1 192	10 596	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	330	347	677	4)
Omløpsmidler	2 654	834	3 488	
Sum eiendeler	23 180	11 436	34 616	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	9 425	11 095	20 520	5) 6)
Latent/utsatt skatt	685	337	1 022	3)
Rentebærende gjeld	12 314	-	12 314	
Annen gjeld	756	4	760	
Sum egenkapital og gjeld	23 180	11 436	34 616	
Belåningsgrad eiendom			53 %	7)
Belåningsgrad aksjer			11 %	8)

- 1) Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yieldmetoden. Detaljene i verdsettelsen er gitt på side 110–111. Verdi av prosjekter utgjør kr 165 mill. per 31.12.2024 og består i hovedsak av gjenstående eiendomsmasse (bygget «Drivhuset») i utviklingsprosjektet i Urtegata 9.
- 2) Merverdi felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap knytter seg hovedsakelig til eierandelen i Pandox AB og er merverdi utover akkumulert bokført resultat/verdiendring i eierperioden (fratrullet utbetalt utbytte). Merverdi i forhold til kostpris er betydelig høyere. Den verdijusterte eierandelen i Pandox AB er verdsatt basert på EPRA NDV (SEK 189,80 per aksje). Det er benyttet valutakurs per 31.12.2024 ved omregning i 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 396 mill. Fratrullet regnskapsmessige periodiseringsposter på kr 49 mill. er netto verdijustering kr 347 mill.
- 5) Herav minoritetsinteresser kr 53 mill. per 31.12.2024.
- 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 20 520 mill. per 31.12.2024. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 349 mill.) og minoritetsinteresser (– kr 53 mill.), er verdijustert egenkapital kr 20 816 mill. Dette tilsvarer kr 626,60 per aksje (kr 616,10 per aksje etter avsatt utbytte på kr 10,50 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 og Dalata Hotels Group PLC)/markedsverdi av noterte aksjebeløpninger (Pandox AB, Scandic Hotels Group AB, Dalata Hotels Group PLC og Aurora Eiendom AS).



VEKSTHUSET

Veksthuset ligger i et multikulturelt område med yrende næringsliv, boliger og mange ulike brukergrupper. Fra tidlig planleggingsfase har det vært et mål at Veksthuset skal være et funksjonelt og fremtidsrettet bygg – i tillegg til at Urtekvartalet som helhet skal fungere som en integrert del av omgivelsene og bydel Grønland.





EN PERLE I PORTEFØLJEN

Sigurd Stray
Adm. direktør

– Urtekvartalet er en perle i vår allerede flotte portefølje, fastslår Sigurd Stray, administrerende direktør i Eiendomsspar.

I årevis har Eiendomsspar hatt en tydelig visjon for Urtekvartalet på Grønland. Bydelen er i positiv vekst, noe Eiendomsspar ønsker å bidra til og være en del av.

– Det har vært en lang prosess for å finne den beste løsningen for kvartalet. Desto mer gladelig er det å se resultatet. Jeg er stolt og imponert over hvor flott det har blitt, også med tanke på hvor tro resultatet er mot den opprinnelige ideen, sier Sigurd Stray. Men la oss ta det fra begynnelsen.

Har tatt tid

Året er 2016 og ideene for videreutvikling av Urtegata 9 og Urtekvartalet er i støpeskjeen. På denne tiden leier Securitas majoriteten av bygningsmassen. Av sikkerhetshensyn er store deler av arealet strengt overvåket og avstengt med gjerder og porter. Da Securitas flytter i 2018, skyter arbeidet med å skape et nytt kvartal fart.

– Vi ønsket å utvikle området til kontor- og næringsvirksomhet. Plan- og bygnings-etaten i Oslo kommune ønsket imidlertid en kombinasjon av boliger og næring. Det viste seg å bli en gordisk knute, forteller Stray.

Boligene ville trenge vern mot støy fra den trafikkerte Nylandsveien, noe som ville kreve et næringsbygg med betydelig volum og høyde i forkant. Ulike arkitektoniske løsninger ble vurdert for å imøte-

komme kommunens ønske. Hver gang ble konklusjonen at kombinasjonen bolig/næring ikke var optimal. Å rive hele den eksisterende bygningsmassen var heller ikke et alternativ. Isteden inviterte Eiendomsspar fire arkitektkontorer til en konkurranse.

En pulserende bydel

Sakte, men sikkert tok et nytt kvartal form. De eksisterende byggene, Fabrikken og Drivhuset, ble besluttet rehabilitert. Veksthuset, derimot, skulle bygges fra grunnen.

– Det er ikke ofte vi bygger nytt, og vi har investert mye tid og ressurser på å gjøre Veksthuset til et godt bygg for både dagens og fremtidens arbeidsplass. Sammen med A-lab arkitekter har vi skapt et unikt og pulserende byutviklingsprosjekt som syder av liv og kreativitet på Oslos østkant, konstaterer Stray. Han legger til at kvartalets potensial er utviklet og utnyttet til det fulle.

– Kvartalet er åpnet opp på en måte som inviterer menneskene inn, blant annet med en hyggelig passasje og en diagonalgang mellom Veksthuset, Fabrikken og Drivhuset. Urtekvartalet er en perle i vår allerede flotte portefølje, et resultat av et godt og pulserende byutviklingsgrep som gjør Oslo sentrum litt «større».

Veksthuset er tegnet av A-lab arkitekter. Bygget er basert på et konsept med kuber satt sammen i et tredimensjonalt grid. Hovedmaterialer er kobberfargede elokserte aluminiumsplater og mørk tegl. Kubekonseptet gir store, luftige kontorarealer kombinert med mindre og mer intime soner. Kubene gjør også at dagslys slipper inn fra flere sider. A-lab arkitekter, som står for flere markante næringsbygg i Oslo, har gjennom sitt tverrfaglige team fått maksimalt ut av det unike og arkitektonisk komplekse byutviklingsprosjektet Urtekvartalet.







MORGENDAGENS BEVARINGSVERDIGE BYGG

Jon Kaasa
Utviklingsdirektør

Tre ord som beskriver Veksthuset?
Utviklingsdirektør Jon Kaasa trenger ikke mye tenketid: *Bærekraftig. Fremtidsrettet. Solid.*

– Veksthuset er bygget på bærekraftige prinsipper når det gjelder materialvalg, energisystemer og løsninger. Strengt tatt er det ingenting som har et evigvarende perspektiv, men dette bygget er så nært vi kommer. Jeg vil påstå at Veksthuset er morgendagens bevaringsverdige bygg, sier Jon Kaasa.

Fremtidsrettet

Veksthuset er Eiendomsspars hittil største nybyggprosjekt. Bygget har stor grad av fleksibilitet og tilpasningsevne, driftes på lavt energibruk og er tilrettelagt for nye smarte løsninger som vil kunne møte fremtidige bygningstekniske krav og behov.

– Nøkkelen til prosjektets suksess er langt på vei det gode og tette samarbeidet mellom de ulike aktørene i prosjektteamet. Det er en betydelig milepæl for oss å ha reist et bygg av denne standarden. Vi har lært mye, og vi tar med oss mange av de fremtidsrettede tankene inn i vår øvrige portefølje, sier Kaasa.

Gir tilbake

Fra dag én har visjonen med bier og vekst gått som en rød tråd gjennom hele Urtekvartal-prosjektet. Dette er blant annet visualisert i form av en 4,8 meter høy bieskulptur i Urtepassasjen. Symbolikken åpner for refleksjoner rundt bærekraft, balanse og mangfold.

– Når vi utvikler noe i et område, er det viktig at vi gir noe tilbake. Samtidig som leietakerne får det de forventer – og litt til, ønsker vi å bidra til et mer utadrettet bydelskvartal. Det reflekterer vår holdning til bærekraft i et helhetlig perspektiv, sier Kaasa.

Godt forankret

Veksthuset er solid forankret i Eiendomsspars visjon om å være en eiendomsutvikler utenom det vanlige. At leietaker Sweco er fornøyd, er det ingen tvil om: 94 prosent av de ansatte gir vurderingen Excellent på trivsel og fornøydhets.

– Å ha begeistrede og fornøyde leietakere er i tråd med visjonen for alt vi driver med. Vår oppgave er å skape verdier for aksjonærer og eiere. Det gjør vi blant annet ved å tilby leietakerne og brukerne noe de ellers ikke ville hatt tilgang til. Dette bidrar til et godt og solid fundament for verdiskapning, som vi mener i all hovedsak skjer på arbeidsplassen der mennesker møtes, sier Kaasa.

Veksthuset har blitt til gjennom et tett og godt samarbeid mellom Eiendomsspar og de ulike aktørene i prosjektteamet.

Megler: Mallings og Co Markets

Interiørarkitekt: Krohnmark

Arkitekt: A-lab

Entreprenør: Vedal



Den 4,8 meter høye Bien er et vakkert blikkfang i Urtekvartalet. Skulpturen er laget av kunstneren Linda Bakke og symboliserer vekst og samarbeid.



Bærekraft i bred forstand preger Swecos nye hovedkontor i Veksthuset. P-plasser for bil er byttet ut med 300 p-plasser for sykkel. Topp moderne treningsrom og boltreplasser for lekende pauser bidrar til trivsel og kreativitet.





Amfiet i trappeløpet mellom tredje og fjerde etasje er mye brukt til pop up-seminarer og uformelle samlinger. Store glassfelt slipper inn lys fra flere kanter.

En spektakulær trapp i dypgrønt stål er som et smykke i sentrum av bygget, med den grønne oasen i bunnen og glasstak over som slipper inn dagslys.





Møterommene har fått navn fra det periodiske system, er unikt innredet og malt i varme, mørke toner. Det skaper særpreg og variasjon. 84 prosent av møblene fra det tidligere hovedkontoret er gjenbrukt i Veksthuset samt ved andre Sweco-lokasjoner. Resterende andel av møblene fra det tidligere hovedkontoret er donert og gjenbrukt andre steder.



ETT AV OSLOS MEST SPENNENDE UTVIKLINGSOMRÅDER

Tanja Waldeland
Markedsdirektør

– Det har vært et eventyr å jobbe med dette prosjektet, sier markedsdirektør Tanja Waldeland entusiastisk. I løpet av sine tyve år innen næringseiendom har hun vært involvert i mange byggeprosjekter og signert en rekke store kontrakter. Urtekvartalet skiller seg imidlertid ut på en rekke områder.

Oslos beste østkant

– Vår tidligere administrerende direktør Christian Ringnes kaller Urtekvartalet Oslos beste østkant. Og det har han rett i! Dette er et fargerikt og sammensatt område, ikke et typisk kontorområde. Vi har valgt å omfavne og fremheve forskjellene ved å åpne opp kvartalet med gågate, kaffebarer, serveringssteder og butikker. Målet er å tilby attraktive tilbud til både leietakere og de som bor og jobber i området, forteller Waldeland.

En betydelig satsing

Grønland/Tøyen-området har tradisjonelt ikke vært stedet for de største signalbyggene, men Urtekvartalet generelt, og Veksthuset spesielt, har blitt landemerker i området.

Veksthuset er en betydelig satsing for Eiendomsspar, et nybygg som skiller seg ut, ikke bare i porteføljen, men også som et innovativt miljøbygg.

– Allerede fra starten visste vi at vi ville trenge en stor og solid førsteleietaker til å fylle det innholdsrike bygget, vel vitende om at det ikke finnes mange potensielle leietakere av den størrelsen vi var ute etter. I tillegg visste vi at mange store

kontorleietakere ofte etablerer seg i mer tradisjonelle kontorområder, sier Waldeland.

Perfekt match

– Oppføringen av Sundtkvartalet, et par minutters gange fra Veksthuset, ble ferdigstilt noen år før Urtekvartalet og har nok bidratt med litt nybrottsarbeid, sier Waldeland. Hun legger til at Eiendomsspar har benyttet samme utleiemegler som i Sundtkvartalet, Malling, en erfaren rådgiver innen næringseiendom med troverdighet og engasjement i innsalget av Oslo Øst og Grønland som et attraktivt sted å leie.

Til slutt fant Eiendomsspar den perfekte leietakeren. Sweco, Europas største arkitekt- og rådgivende ingeniørselskap, var klar for å flytte fra Vækerø Park. De tegnet kontrakt, og høsten 2024, etter to år med tett og godt samarbeid om utviklingen av Veksthuset, flyttet 840 Sweco-ansatte inn i nytt hovedkontor. – Sweco valgte Urtekvartalet på grunn av beliggenheten, ikke på tross av. I likhet med oss ønsker de å ta sosialt ansvar og gjøre en forskjell for bydel Grønland, sier Waldeland.

Høsten 2025 flytter også 180 ansatte i Siemens Energy inn i toppetasjen.

Med Urtekvartalet som betydelig bidragsyter er området i ferd med å etablere seg som et trendy område for utvikling, både gjennom nybygg og rehabilitering av eksisterende eiendomsmasse.



Lysskulpturen ved hovedinngangen er laget av Void.

- Som å komme hjem

- Veksthuset er på alle vis et suksess-prosjekt, fastslår Vivi-Ann Conradi, Facility & Procurement Manager i Sweco. Da 850 ansatte flyttet inn i september 2024, var det plug and play.

Det er med stor stolthet Vivi-Ann Conradi viser oss rundt i Veksthuset.

- Vi hadde et mål om å gjøre Veksthuset til et Sweco-hus. Det har vi klart takket være en kvalitativ og kvantitativ innsiktsbasert prosess og et svært godt samarbeid med Eiendomsspar. Det har vært avgjørende for det gode resultatet, sier hun.

Som å komme hjem

Conradi går nesten tom for superlativer mens hun forteller og forklarer hvor funksjonelt og velfungerende det nye hovedkontoret er.

- Da vi tegnet kontrakt med Eiendomsspar, var det som å komme hjem, sier Conradi og utdyper: - Eiendomsspars tanker og ambisjoner for utviklingen av Veksthuset, bydel Grønland og nabolaget var sammenfallende med våre ønsker. Ikke bare med henblikk på nytt hovedkontor, men som en delaktig aktør i nærmiljøet. Sammen med Eiendomsspar har vi fortløpende løst små og store utfordringer for å finne de beste løsningene både for oss og for bydelen. Og vi har hatt det gøy underveis.

Involverte ansatte

De ansatte har vært involvert i viktige beslutninger underveis i prosessen - som å endre fra faste arbeidsplasser til å dele pult og redusere antallet parkeringsplasser fra 260 til null.

- Sweco har en visjon om å bygge fremtidens bærekraftige byer og samfunn. Hvis vi skal være de mest bærekraftige rådgiverne og arkitektene, må vi spise

vår egen medisin, sier Conradi. Parkeringsplasser for bil er erstattet med 300 sykkelparkeringer og tilbud om finansiering av el-sykkel.

- Endringer i hvordan du kommer deg til og fra jobb, rører ved de ansattes hjemmelogistikk. Det har vi respekt for, derfor legger vi til rette for gode løsninger, poengterer Conradi.

Har brukt god tid

Endringene fra Vækerø Park, der Sweco hadde kontorer fram til høsten 2024, er mange og store. Allerede i 2020 begynte de prosessen med å meisle ut en visjon for fremtidens Sweco-hovedkontor, også hva som skal til for å være en attraktiv arbeidsgiver.

- Vi ønsker å være en arbeidsgiver for hele livsløpet. I det ligger også et ønske om å redusere silotenkingen, jobbe på tvers av organisasjonen ved å involvere de ansatte og tilrettelegge for en best mulig arbeidsplass. Nå rekrutterer vi som aldri før og har tro på at vi vil vinne kampen om de klokeste hodene, sier Conradi.

Brukerundersøkelse

Mange bedrifter har vært på befaring i Veksthuset for å høste av Swecos erfaringer. Bare i november viste Conradi 360 personer rundt i bygget.

Et par måneder etter innflytting gjennomførte Sweco en spørreundersøkelse blant de ansatte for å kartlegge tilfredsheten med det nye hovedkontoret. 94 prosent svarte excellent på alle parameter.

- Det er fantastisk, ikke minst fordi vi har gjort en fysisk forflytning, endret både arbeidsplasskonsept og reisemåte til jobb. Valgene er basert på innsikt og dialog med de ansatte, og med deres

involvering fungerer det, konstaterer Conradi og oppsummerer prosessen og prosjektet med følgende ord:

- Veksthuset er en suksess fordi vi har brukt tid på tilrettelegging og pilotering for å forankre prosjektet og prosessen i alle ledd av organisasjonen. Du kan outsource mye, men ikke organisasjonsendring.



Vivi-Ann Conradi
Facility & Procurement Manager



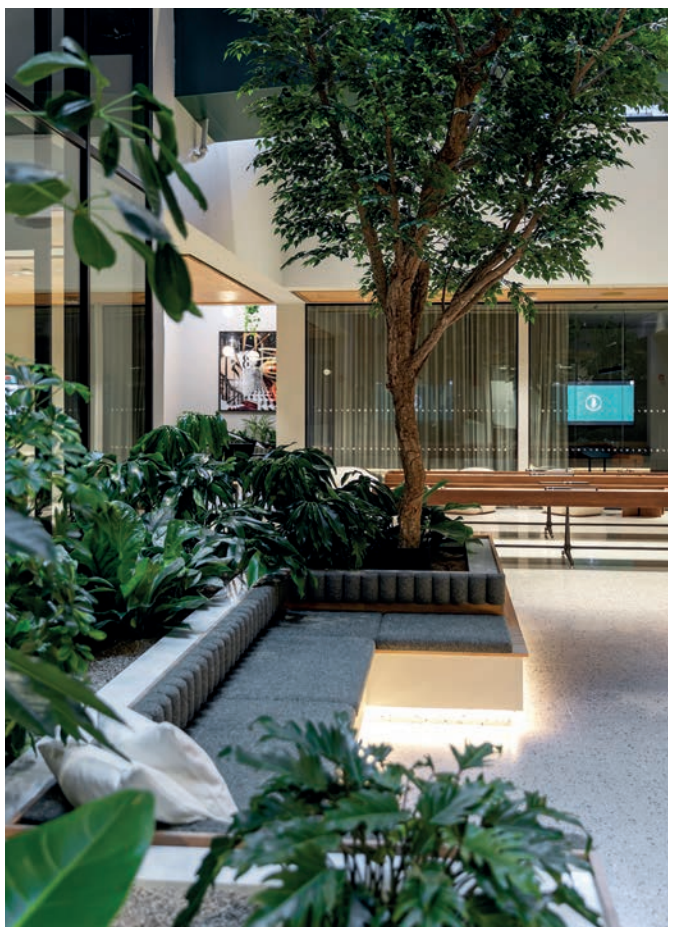


Variasjonen av åpne kontorlandskap, møterom og stillerom/Teams-rom gir Veksthuset en god dynamikk mellom ulike måter å jobbe på. Den kubiske arkitekturen gir store vindusflater som slipper lyset inn fra flere kanter.



I hver etasje er det sosiale soner med hjemlig særpreg.

Bildene øverst til høyre: Ved inngangspartiet blir man møtt av en hyggelig møblert lounge. Nederst til høyre: Veksthagen i underetasjen strekker seg grønn og frodig oppover i bygget. I underetasjen finner man også hyggelige salonger.





Kafeer og butikker på gateplan gjør Urtekvartalet til en attraktiv del av Grønlands pulserende byliv.

Nabolagskontoret

Sweco er, i likhet med Eiendomsspar, opptatt av bærekraft i et bredt perspektiv. I så måte er det ingen tilfeldighet at Sweco valgte Grønland som lokasjon for det nye hovedkontoret.

- Vi ønsker å være en god nabo i denne spennende og mangfoldige bydelen, sier Conradi.

Nabolagskontoret, et 100 kvadratmeter stort hjørnelokale i første etasje i Veksthuset, er et godt eksempel på Swecos engasjement for sosial bærekraft. I samarbeid med frivillige organisasjoner tilbyr Nabolagskontoret aktiviteter rettet mot barn, unge og innvandrerkvinner i nærmiljøet.

- Det handler om å være bevisst vår rolle og påvirkning i nabolaget. Dette er nybrottsarbeid for Sweco. Hvis alle gjør litt, blir verden et bedre sted, sier Conradi.





BÆREKRAFTIGE LØSNINGER FOR FREMtiden

Sole Christian Paus
Driftsdirektør

Driftsdirektør i Eiendomsspar Sole Christian Paus har konklusjonen klar når det gjelder Veksthuset: – Dette er det beste eksempelet på byutvikling jeg har vært med på.

Driftsdirektøren har vært involvert i Veksthuset-prosjektet siden før bygget ble reist.

– I Eiendomsspar er vi en liten gjeng som jobber svært tett. Samspillet mellom de ulike avdelingene og funksjonene har vært utmerket, noe som har sikret en smidig overgang fra prosjekt- til driftsfase. Da Sweco, som første og største leietaker, flyttet inn i Veksthuset september 2024, gikk det smertefritt og uten problemer, forteller han fornøyd.

Redusert fotavtrykk

Veksthuset, som er et energimerke A-bygg med BREEAM Excellent-sertifisering, har en lang rekke smarte funksjoner tilpasset dagens digitale løsninger. I tillegg har bygget en digital infrastruktur som gjør det gryteklart for morgendagens teknologi.

Eiendomsspar tar FNs bærekraftsmål på alvor, stiller høye krav og har jobbet for å etterlate så lite fotavtrykk som mulig i de ulike fasene av prosjektet. – Det handler om vår innsats både globalt og lokalt, sier Sole.

På lag med omgivelsene

Listen over bærekraftige løsninger er lang. I den daglige driften handler det blant annet om energisparende tiltak for vann, lys og varme, effektiv kilde- og avfallssortering, fuglekasser og bievennlige vekster på blågrønne tak, tilrettelegging for utslippsfri transport til og fra jobb, blant annet med tilgang til elsykkel-lading og -vedlikehold.

– Vi ønsker å legge til rette for trivsel på arbeidsplassen. Da må bygget spille på lag med omgivelsene og fungere optimalt på alle nivåer, sier Paus.



Når solen titter frem,
er det deilig å sitte på
taket av Veksthuset.



Veksthuset er et energimerke A-bygg med BREEAM Excellent-sertifisering – blant annet takket være byggets blågrønne tak. Taket er dekket av levende planter som bidrar til lokalt arts mangfold av insekter og fugler samt til å holde på regnvann og dempe effekten av styrtregn.

Grønland-Vaterlandssamarbeidet

Veksthuset ligger i et multikulturelt område med yrende næringsliv, boliger og mange ulike brukergrupper. Fra tidlig planleggingsfase har det vært et mål at Veksthuset, og Urtekvartalet som helhet, skal fungere som en integrert del av omgivelsene

- Det har vi klart, ikke minst takket være Grønland-Vaterlandssamarbeidet, konstaterer Sole Christian Paus.

Unikt samarbeid

Grønland-Vaterlandssamarbeidet startet i 2019 på initiativ fra Eiendomsspar, den gang under navnet Nedre Akerselva Nabosamarbeid. Strategien er utarbeidet av LÉVA Urban Design. Hensikten er å bidra til en tryggere og mer attraktiv bydel for bedrifter, beboere og andre brukere av området.

- Nøkkelen til suksessen er det unike samarbeidet og den gode dialogen vi har med brukermiljøene, private aktører og offentlige instanser i området, forteller Sole Christian Paus.

Flere delprosjekter, med særlig fokus på Elgsletta park, har blitt gjennomført. Oppgradering av utemiljøet med belysning, visuell kunst, beplantning og sittegrupper, også i diagonalgangen gjennom Urtekvartalet, er blant tiltakene. I parken er det i tillegg utlån av spill samt servering av kaffe og is sommerstid.

Sosial vaktmestertjeneste

I samarbeid med Sweco, Høyskolen Kristiania og Frelsesarmeen har Eiendomsspar også etablert en sosial vaktmestertjeneste bestående av folk med gateerfaring.

- Gjennom konstruktiv dialog og samarbeid har vi klart å bygge bro mellom de forskjellige brukergruppene. I stedet for å bruke penger på tradisjonelle vekttertjenester, investerer vi i et sosialt bærekraftig tiltak som øker tryggheten for de som bruker, bor og jobber i området, sier Paus.



En sosial vaktmestertjeneste med mennesker med gateerfaring er etablert gjennom Grønland-Vaterlandssamarbeidet.

Veksthuset er et lett gjenkjennelig signalbygg med særpreget arkitektur signert A-lab. Bygget har hovedfasade mot Nylandsveien, Elgparken og Akerselva.



VEKSTHUSET OPPSUMMERT

Et funksjonelt og fremtidsrettet bygg på 24 000 BTA

Hovedmaterialer er kobberfargede elokserte aluminiumsplater og mørk tegl.

Arkitektonisk konsept med kuber i ulike størrelser satt sammen i et tredimensjonalt grid som gir en variert fasadestruktur.

Veksthuset og Urtekvartalet er en godt integrert del av omgivelsene og bydel Grønland.

Sammen med Fabrikken (Høyskolen Kristiania) og Drivhuset (under rehabilitering) danner Veksthuset en naturlig ramme for den diagonale Urtepassasjen gjennom kvartalet.

Leietakere:

- Sweco
- Siemens Energy
- Fursetgruppen
- Bunnpris
- Kaffebrenneriet

Ferdigstilt i 2024

Et BREEAM Excellent-sertifisert nybygg i energiklasse A beliggende i Urtekvartalet på Grønland.

Utviklet i tett samarbeid mellom Eiendomsspar og prosjektteamet (A-lab, Vedal, Krohnark og Malling).

Interiøret er holdt i en enkel materialpalett med varme og dempede farger.



FINANSIELL INFORMASJON



2024 var et tilfredsstillende år for Eiendomsspar. Leieinntekter, resultat og verdijusert egenkapital viste positiv utvikling.



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

STYRET OG ADM. DIREKTØR

SIGURD STRAY

– Adm. direktør

Sigurd Stray er utdannet sivil-økonom med spesialisering i finans, og i tillegg har han en Bachelor i Eiendomsmegling. I 2024 ble han adm. direktør i Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS. Sigurd startet som Eiendoms- og Utviklingsdirektør i selskapene i 2010, og var fra 2018 viseadm. direktør. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investør i to år. Stray eier 192 291 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

GISÈLE MARCHAND

Gisèle Marchand er utdannet sivil-økonom 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 Norgesgruppen Finans Holding AS, Boligbygg Oslo KF og Nationaltheatret AS. Hun er styremedlem i Selvaag Bolig ASA, Norgesgruppen ASA, Victoria Eiendom AS, og medlem i valgkomitéen i Entra ASA. Marchand eier 1 000 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

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

ISABELLE G. RINGNES

Isabelle G. Ringnes har en bachelor i økonomi og ledelse fra BI og en Master of Science i medieledelse fra The New School i New York. Hun har vært styremedlem i Eiendomsspar AS siden 2024 og er også styremedlem i Victoria Eiendom AS. Ringnes er styremedlem i flere organisasjoner og har vært med å grunnlegge #Hunspanderer, TENK og Equality Check. Hun har blitt utnevnt til en av de 100 mest innflytelsesrike personene i nordisk teknologi. Isabelle G. Ringnes er en ettertraktet foredragsholder om teknologi og mangfold. Ringnes eier direkte 8 aksjer i Eiendomsspar AS og 184 aksjer i Victoria Eiendom AS. Ringnes har også en betydelig indirekte eiereksponering i Victoria Eiendom AS og Eiendomsspar AS gjennom større eierposter i Ringnes Holding AS og Tyns-Ring AS.

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

CHRISTIAN RINGNES

– Styreleder

Christian Ringnes er utdannet sivil-økonom fra HEC Université de Lausanne og Harvard MBA. Han har vært arbeidende styreleder i Eiendomsspar AS siden 2024. Han var adm. direktør i Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS fra 1984–2024. Ringnes er styreleder i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS, Ringnes Holding AS og Victoria Eiendom AS. Ringnes eier 77 521 aksjer i Eiendomsspar AS, samt kontrollerer 46,6 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

MONICA S. SALTHELLA

Monica S. Salthella er utdannet sivil-økonom fra University of London/Kings College med en Executive MBA i Strategisk Ledelse fra NHH. Hun jobber i dag som 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 styreeerfaring fra næringslivet. Salthella eier 392 aksjer i Eiendomsspar AS og 147 aksjer i Victoria Eiendom AS.

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

RAGNAR HORN

Ragnar Horn har en BA fra Williams College, en MBA fra Harvard Business School, og er i dag privat investor. Han har vært styremedlem i Eiendomsspar AS siden 2002. Horn er også styremedlem i en rekke private eiendoms- og shipping-selskaper i tillegg til Victoria Eiendom AS. Horn eier sammen med nærstående 55 970 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 137 049 aksjer i Victoria Eiendom AS.

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

JAKOB IQBAL

Jakob Iqbal er utdannet sivil-økonom 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. direktør 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 og Equitile Investments, og medlem i valgkomitéen i Norwegian Air Shuttle, 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 AS. Iqbal eier 0 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

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

ANDERS RYSSDAL

– Styrets nestleder

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 styrets leder i Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS fra 2012–2024 og har vært styrets nestleder i Eiendomsspar AS og i Victoria Eiendom AS siden 2024. Han er formann i valgkomitéen i Orkla ASA, Wallenius Wilhelmsen Logistics ASA og Pandox AB. Han eier 2 717 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 482 aksjer i Victoria Eiendom AS.

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

ÅRSBERETNING

2024 var et tilfredsstillende år for Eiendomsspar. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2024 beregnet til kr 627 per aksje, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 15 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Resultat før skatt ble kr 793 mill., mot kr 524 mill. i 2023. Resultatforbedringen skyldes i hovedsak en positiv utvikling i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox samt økning i leieinntekter og brutto driftsresultat for Eiendomsspar.

Likviditetsreserve utgjør kr 1 803 mill. (kr 2 375 mill.).

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2024 på kr 349 mill., tilsvarende kr 10,50 per aksje (kr 10,00 per aksje).

Eiendomsmarkedet

Nyhetsstrømmen i 2024 har vært preget av valget i USA, krig i Midtøsten og Ukraina, økt spenning mellom verdens stormakter, og et mer uforutsigbart makrobilde enn på lenge.

Ved inngangen til 2024 hadde markedet en forventning om at Norges Bank skulle gjennomføre flere rentekutt i løpet av året, og utover i 2025, da oppfatningen var at inflasjonen var i ferd med å komme under kontroll. Kuttforventningene ble gradvis redusert på tross av den fallende inflasjonen, ettersom spesielt den norske kronen utviklet seg svakt, og arbeidsmarkedet holdt seg sterkt med lav ledighet og reallønnsøkning gjennom året. Dette førte til at ti års swap renten steg fra 3,4 % i starten av året, til 4,0 % ved utgangen av året. Samtidig holdt 3 mnd. NIBOR renten seg stabilt rundt 4,7 % gjennom året.

2024 har også vært preget av en stadig sterkere diskusjon rundt skattleggingen av nordmenn, og hvordan sikre at Norge blir et konkurransedyktig og attraktivt sted å bo i årene fremover. Dette er temaer som sannsynligvis vil være sentrale frem mot Stortingsvalget i 2025.

Transaksjon

Etter et labert transaksjonsmarked i 2023, tok markedet seg betydelig opp gjennom 2024. Per utgangen av året var det registrert transaksjoner for ca. kr 80 mrd., som er opp ca. 33 % i forhold til 2023. Økningen i volumet forklares blant annet av flere større transaksjoner enn normalt.

Norske investorer sto for 78 % av transaksjonsvolumet, ned fra 86 % i 2023. Mens de norske aktørene har vært mest interessert i kjøp av kontor, har utlendingene vært mest interessert i kjøp av logistikk og boligrelatert eiendom.

Vi ser at en viktig grunn til økt transaksjonsaktivitet er at bankene opplever større konkurranse om lånene, noe som igjen har ført til bedre vilkår for utmåling og margin, og således mindre risiko for at transaksjonene blir stoppet på fremmedkapitalforbehold. I tillegg synes kjøper og selger å ha fått et mer sammenfallende syn på hva som er en fair markedspris for eiendomsobjekter.

Utleie kontorlokaler

Arealledigheten for kontorlokaler i Oslo/Asker/Bærum utviklet seg tilnærmet flatt gjennom 2024, med en liten økning fra 481 000 kvm til 503 000 kvm. Økningen kom primært i Asker og Bærum. Totalt står 5,2 % av kontorlokalene på totalt 9,6 mill. kvm ledig. Dette er lavt historisk sett.

Det ble ferdigstilt 101 000 kvm i løpet av 2024, som er betydelig lavere enn snittet de siste årene. Til reduksjon kom 43 000 kvm som ble konvertert til bolig, og en absorpsjon av 36 000 kvm kontorlokaler. Netto ga dette en økning i arealledigheten med 22 000 kvm.

Kontorleieprisene i Oslo økte med 4 % gjennom 2024, som er tilsvarende året før. Gjennomsnittsprisen på rapporterte kontorleieavtaler i 4. kvartal 2024 var

2 940 kr/kvm/år. Mens 2022 og 2023 var preget av høye signeringsvolumer, var 2024 tilbake på mer gjennomsnittlige nivåer de siste ti årene, og endte på 664 000 kvm.

Mens det i 2023 var en høy grad av reforhandling (overkant av 60 %) av leiekontrakter over 2 500 kvm, ble dette normalisert i 2024 med et nivå på nærmere 50 %. På kontrakter under 2 500 kvm har antall leietakere som har reforhandlet holdt seg høyere enn normalt. Vi tror dette er farget av tilpasningskostnaden for nyutleie av kontor. Siden større leiekontrakter som regel har lenger leietid enn små kontrakter, blir tilpasningskostnaden sett over kontraktens totale løpetid, relativt sett mindre for større leiekontrakter. Gitt at tilpasningskostnadene har vært økende de siste årene, har det således blitt mer krevende å regne hjem en full rehabilitering hvor leietiden er fem år eller kortere, og hvor leieprisen skal være konkurransedyktig.

Hotellmarkedet

Den positive utviklingen i hotellmarkedet fra 2023 fortsatte inn i 2024. Rombelegget for Norge endte opp 4 % samtidig som snittprisen vokste 4,4 % sammenlignet med foregående år. Dette gav en RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) vekst fra kr 771 i 2023 til kr 836 ved utgangen av 2024.

I Oslo ble det en litt svakere vekst enn i landet for øvrig, hvor belegg og snittpris var opp henholdsvis 3,5 % og 2,4 %, noe som gav en total oppgang i RevPar med 6,0 % til kr 1 023.

Nord-Norge var den landsdelen med sterkest utvikling. Tromsø har nå høyest RevPar i landet med kr 1 246. Snittprisen per rom økte med formidable 14,7 %, mens belegget økte med 6,9 %.

I sum vokste romkapasiteten i Norge med kun 0,6 %, og ligger nå på 66 300 rom tilgjengelig per døgn i henhold til Benchmark Alliance. Bodø og Tromsø vokste med henholdsvis 6,5 % og 4,4 %, mens Oslo hadde negativ utvikling i romkapasitet med - 0,4 %.

Ferie og fritid er det hotellsegmentet som har utviklet seg best, og står nå for ca. 69 % av totalmarkedet.

Varehandel

Gjennom 2024 steg omsetningen i detaljhandelen med 4,5 % (ekskl. bil og bensinstasjoner), sammenlignet med 2023. Nett-handel skjøt fart mot slutten av året, og hadde en økning på 15,8 % i samme periode.

For kjøpesentrene var omsetningsveksten gjennom året på 3,5 %. Dersom man korrigerer for antall handledager og arealendringer, var veksten på 2,9 %. Forskjellen på tallene kan i hovedsak forklares gjennom utvidelse av areal i landets regionsentre.

Innen bransjene er det service og tjenesteyting, spesialbutikker og servering som vokser mest, med en økning på mellom 5,0 % og 5,7 %. Klær, sko og reiseeffekter, og annen detaljhandel hadde den svakeste utviklingen med henholdsvis 0,6 % og - 2,5 % endring i omsetningsvolum. En gjennomsnittlig kunde på kjøpesenter handlet i 2024 for kr 390 per besøk.

Bolig

Boligprisene i Norge steg med 6,4 % gjennom 2024. Dette var betydelig over den generelle forventning ved utgangen av 2023. Av større byer lå Oslo tilsvarende landsgjennomsnittet, mens Bergen og Stavanger opplevde den sterkeste veksten med henholdsvis 13,1 %, og 11,3 %. Bruktboligmarkedet var også velfungerende, med et omsetningsvolum ca. 5 % over snittet de siste fire årene, samtidig som gjennomsnittlig salgstid var lavere. Ut-siktene til få nyboliger på grunn av krevende igangsettingsforhold har kanskje vært den viktigste forklaringsfaktoren bak det sterke bruktboligmarkedet.

Leieprisene for bolig i landets fire største byer steg med 5,4 % gjennom 2024.

Oppgang i både bruktboligpriser og leiepriser gjennom 2024 kan i stor grad tilskrives at reallønnsvekst og lav arbeidsledighet har virket sterkere enn en relativt høy rentekostnad. I tillegg har lav tilførsel av nybolig gjort tilbudssiden stram både for boligkjøpere og leietakere.

Investeringer og salg

I løpet av 2024 har Eiendomsspar ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. industrivei 5 på Alnabru i Oslo, Haraldrudveien 40, Oslo, en kombinasjonseiendom (kontor/verksted) med tilhørende tomt og C. Sundts gate 18, Bergen, «Heimen Hotel» for en samlet netto kjøpesum på kr 371 mill.

Eiendomsspar har i tillegg kjøpt en 22,5 % eierandel i kontoreiendommen Finnestadveien 44 utenfor Stavanger og 50 % av en eiendomsportefølje i Rogaland (Roglog AS) bestående av ni logistikkeiendommer. Netto eiendomsverdi for eiendommene på 100 % basis er kr 842 mill.

Eiendomsspar har kjøpt ytterligere 12 353 215 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 677 mill. (ny eierandel 14,8 %). Gitt Scandic-aksjekurs per årsslutt på SEK 68,70 har Eiendomsspar en urealisert gevinst på investeringen i Scandic på kr 782 mill. Eiendomsspar har også kjøpt 15 530 682 aksjer (eierandel 7,3 %) i Dalata Hotel Group PLC for EUR 68 mill. Dalata er Irlands største hotelloperatørselskap som eier/forvalter 56 hoteller i Irland og Storbritannia. Videre har selskapet kjøpt ytterligere 383 177 aksjer i Aurora Eiendom AS for kr 31 mill. og har nå en eierandel på 20,6 %.

I september deltok selskapet i emisjonen i Pandox AB med SEK 150 mill.

Dessuten har Eiendomsspar kommittert seg for SEK 25 mill. investering i det svenske unoterte eiendomsselskapet Hagabacken Fastighets AB. Hagabacken Fastighets AB ble etablert i 2023 med mål om å kapitalisere på den nåværende situasjonen i det svenske eiendomsmarkedet. Eiendomsspar har også gått inn som 33,4 % eier i det nystartede boligutviklingsselskapet Prisma Eiendom AS.

Netto inntektsføring knyttet til avsetning av garantieleie fra tidligere gjennomførte salg og diverse mindre salg av driftsmidler, utgjør kr 30 mill.

Selskapet har kjøpt 5 280 egne aksjer for en kjøpesum på kr 2 mill. og solgt 72 377 egne aksjer (incentivordning) til ansatte for en salgssum på kr 25 mill.

Resultatregnskap

Leieinntekt for Eiendomsspar-konsernet i 2024 ble kr 1 130 mill., mot kr 1 055 mill. i 2023. 30 % av leieveksten forklares av økte omsetningsbaserte leieinntekter (fra hotell og restaurant) og 40 % av konsumprisindeksjustering av eksisterende leier. Resterende økning i leie er nettoeffekten av endringer i porteføljen som følge av kjøp/salg og effekten av leie fra eiendommer som har vært under rehabilitering.

Brutto driftsresultat ble kr 1 032 mill. (kr 971 mill.), etter annen driftsinntekt på kr 7 mill. (kr 7 mill.) og belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 104 mill. (kr 91 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 30 mill. (kr 467 mill.), rehabiliteringskostnad kr 108 mill. (kr 99 mill.), avskrivning kr 125 mill. (kr 112 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 120 mill. (kr 112 mill.). Dette ga et driftsresultat på kr 710 mill. (kr 1 054 mill.).

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr - 43 mill., mot kr - 125 mill. i 2023. Resultat fra tilknyttede selskaper ble kr 442 mill. (herav Pandox kr 438 mill.) mot kr - 152 mill. foregående år. Pandox hadde positiv inntektsutvikling og økning i ordinært resultat fra driften i 2024 sammenlignet med 2023, samt positiv verdiendring på selskapets eiendommer. Eiendomsspars finansinntekt utgjorde kr 189 mill. mot kr 30 mill. foregående år. Økningen forklares i hovedsak av mottatt utbytte fra Scandic Hotels Group AB på kr 83 mill. og gevinst knyttet til realisasjon av rentederivater på kr 72 mill. Finans-kostnad utgjorde kr 496 mill. (kr 376 mill.). Økningen forklares i hovedsak av økt rentebærende gjeld knyttet til investeringer i aksjer og eiendommer. Urealisert verdiendring aksjer er kr - 9 mill. (kr 93 mill.). Verdinedgangen forklares av negativ verdiutvikling for aksjeinvesteringen i Aurora Eiendom AS.

Selskapets kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, utgjorde kr 1 178 mill., mot kr 1 101 mill. i 2023. Kontantstrøm fra Pandox utgjorde omtrent halvparten av beløpet i både 2024 og 2023.

Balanse og likviditet

Eiendomsspar-konsernets bokførte total-kapital var per 31.12.2024 kr 23 180 mill. (kr 19 917 mill.). Økningen skyldes i hovedsak investering i eiendommer og nybyggprosjekter, kjøp av aksjer i Scandic Hotels Group AB og Dalata Hotel Group PLC samt verdøkning på det tilknyttede selskapet Pandox AB.

Samlet gjeld utgjorde kr 13 755 mill. (kr 11 321 mill.), hvorav kr 12 314 mill. (kr 9 876 mill.) var rentebærende. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 4,6 %, mot 4,5 % i 2023. 54 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på fem år. Eiendomsspars likviditetsreserve, inkludert langsiktige pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 1 803 mill. (kr 2 375 mill.). Selskapet har i tillegg lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 20 520 mill., etter avsatt utbytte på kr 349 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 59 %, mot 61 % i fjor. Verdijustert egenkapital per aksje (med tillegg av avsatt utbytte) er beregnet til kr 627 ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 15 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Eiendomsspar benytter nøkkeltallet EPRA NDV som basis for substansverdi på sine Pandox aksjer. Per årsslutt 2024 var EPRA NDV SEK 189,80 (SEK 177,01) og EPRA NRV SEK 215,58 (SEK 201,12). Dersom EPRA NRV hadde vært benyttet som substansverdi på Pandox aksjen så hadde verdijustert egenkapital per Eiendomsspar-aksje vært kr 665 per årsslutt 2024.

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

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 194 603 000 aksjer. Eiendomsspar eier 37 314 375 A-aksjer og 10 950 826 B-aksjer, hvilket gir en økonomisk eierandel på 24,8 % og en stemmeandel på 35,7 %. 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 2024 utgjorde SEK 1 955 mill., mot SEK 1 742 mill. i 2023. Inntektene har vokst med 4 % i 2024 og med det fortsatte den positive utviklingen fra de siste årene, støttet av vekst i RevPAR (gjennomsnittlig inntekt per rom) i samtlige land Pandox har hoteller. Norge og Tyskland er de av Pandox sine enkeltmarkeder som kan vise til den sterkeste utviklingene gjennom 2024. For Tyskland har gjeninnhenting etter korona tatt tid, men gjennom 2024 kan en rekke tyske byer vise til en sterk utvikling i både pris og hotellbelegg.

I 2024 har Pandox ervervet tre leilighets-hoteller i London og et Doubletree by Hilton sentralt i Edinburgh for en total kjøpesum på SEK 3 884 mill. De fire ervervede hotellene er alle en del av selskapets hoteller under egen drift. I tillegg inngikk Pandox avtale om kjøp av Radisson Blu Tromsø mot slutten av 4. kvartal 2024 for en kjøpesum på omtrent SEK 750 mill. Selskapet har også solgt sitt Doubletree by Hilton i Montreal for en salgssum på SEK 660 mill. og har med det ikke lenger eierskap til hoteller utenfor Europa. 2024 var det mest aktive transaksjonsåret for Pandox siden 2019.

Pandox gjennomførte en rettet emisjon på SEK 2 000 mill. i 3. kvartal 2024. Formålet med kapitalinnhenting var å opprettholde en sterk finansiell balanse samtidig som det gav selskapet fleksibilitet til å forfølge ytterligere eiendomskjøp.

Per årsslutt 2024 eide Pandox en portefølje på 161 hoteller, hvorav 84 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 672 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 76,3 milliarder per 31.12.2024. Selskapet hadde per årsslutt 2024 en likviditetsreserve (inkludert langsiktige ubenyttede trekkrammer) på SEK 4,1 milliarder og en netto belåningsgrad (LTV) på 45,2 %.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 191,80 ved årsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NDV) på SEK 189,80 per aksje. Underliggende substansverdi per aksje steg med 7 % gjennom året.

Drift og utleie

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2024. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 2,7 % (2,1 %). Ledighetsnivået er lavt i et historisk perspektiv. Økningen skyldes i hovedsak arealer i prosjekter som nærmer seg ferdigstillelse, men hvor

deler av arealene fortsatt er under opparbeidelse og derfor er registrert ledige frem til leiestart i 2025. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,6 år per utgangen av 2024 (7,9 år).

Prosjekter

Ved inngangen til 2025 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 «Fabrikken» på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania.

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

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

- **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. Av de resterende 45 000 kvm er det nå besluttet å bygge 21 000 kvm som første byggetrinn. Dette skal bestå av hotell (utleid til Citybox Hotel), servering og handelsarealer. Prosjektet eies sammen med Ludwig Mack AS.
- **Polaria** i Tromsø. Selskapet har igangsatt en utvidelse av det arktiske opplevelsessenteret og akvariet Polaria.

- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25** i Oslo. Eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate konverteres til et hotell med 181 rom. Det er inngått 15-års leieavtale med Strawberry for å drive hotellet under merkenavnet «HOBØ». Ombyggingsprosjektet er i gang og ferdigstillelse planlegges oktober 2025. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

Selskapet arbeider også med utvikling av et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten samt Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. De to sist nevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter.

Bærekraft

Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere CO₂-fotavtrykket 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», «virk-somhetsstyring», samt «sosiale forhold». Hovedfokusområder i selskapets bærekraftstrategi (2020–2025) er:

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

Som en del av sitt løpende bærekrafts-arbeid har Eiendomsspar gjennomført en rekke bærekraftstiltak i løpet av 2024, deriblant:

- **BREEAM In-Use Very Good** sertifisering av tre eiendommer forvaltet av Eiendomsspar (Karl Johans gate 21, Nedre Slottsgate 21 og Bygdøy allé 1).
- **Redusert energiforbruk** i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 18,0 % sammenlignet med basisåret 2019. Energireduksjonen er oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Selskapet er i rute i forhold til målet i sin bærekraftstrategi, om 20 % energireduksjon innen utgangen av 2025.
- **Økt kildesorteringsgraden** for avfall i eiendomsporteføljen med 6 % fra 45 % i 2023 til 51 % i 2024. Forbedringen i kildesorteringsgrad er oppnådd gjennom målrettet arbeid med leietakere og eiendommer, eksempelvis gjennom etablering av flere avfallsfraksjoner i avfallsrommene, bedre merking i avfallsrom og informasjonskampanjer med leietakerne for å øke bevisstheten om å sortere riktig.
- Gjennomført energikartlegging og trykktesting av flere av byggene i porteføljen med lavest energimerke (F og G). Formålet har vært å få en bedre forståelse for energiforbruk og varmelekkasje, for å kunne prioritere energitiltak og **forbedre energimerkene**. Kartleggingen er utført med støtte fra Enova, som del av Enova-programmet «Støtte til energikartlegging i yrkesbygg».
- **Ferdigstilt nybygget «Veksthuset»** i Urtekvartalet med oppnådd energimerke A og planlagt BREEAM

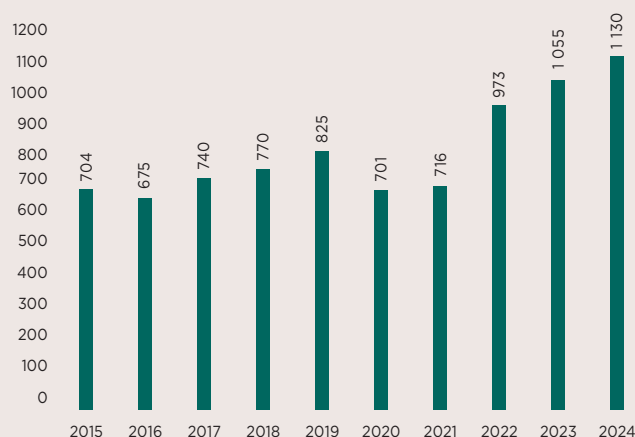
Excellent sertifisering i 2025. I bygget har Eiendomsspar realisert flere deler av sin bærekraftstrategi, både med tanke på miljøsertifisering, implementering av smartbyggfunksjoner og teknologier samt etablering av sosial vaktmesterfunksjon for å skape økt trygghet for leietakere og beboere i området.

- **Aktiv deltakelse i Nabolagssamarbeidet**, en organisasjon for engasjerte gård-eiere, leietakere, beboerforening og andre interessentgrupper i og rundt Grønland i Oslo. I 2024 har organisasjonen støttet og gjennomført nabolagsaktiviteter som blant annet «Sommer på Elgsletta», «Eid-feiring» og seminaret «Trygge og attraktive byrom». Aktivitetene har oppnådd gode resultater gjennom både sosiale og fysiske tiltak. Effektene blir systematisk målt, for å kunne dokumentere forbedringer og virkningen av tiltakene, i og rundt Elgsletta-Vaterlandsparken. Faste tellinger av brukergrupper som oppholder seg i parkene, viser at Elgsletta hadde en mer mangfoldig brukersammensetning sommeren 2024 enn 2023.
- Montert og idriftssatt **solcelleanlegg** på fire eiendommer i Oslo (Smalvollveien 61–63, Stubberudveien 8, Professor Birkelands vei 36 og Volla-veien 20 A og B). Anleggene utgjør til sammen ca. 8 000 kvm solcellepanel som årlig forventes å produsere 1,2 GWh grønn og fornybar energi. Investeringen er en del av kartleggingen selskapet gjennomførte i 2023, for å forstå hvilke av eiendommene i porteføljen som var egnet for solcelleanlegg. I første halvår 2025 blir det siste av de foreløpig planlagte solcelleanleggene montert i Vollaveien 15–19. Investeringene i solcelleanleggene tilfredsstiller taksonomikriteriene for grønn og bærekraftig økonomisk aktivitet.

- Igangsatt arbeid og prosesser som gjør at selskapet skal være forberedt og **tilfredsstille potensielt nye rapporteringskrav** innen bærekraftsområdet, nedfelt i norsk lovning (CSRD-direktivet).

Eiendomsspar-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 – 5,0 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern, nødhjelp og forskjønnelse av Oslo. I 2024 er det blant annet inngått avtale med Flyktninghjelpen om årlig økonomisk støtte fra

Leieinntekter (mill. kr)



2027. Støtten starter med et årlig bidrag på kr 1,750 mill. og øker gradvis mot kr 2,925 mill. i 2047.

Eiendomsspar fortsatte sitt arbeid med «grønn» finansiering i 2024 og ved års-slutt er 68 % av selskapets finansiering bærekraftig. Selskapets bærekraftslinkede lånefasiliteter er videreført eller forlenget i løpet av året. Avtalene omfatter sel-skapets fire største bankforbindelser og er knyttet til eksisterende låneengasje-menter i størrelsesorden kr 8 000 mill. Måloppnåelsen i avtalene vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål. I tillegg til de bærekraftslinkede lånene har selskapet flere grønne lån (BREEAM Excellent og Very Good sertifiserte panteobjekter) samt to bærekraftslån i den Nordiske Investeringsbanken, på totalt kr 2 300 mill.

I forbindelse med åpenhetsloven har selskapet en arbeidsgruppe som utfører aktsomhetsvurderinger av ulike virksom-hetsområder for å kartlegge risiko og eventuell negativ påvirkning på menneske-rettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandørkjede. En rede-gjørelse for aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på selskapets hjemmeside (www.eiendomsspar.no).

Eiendomsspars visjon er at eiendommene utvikles slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakere, investorer og samfunnet generelt. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder bære-kraftige løsninger og design. Ved å for-valte, drifte, vedlikeholde og utvikle eien-dommene med minst mulig bruk av ressurser og lavt klimafotavtrykk, skaper Eiendomsspar verdi både for konsernet, for miljøet og for omgivelsene.

Finansielle risikoforhold

Selskapet er eksponert mot finansielle risiki som:

- Refinansierings- og likviditetsrisiko
- Valutarisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

Eiendomsspar har som finansiell retnings-linje 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. Finansieringsklimaet strammet seg til etter koronaperioden, noe som resulterte i lån med kortere løpetider og økte marginer. Gjennom 2024 har bankenes utlånsvilje bedret seg. Kr 2 437 mill. (20 %) av konsernets gjeld/lånerammer forfaller i 2025, dette er på samme nivå som refinansieringsbehovet foregående år. Låneforfallene i 2025 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 låne-kapasitet i ubelånte eiendommer. Sel-skapet har god tilgang på kapital gjennom fem bankforbindelser samt obligasjons- og sertifikatmarkedet. Eiendomsspars refinansierings- og likviditetsrisiko vurderes å være begrenset.

Valutarisikoen i selskapet er knyttet til selskapets investeringer i Sverige, som hovedsakelig består av eierandelene i Pandox AB og Scandic Hotels Group AB, samt investeringen i Dalata Hotel Group PLC i Irland. Selskapet er således ekspon-ert for endringer i SEK/NOK og EUR/NOK, samt indirekte i valutaene DKK,

CHF og GBP gjennom selskapenes uten-landske investeringer. Eierandelene i svenske aksjer har en netto bokført verdi på kr 10 058 mill. og i irske aksjer en netto bokført verdi på kr 797 mill. per 31.12.2024. Investeringen i Scandic Hotels Group AB og Dalata Hotel Group PLC er bokført til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Endringer i valutakursen påvirker således ikke de bokføre verdiene, med mindre virkelig verdi er lavere enn kostpris. Eier-andelen i Pandox er omregnet til NOK basert på en SEK-kurs på 102,93 (kurs per 31.12.2024). Effekten av endringer i øvrige valutaer er betydelig mindre.

Sensitivitet valuta (mot 100 SEK/NOK per 31.12.2024), effekter i mill. kr

	Valuta SEK/NOK	
Effekt på resultat	+/- 1	4
Effekt på egenkapital	+/- 1	86

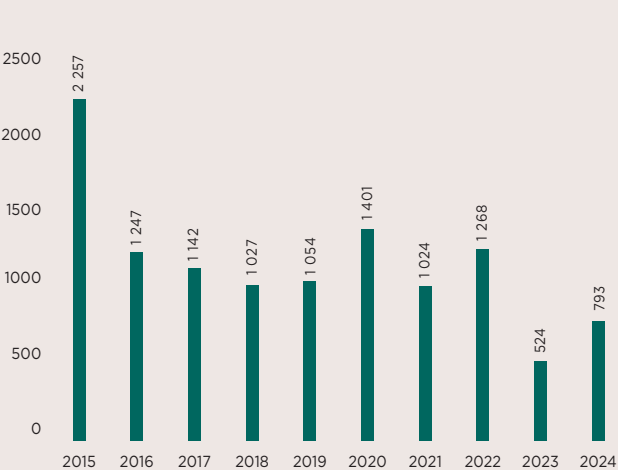
Selskapet er videre eksponert for end-ringer i rentemarkedet og benytter rente-bytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Rentesikringsgraden vil variere over tid og er som nevnt oven-for 54 % per 31.12.2024.

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

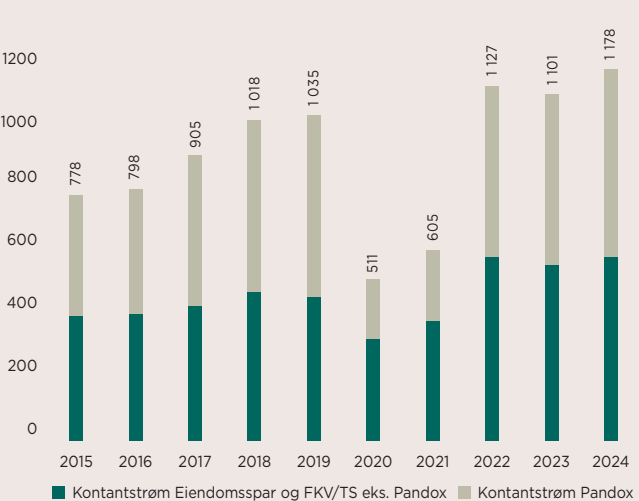
Rentekostnad med nåværende rentebinding	+/- 1 %	57
Rentekostnad ved forandring av gjennomsnittlig rentenivå	+/- 1 %	123

Kredittrisiko i selskapet relaterer seg til leietakernes evne til å oppfylle sine for-pliktelser. Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og vel-diversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset og som regel under kr 1 mill. per år, inkludert korona-årene 2020 og 2021. Det bokførte tapet på krav ble kr 0 mill. i 2024, mens det var

Resultat før skatt (mill. kr)



Kontantstrøm før skatt (mill. kr)*



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

kr 1 mill. i 2023. Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det ble ikke ansett nødvendig med ytterligere tapsavsetninger.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2024, bestått av Christian Ringnes (styreleder), Anders Ryssdal (styrets nestleder), Ragnar Horn, Monica S. Salthella, Gisèle Marchand, Jakob Iqbal og Isabelle G. Ringnes. 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 fire deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2024 har vært 1,9 % og er innenfor selskapets målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2024.

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 eksterne rådgivere. Tredje runde med kjøp under ordningen ble gjennomført 11.12.2024. Ansatte tegnet seg for totalt 72 377 aksjer, hvorav administrerende direktør Sigurd Stray 13 920 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 9 189 aksjer.

Eierstyring og selskapsledelse

Eiendomsspar er opptatt av å ha høy tilitt blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder gi relevant og pålitelig informasjon. Dette gjenspeiles blant annet i at Eiendomsspar har vunnet Farmandprisen for beste norske årsrapport – ikke børsnoterte selskap, en rekke ganger, sist for 2023, 2022, 2021 og 2017. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer.

Aksjonærforhold

Kursen til Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 360 ved årets begynnelse til kr 405 ved årets slutt (+ 15 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 10,00 per aksje).

Eiendomsspar-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 65 % (i fjor 65 %), 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 64 %. Eiendomsspar-aksjens substansverdi er beregnet av selskapet i tråd med samme metodikk som tidligere år. For nærmere beskrivelse se side 110–111.

I løpet av 2024 har Eiendomsspar kjøpt 5 280 egne aksjer til en verdi av kr 2 mill. I tillegg har selskapet solgt 72 377 egne aksjer til selskapets ansatte som del av

selskapets incentivordning. Per årsslutt 2024 hadde Eiendomsspar 33 880 361 utstedte aksjer og selskapet eide 657 820 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2024 var således 33 222 541. Eiendomsspar har over 700 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2024 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 2025.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær gjennom eierskap av 56,4 % av selskapets utestående aksjer.

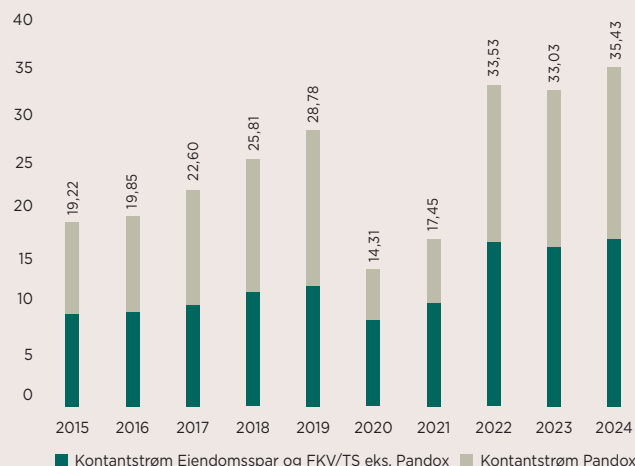
International Financial Reporting Standards (IFRS)

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 fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. Øvrige aksjer og andeler regnskapsføres til historisk kost, men nedskrives til markedsverdi, dersom den er lavere.

Investeringene i Pandox AB og Aurora Eiendom AS regnskapsføres basert på IFRS-regnskapene til selskapene, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspars resultat før skatt på kr 793 mill. utgjør resultatbidrag fra Pandox kr 438 mill.

Det er merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2024.

Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*



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. Regnskapslovens §3-3.

Styret og administrerende direktør i Eiendomsspar bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarter og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

Hendelser etter balansedato

Eiendomsspar har inngått en avtale med Oslo kommune om å kjøpe Tryvannstårnet for en kjøpesum på kr 14 mill. Tårnet med tilhørende arealer skal pusses opp og det er blant annet planer om et serveringssted over tre etasjer.

Selskapet har ervervet ytterligere 2 500 000 aksjer i Dalata Hotel Group PLC for en kjøpesum på EUR 11 mill. og har nå en eierandel på 8,5 %.

Eiendomsspar har solgt henholdsvis 3,5 % og 1,8 % av sin aksjepost i Roglog AS til administrerende direktør Sigurd Stray og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Eiendomsspar solgte i tillegg 21 834 egne aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray og 10 917 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal i mars 2025, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedskurs, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av eksterne rådgiver. Sigurd Stray og Jon Rasmus Aurdal sin beholdning av Eiendomsspar aksjer er henholdsvis 192 291 og 92 917 aksjer.

Fremtidsutsikter

Eiendomsmarkedet

Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å forsøke å styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. De fleste vestlige sentralbanker, med unntak av Norge, har gjennom 2024 begynt å senke styringsrenten.

Norges Bank har signalisert to rentekutt i 2025, hvorav det første i juni. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til om tiltak

fra USAs nye president vil kunne skape sjokk i verdensøkonomien. Det være seg blant annet tollbarrierer og handelskrig, usikkerhet rundt NATO-samarbeidet, hvordan Ukraniakrigen eventuelt avsluttes og en videre deglobalisering, noe som igjen vil kunne øke risikoen for høyere inflasjon.

I tillegg til utenlandsk risiki, så er det valgår i Norge i 2025. Det er ikke usannsynlig at den nye Arbeiderpartiregjeringen vil føre en ekspansiv økonomisk politikk for å vinne velgere. Videre er det spådd at 2025 vil gi befolkningen en reallønnsøkning som isolert sett også vil kunne øke etterspørselssiden i økonomien.

Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort, og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene, særlig siden enkeltpersoners valg i større grad enn vanlig styrer markedsutviklingen. Basert på dette tror vi rentemarkedet kommer til å utvikle seg volatil gjennom året, og at Norges Bank kommer til å kutte renten en til to ganger i andre halvår 2025, dersom ikke inflasjonen igjen øker, eller kronekursen svekker seg utover dagens forventninger.

I tillegg til usikkerheten rundt makroforholdene i verden, står eiendomsaktører også overfor betydelige investeringer for å møte kravene som er på vei via nasjonal og internasjonal ESG (Environmental, Social and Governance) regulering. Mindre karbonavtrykk i byggefase og mer effektiv energibruk er bare noen av de faktorer som vil kreve mer av oss eiendomsaktører i tiden fremover.

Kontormarkedet

For inneværende år forventes det en ferdigstillelse av 241 000 kvm kontorarealer i Oslo, Asker og Bærum. Dette er en betydelig økning sammenlignet med 2024, som endte på 101 000 kvm. Nye arealer tilsvarer nærmere 2,5 % av kontoreiendomsmassen. Construction City bidrar med den største økningen, hvor ca. 85 000 kvm kontorareal blir ferdigstilt i løpet av året. I tillegg blir A- og D-blokken i regjeringskvartalet ferdigstilt mot slutten av året. Disse blokkene utgjør ca. 47 000 kvm, og vil sannsynligvis tas i bruk i begynnelsen av 2026, da innflytting er ventet å ta noe tid.

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

I 2026 ligger det an til ferdigstillelse av 82 000 kvm kontorlokaler som er igangsatt, mens det etter 2026 er svært få bekreftede nye prosjekter. Det er imidlertid flere potensielle prosjekter som er klare, og forventes igangsatt ved forbedret betalingsvilje og etterspørsel fra markedet. Dette gjelder spesielt randsoneområdene utenfor sentrum. Årsaken til usikkerhet rundt igangsetting av prosjekter er, økende byggekostnader, høyere avkastningskrav (yield), samt økte rentekostnader. Til tross for leieprisvekst de siste årene har de nevnte kostnadene økt mer, noe som gjør at utviklerne må oppnå

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



* i tillegg er det utbetalt ekstraordinære utbytter per aksje på henholdsvis kr 45 i 2016 og kr 20 i 2021.

leiepriser over dagens markedsleie for å sette i gang nye prosjekter. Igangsettingen i tiden etter 2026 vil derfor i stor grad avhenge av enten høy leieprisvekst eller fallende avkastningskrav/rentekostnad.

Med en nært forestående økning i tilgjengelige arealer vil leieprisene antagelig utvikle seg svakere gjennom 2025 enn 2024. Det er ikke utenkelig med leiefall i noen områder. Samtidig vil dette også kunne medføre mindre byggeaktivitet og sterkere leieprisvekst lenger frem i tid.

Hotellmarkedet

2024 har vært preget av lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet nasjonalt, og denne trenden ventes å fortsette gjennom 2025. Byene som forventer ny hotellkapasitet er først og fremst Tromsø, Trondheim og Kristiansand, mens antall nye prosjekter i Oslo er historisk lavt. Høye rentenivåer og høye byggekostnader, hindrer foreløpig at markedet overbygges i betydelig grad.

Forhåndsbestilling av rom ligger på et høyere nivå enn i 2024 for Norge som helhet, og hotelloperatørene melder om at en stor del av veksten kommer fra Asia og USA.

I tillegg til «coolcation», som har vært en stigende reisetrend, så seiler også begrepet «noctourism» (= Natt-turisme) opp som en ny trend internasjonalt. Sistnevnte handler blant annet om å oppleve mørkere destinasjoner med himmelfenomener som nordlys og stjerner, samt mer avsidesliggende steder.

Norge oppleves som et trygt og vakkert reisemål, med unike naturopplevelser som fjorder, fjell og arktiske områder. Gitt dette, samt trendene «coolcation» og «noctourism», og fortsatt svak norsk krone, ligger trolig Norge og spesielt Nord-Norge godt an til å oppleve fortsatt vekst i antall turister fra utlandet.

I tillegg til økt internasjonal turisme, så har svak krone bidratt til at nordmenn ferierer mer i eget land. Slik sett er utviklingen til husholdningene og næringslivets kjøpe-

kraft, også viktige premissgivere for videre vekst i hotellenes RevPAR.

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

Varehandel

Per 2024 har norske butikkjeder i stor grad tilpasset seg en distribusjon både fysisk og på nett. 76 % av kjedene har nå handel i begge kanaler. Unntakene blant butikkjedene er typisk i segment som dagligvare, byggevarer og bilrekvisita, varetyper som fremdeles primært handles i fysiske butikker.

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

Vedvarende høy rente i Norge bidrar til redusert kjøpekraft hos forbrukerne, mens den høye lønnsveksten de siste årene samt en mer moderat prisvekst virker som en motvekt.

Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette fremover.

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

Boligmarkedet

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

De viktigste driverne bak en forventet oppgang, er de samme som i 2024, et forventet historisk lavt antall ferdigstilte nye boliger, god reallønnsvekst og mulige rentenedsettelse. Videre vil lettelsene i utlånsforskriften gjøre det enklere for de med minst egenkapital å kjøpe egen bolig.

Gitt at leieprisene har steget betydelig de siste årene, er det knyttet noe usikkerhet til utviklingen fremover. Imidlertid tror vi at en forventet reallønnsøkning og en fortsatt begrenset tilføring av nye boliger vil føre til at leieprisene fortsetter å stige i 2025.

Eiendomsspar

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

Anvendelse av årets overskudd

Eiendomsspar delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 10,00 per aksje. For 2024 foreslår styret å øke det ordinært utbytte til kr 10,50 per aksje, totalt kr 348,8 mill.

Årsresultat for konsernet ble kr 752,2 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 452,6 mill. foreslås anvendt slik:

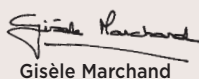
Ordinært utbytte (kr 10,50 per aksje)	kr 348,8 mill.
Overført til annen egenkapital	kr 103,8 mill.
Sum	kr 452,6 mill.

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2024.

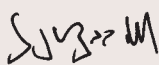
Oslo,
31.12.2024 / 01.04.2025



Christian Ringnes
Styreleder



Gisèle Marchand



Anders Ryssdal
Styrets nestleder



Jakob Iqbal



Ragnar Horn



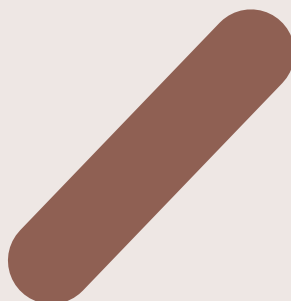
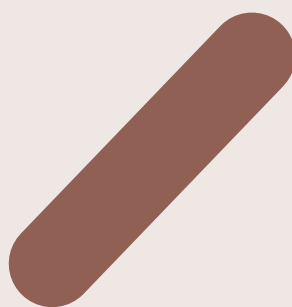
Isabelle G. Ringnes



Monica S. Salthella



Sigurd Stray
Adm. direktør



REGNSKAP OG NOTER

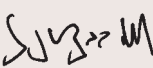
Resultatregnskap	156
Balanse	157
Kontantstrømoppstilling	158
Note 1 Regnskapsprinsipper	159
Note 2 Finansiell markedsrisiko	160
Note 3 Leieinntekt	160
Note 4 Driftskostnad eiendom og prosjekter	160
Note 5 Varige driftsmidler	161
Note 6 Lønn og honorarer	161
Note 7 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	163
Note 8 Annen finansinntekt og finanskostnad	164
Note 9 Skatter	164
Note 10 Resultat per aksje	165
Note 11 Investeringer i datterselskap	166
Note 12 Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	167
Note 13 Investeringer i aksjer og andeler	168
Note 14 Andre langsiktige fordringer	168
Note 15 Andre kortsiktige fordringer	168
Note 16 Markedsbaserte aksjer	168
Note 17 Egenkapital	169
Note 18 Andre avsetninger for forpliktelser	170
Note 19 Rentebærende gjeld	170
Note 20 Annen kortsiktig gjeld	171
Note 21 Hendelser etter balansedato	171
Revisjonsberetning	172

RESULTATREGNSKAP

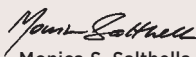
Eiendomsspar AS			Konsern				
2022	2023	2024	Millioner kroner	Note	2024	2023	2022
1,6	0,2	0,2	Leieinntekt	(3)	1 129,5	1 055,2	973,2
-	-	-	Annen driftsinntekt		6,5	6,9	12,6
(1,5)	(0,1)	(0,1)	Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(4)	(103,7)	(91,0)	(87,1)
0,1	0,1	0,1	Brutto driftsresultat		1 032,3	971,1	898,7
0,2	0,2	0,3	Salgsgevinst		30,3	467,0	108,4
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(108,2)	(99,0)	(85,1)
(3,0)	(4,8)	(5,2)	Avskrivning på varige driftsmidler	(5)	(124,7)	(112,0)	(109,3)
-	-	-	Nedskrivning av varige driftsmidler	(5)	-	(62,0)	(80,0)
(76,7)	(75,3)	(78,9)	Lønn og annen driftskostnad	(6)	(119,6)	(111,5)	(110,4)
(79,4)	(79,8)	(83,7)	Driftsresultat		710,1	1 053,6	622,3
415,9	931,7	486,6	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
111,5	(268,0)	45,3	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	(7)	(43,1)	(124,8)	27,2
-	121,0	192,5	Inntekt på investering tilknyttet selskap	(7)	441,6	(151,9)	1 032,7
87,7	134,2	166,0	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
0,9	1,5	1,8	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		1,8	1,5	0,9
32,5	13,6	173,1	Annen finansinntekt	(8)	186,8	28,1	59,1
(459,1)	(270,1)	(498,8)	Annen finanskostnad	(8)	(504,4)	(283,0)	(474,0)
110,0	584,1	482,8	Resultat før skattekostnad		792,8	523,5	1 268,2
(18,9)	(50,1)	(30,2)	Skattekostnad	(9)	(67,6)	(106,5)	(52,4)
91,1	534,0	452,6	Årsresultat		725,2	417,0	1 215,8
			Resultat per aksje (kr)	(10)	21,96	12,45	36,29
Tilordnet:							
			Aksjonærer		728,2	413,5	1 203,9
			Minoriteter		(3,0)	3,5	11,9

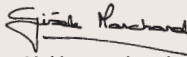
Oslo,
31.12.2024 / 01.04.2025

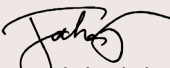

Christian Ringnes
Styreleder


Anders Ryssdal
Styrets nestleder


Ragnar Horn


Monica S. Salthella


Gisèle Marchand


Jakob Iqbal


Isabelle G. Ringnes


Sigurd Stray
Adm. direktør

BALANSE

Eiendomsspar AS			Millioner kroner	Note	Konsern		
31.12.22	31.12.23	31.12.24			31.12.24	31.12.23	31.12.22
			Eiendeler				
			Anleggsmidler				
8,8	12,6	11,0	Utsatt skattefordel	(9)	-	-	-
8,8	12,6	11,0	Sum immaterielle eiendeler		-	-	-
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 685,1	9 777,4	9 619,8
23,7	28,8	24,0	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		106,6	89,4	73,6
23,7	28,8	24,0	Sum varige driftsmidler	(5, 19)	10 791,7	9 866,8	9 693,4
5 770,8	5 683,6	6 069,2	Investeringer i datterselskap	(11)	-	-	-
2 903,3	2 645,3	3 057,1	Lån til datterselskap		-	-	-
415,7	274,3	397,5	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(7)	186,5	161,7	369,1
6 603,0	6 603,0	7 279,7	Investeringer i tilknyttet selskap	(7)	9 208,2	7 860,1	7 627,3
21,4	22,9	9,8	Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(12)	9,8	22,9	21,4
444,2	507,2	29,1	Investeringer i aksjer og andeler	(13)	185,5	664,2	601,2
79,3	85,8	93,4	Andre langsiktige fordringer	(14)	144,0	123,7	121,7
16 237,7	15 822,1	16 935,8	Sum finansielle anleggsmidler		9 734,0	8 832,6	8 740,7
16 270,2	15 863,5	16 970,8	Sum anleggsmidler		20 525,7	18 699,4	18 434,1
			Omløpsmidler				
8,5	29,3	5,9	Andre kortsiktige fordringer	(15)	96,4	173,6	148,5
327,1	511,0	439,1	Lån til datterselskap		-	-	-
202,9	809,7	2 296,4	Markedsbaserte aksjer	(16, 19)	2 296,4	809,7	202,9
81,8	117,7	154,6	Bankinnskudd, kontanter og lignende		261,0	233,9	198,9
620,3	1 467,7	2 896,0	Sum omløpsmidler		2 653,8	1 217,2	550,3
16 890,5	17 331,2	19 866,8	Sum eiendeler		23 179,5	19 916,6	18 984,4
			Egenkapital og gjeld				
			Egenkapital				
211,8	211,8	211,8	Aksjekapital		211,8	211,8	211,8
(3,5)	(4,6)	(4,2)	Egne aksjer		(4,2)	(4,6)	(3,5)
288,6	288,6	288,6	Overkurs		288,6	288,6	288,6
496,9	495,8	496,2	Sum innskutt egenkapital		496,2	495,8	496,9
6 812,5	6 947,9	7 074,8	Annen egenkapital		8 892,9	8 075,6	7 556,6
-	-	-	Minoritetsinteresser		35,4	24,1	22,7
6 812,5	6 947,9	7 074,8	Sum annen egenkapital		8 928,3	8 099,7	7 579,3
7 309,4	7 443,7	7 571,0	Sum egenkapital	(17)	9 424,5	8 595,5	8 076,2
			Gjeld				
-	-	-	Utsatt skatt	(9)	684,5	644,9	628,1
133,2	105,7	66,2	Andre avsetninger for forpliktelser	(18)	122,7	162,4	136,7
133,2	105,7	66,2	Sum avsetning for forpliktelser		807,2	807,3	764,8
1 960,0	660,0	660,0	Obligasjonslån	(19)	660,0	660,0	1 960,0
6 900,0	8 617,0	9 778,5	Gjeld til kredittinstitusjoner	(19)	10 255,8	9 216,4	7 498,7
67,2	67,2	67,2	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
8 927,2	9 344,2	10 505,7	Sum annen langsiktig gjeld		10 915,8	9 876,4	9 458,7
200,0	-	800,0	Sertifikatlån	(19)	800,0	-	200,0
-	-	477,9	Gjeld til kredittinstitusjoner	(19)	597,9	-	-
320,7	437,6	446,0	Annen kortsiktig gjeld	(20)	634,1	637,4	484,7
520,7	437,6	1 723,9	Sum kortsiktig gjeld		2 032,0	637,4	684,7
9 581,1	9 887,5	12 295,8	Sum gjeld		13 755,0	11 321,1	10 908,2
16 890,5	17 331,2	19 866,8	Sum egenkapital og gjeld		23 179,5	19 916,6	18 984,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Eiendomsspar AS			Konsern				
2022	2023	2024	Millioner kroner	Noter	2024	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter							
149,8	371,3	377,5	Kontantstrøm før skatt, inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		1 177,6	1 101,1	1 126,5
-	-	-	Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		(399,8)	(465,5)	(524,1)
149,8	371,3	377,5	Kontantstrøm før skatt ²⁾		777,8	635,6	602,4
(16,7)	(27,4)	(54,0)	Periodens betalte skatter		(68,9)	(45,2)	(43,7)
9,9	(31,3)	48,4	Endring i tidsavgrensninger/andre poster		75,2	26,8	4,2
143,0	312,6	371,9	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		784,1	617,2	562,9
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter							
1,7	2,3	1,2	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		11,2	968,1	97,3
(9,0)	(11,9)	(1,3)	Utbetaling ved investering i varige driftsmidler		(1 040,4)	(640,3)	(1 474,2)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering		(108,2)	(99,0)	(85,1)
924,9	673,5	15,1	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler		5,1	21,6	-
(2 536,9)	(933,5)	(2 179,5)	Utbetaling ved investering i aksjer og andeler		(1 795,5)	(743,0)	(629,4)
(37,5)	74,1	(283,4)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)		56,5	0,5	161,7
(1 656,8)	(195,5)	(2 447,9)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(2 871,3)	(492,1)	(1 929,7)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter							
3 230,0	4 508,8	3 606,2	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld		3 606,2	4 577,8	3 230,0
200,0	450,0	1 374,0	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld		1 374,0	450,0	200,0
(782,0)	(4 088,6)	(2 459,1)	Nedbetaling av langsiktig gjeld		(2 464,1)	(4 162,8)	(816,0)
(750,0)	(650,0)	(100,0)	Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(100,3)	(650,0)	(750,0)
60,6	29,6	25,4	Innbetaling ved salg av egne aksjer	(17)	25,4	29,6	60,6
(281,0)	(97,6)	(2,0)	Utbetaling ved kjøp av egne aksjer	(17)	(2,0)	(97,6)	(281,0)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser		7,6	-	4,7
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser		(0,9)	(3,7)	(124,4)
(223,9)	(233,4)	(331,6)	Utbetaling av utbytte		(331,6)	(233,4)	(223,9)
1 453,7	(81,2)	2 112,9	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		2 114,3	(90,1)	1 300,0
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter							
(60,1)	35,9	36,9	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter		27,1	35,0	(66,8)
141,9	81,8	117,7	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.		233,9	198,9	265,7
81,8	117,7	154,6	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12. ¹⁾		261,0	233,9	198,9
1 530,0	2 141,0	1 542,0	Ubenyttede langsiktige kredittrammer		1 542,0	2 141,0	1 530,0
1 611,8	2 258,7	1 696,6	Likviditetsreserve per 31.12.		1 803,0	2 374,9	1 728,9
Avstemming kontantstrøm før skatt							
4,1	4,8	4,5	1) herav inngår bundne skattetrekksmidler		4,6	4,8	4,1
Resultat før skattekostnad							
110,0	584,1	482,8	Resultat før skattekostnad		792,8	523,5	1 268,2
3,0	4,8	5,2	Avskrivning på varige driftsmidler	(5)	124,7	112,0	109,3
-	-	-	Nedskrivning av varige driftsmidler	(5)	-	62,0	80,0
(0,2)	(0,2)	(0,3)	Salgsgevinster		(30,3)	(467,0)	(108,4)
37,0	(217,4)	(110,2)	Gevinst/tap/nedskrivning av aksjer m.v.		(64,2)	(93,4)	169,2
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		108,2	99,0	85,1
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(7)	(398,5)	276,7	(1 059,9)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(7)	245,1	122,8	58,9
149,8	371,3	377,5	2) Kontantstrøm før skatt		777,8	635,6	602,4

NOTER

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk.

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.

Leieinntekt

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Aksjebasert incentivprogram

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

Rehabiliteringskostnad

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

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

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

Byggelånsrenter

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet.

Renter

Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld.

Derivater

Urealisert gevinst/tap på rente- og valutaderivater regnskapsføres ikke.

Konsernbidrag

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført i balansen til anskaffelseskost (inkludert historiske oppskrivninger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger.

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 opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuariemessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet

omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

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

Utsatt skatt balanseføres til nominell

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

NOTE 2 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Eiendomsspar er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risiko benytter selskapet rentebytteavtaler (kr 6 615 mill., hvorav kr 920 mill. utløper i 2025). Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 12 313,7 mill., skal 54 % rentereguleres i 2025.

Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2024 utgjør kr 326,6 mill. (kr 233,0 mill.).

NOTE 3 LEIEINNTÉKT

Leieinntekt geografisk fordelt

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Oslo	1 058,2	987,8	908,3	0,2	0,2	1,6
Øvrige Norge	71,3	67,4	64,9	-	-	-
Sum	1 129,5	1 055,2	973,2	0,2	0,2	1,6

NOTE 4 DRIFTSKOSTNAD EIENDOM OG PROSJEKTER

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Leiekostnad	2,3	2,7	1,9	0,1	0,1	1,5
Gårdeiers andel av felleskostnader mv.	28,4	16,2	25,5	-	-	-
Merverdiavgift	3,7	3,0	1,5	-	-	-
Reparasjon- og vedlikeholdskostnad	27,8	30,5	23,2	-	-	-
Fremmede tjenester	11,8	10,2	9,1	-	-	-
Salgs- og utleiekostnad	10,7	6,5	6,4	-	-	-
Forsikringer	7,9	6,8	5,6	-	-	-
Festeavgift	5,3	5,1	5,0	-	-	-
Eiendomsskatt *)	3,0	2,5	1,9	-	-	-
Diverse kostnader	2,8	6,6	5,7	-	-	-
Tap på krav	-	0,9	1,3	-	-	-
Sum	103,7	91,0	87,1	0,1	0,1	1,5

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

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	8 844,9	732,6	-	9 577,5	(1 297,0)	8 280,5	110,4	-	25-100 år	Lineær
Tomter	2 245,3	296,3	-	2 541,6	(137,0)	2 404,6	-	-	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	188,3	33,9	(1,5)	220,7	(114,1)	106,6	14,3	-	3-10 år	Lineær
Sum konsern	11 278,5	1 062,8	(1,5)	12 339,8	(1 548,1)	10 791,7	124,7	-		
Morselskap										
Driftsløsøre, inventar o.l.	41,9	1,3	(1,5)	41,7	(17,7)	24,0	5,2	-	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	41,9	1,3	(1,5)	41,7	(17,7)	24,0	5,2	-		

NOTE 6 LØNN OG HONORARER

Lønnskostnader

Millioner kroner	2024	2023	2022
Lønninger	70,6	68,4	64,3
Arbeidsgiveravgift	14,5	14,0	11,0
Pensjonskostnader	10,2	10,6	11,9
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift (2021-2024, kom ikke til utbetaling)	(8,8)	(0,6)	5,9
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift (2024-2027)	4,6	-	-
Andre ytelser	5,3	5,6	5,0
Sum lønnskostnader	96,4	98,0	98,1
Antall årsverk	37	40	40

Ytelser til ledende ansatte

2024	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør til 7. mai 2024	2 710 108	-	74 269	2 784 377
Sigurd Stray, adm. direktør fra 8. mai 2024, viseadm. dir. til 7. mai 2024	5 743 109	3 030 000	305 307	9 078 416
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	4 603 326	1 030 000	209 989	5 843 315
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

Tidligere adm. direktør Christian Ringnes hadde en pensjonsordning hvor det ble avsatt 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 sikkerhetsstilling til fordel for ledende ansatte. Det er ikke avtalt særskilt sluttvederlagsordning for adm. direktør.

NOTE 6 FORTSETTER

Aksjebonusordning

Alle som var ansatt per 06.05.2024, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i selskapets aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske aksjer per ansatt	7 800
Tildelingstidspunkt	06.05.2024
Innløsningstidspunkt	10.05.2027
Innløsningskurs	kr 420

Totalt er det utstedt 288 600 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 507 000 per ansatt på innløsningstidspunktet 10.05.2027.

Pensjoner og pensjonsforpliktelser

Selskapet har en lukket ytelsepensjonsordning. 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 pensjon-savtalen 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	2024	2023	2022
Årets pensjonsopptjening	3,8	3,7	4,3
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	4,1	3,3	1,5
Avkastning på pensjonsmidler	(5,3)	(4,5)	(2,5)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	4,1	3,3	3,8
Netto pensjonskostnad	7,2	6,3	7,6
Innskuddsbasert pensjonsordning	3,0	4,3	4,3
Sum pensjonskostnad	10,2	10,6	11,9

Netto pensjonsmidler

Påløpt pensjonsforpliktelse	(117,7)	(111,3)	(103,4)
Verdi av pensjonsmidler	108,9	94,8	89,7
Arbeidsgiveravgift	(1,3)	(2,3)	(1,9)
Ikke resultatført aktuarielt tap	31,7	38,1	32,2
Netto pensjonsmidler	21,6	19,3	16,6
Øvrige pensjonsmidler	31,6	31,7	27,6
Sum pensjonsmidler, jf. note 14	53,2	51,0	44,2

Økonomiske forutsetninger

Millioner kroner	2024	2023	2022
Diskonteringsrente	3,3 %	3,7 %	3,2 %
Forventet avkastning	4,9 %	5,4 %	4,9 %
Lønnsregulering	3,5 %	3,8 %	3,8 %
Pensjonsregulering	1,9 %	2,4 %	1,7 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,3 %	3,5 %	3,5 %

Ytelser til styret

	Styre-honorar	Natural- ytelser	Sum
Christian Ringnes	-	-	-
Anders Ryssdal	550 000	-	550 000
Ragnar Horn	325 000	-	325 000
Monica S. Salthella	325 000	-	325 000
Gisèle Marchand	325 000	-	325 000
Jakob Iqbal	325 000	-	325 000
Isabelle G. Ringnes	-	-	-

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

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

Ytelser til valgkomitéen

Anders Ryssdal, Jens Raanaas, Jan Gustav Thrane-Steen og Jens Chr. Mellbye har hver mottatt kr 35 000 i godtgjørelse for å være medlemmer i valgkomitéen.

Godtgjørelse revisor

Morselskap

Kroner	2024	2023	2022
Lovpålagt revisjon	535 000	562 500	592 700
Skatterådgivning	191 474	17 952	247 850
Andre tjenester utenfor revisjon	92 100	76 600	28 575

Konsern

Kroner	2024	2023	2022
Lovpålagt revisjon	1 923 401	1 799 245	1 720 070
Skatterådgivning	281 474	17 952	272 007
Andre tjenester utenfor revisjon	155 874	516 735	338 976

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.
Aurora Eiendom AS ³⁾	20,6 %	619,2	-	514,7	2,5	-	-	517,2	-	-
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,0 %	0,1	0,1	-	-	-	-	0,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	4,5	3,5	-	0,3	-	-	3,8	-	-
F44 Holding AS	22,5 %	1,6	-	1,6	4,1	-	-	5,7	-	1,6
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,0 %	-	4,3	(4,5)	0,2	-	-	-	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	55,7	8,9	-	5,8	(10,0)	-	4,7	1,1	16,6
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,0 %	231,6	6,3	-	(54,5)	-	-	(48,2)	(1,3)	(18,0)
Konowgate Finans AS	50,0 %	0,1	0,6	-	-	-	-	0,6	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,3 %	29,8	45,4	-	0,9	-	-	46,3	-	-
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	172,7	-	5,7	(45,0)	-	133,4	-	0,3
Pandox AB ^{2) 3) 4)}	24,8 %	1 992,4	7 733,2	156,0	437,6	(190,1)	422,5	8 559,2	-	-
Prisma Eiendom AS	33,4 %	1,8	-	1,8	(1,1)	-	-	0,7	-	0,3
Roglog AS	50,0 %	104,2	-	104,2	(1,7)	-	-	102,5	-	1,1
Wild Bill AS	48,0 %	130,4	126,9	-	(1,5)	-	-	125,4	(2,6)	159,9
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	170,9	(80,1)	23,2	0,2	-	-	(56,7)	-	(209,2)
Sum konsern			8 021,8	797,0	398,5	(245,1)	422,5	9 394,7	(2,8)	(47,4)
herav felleskontrollert virksomhet			161,7	122,9	(43,1)	(55,0)	-	186,5		
herav tilknyttet selskap			7 860,1	674,1	441,6	(190,1)	422,5	9 208,2		

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Aurora Eiendom AS, Surnadal – F44 Holding AS, Tau – Pandox AB, Stockholm, Sverige – Roglog AS, Tau og Wild Bill AS, Sandnes.

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 35,7 %.

3) Aurora Eiendom AS er børsnotert på Euronext Growth Oslo og Pandox AB er børsnotert på Nasdaq Stockholm OMX. Disse to selskapene avlegger regnskap etter internasjonale regnskapsstandarter (IFRS). Det er ikke praktisk mulig å omarbeide andelen i disse virksomhetene til Eiendomsspar sine regnskapsprinsipper.

4) Bokført verdi av Pandox AB i morselskapet er kr 6 628,6 mill., hvorav kr 6 262,7 mill. tilsvarer bokført verdi av Pandox AB i konsernet da Eiendomsspar AS mottok avviklingsoppgjøret fra Eiendomsspar Sverige Holding AB den 30. desember 2019 (konsernkontinuitet), samt kr 366,0 mill. som er kostprisen på de aksjene Eiendomsspar AS ervervet i Pandox AB emisjonen i 2019 og 2024.

NOTE 8 ANNEN FINANSINNTEKT OG FINANSKOSTNAD

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Annen finansinntekt						
Andre renteinntekter	14,3	10,7	21,3	12,9	8,8	1,3
Mottatt utbytte	98,8	12,2	11,6	86,6	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	-	1,6	-	-	1,6	-
Gevinst ved renteswap	71,9	-	18,0	71,9	-	18,0
Gevinst ved valutaswap	-	-	8,1	-	-	13,0
Andre finansinntekter	1,8	3,6	0,1	1,7	3,2	0,2
Sum annen finansinntekt	186,8	28,1	59,1	173,1	13,6	32,5
Annen finanskostnad						
Rentekostnader	456,1	352,3	266,1	453,9	345,6	253,3
Urealisert verdiendring aksjer	8,6	(93,4)	189,3	8,6	(93,4)	189,3
Andre finanskostnader	39,7	24,1	18,6	36,3	17,9	16,5
Sum annen finanskostnad	504,4	283,0	474,0	498,8	270,1	459,1

NOTE 9 SKATTER

Skattekostnad

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Betalbar skatt	47,5	71,2	48,7	28,5	53,9	26,9
Utsatt skatt	20,1	35,3	3,7	1,7	(3,8)	(8,0)
Sum	67,6	106,5	52,4	30,2	50,1	18,9

Konsern - utsatt skatt

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

Millioner kroner	2024	2023	2022
Langsiktige poster			
Anleggsmidler	653,1	603,2	634,7
Avsetning for forpliktelser	(13,0)	(13,1)	(12,1)
Gevinst- og tapskonto	52,5	65,4	13,4
Sum langsiktige poster	692,6	655,5	636,0
Kortsiktige poster			
Kortsiktige fordringer	(0,6)	(0,7)	(0,6)
Kortsiktig gjeld	(5,3)	(7,1)	(4,2)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,9)	(2,6)	(2,8)
Underskudd til fremføring	(0,3)	(0,2)	(0,3)
Sum kortsiktige poster	(8,1)	(10,6)	(7,9)
Sum utsatt skatt	684,5	644,9	628,1

Morselskap – utsatt skatt

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12:

Millioner kroner	2024	2023	2022
Langsiktige poster			
Anleggsmidler	22,2	20,6	17,8
Avsetning for forpliktelser	(56,0)	(56,0)	(51,4)
Gevinst- og tapskonto	8,0	10,0	12,5
Sum langsiktige poster	(25,8)	(25,4)	(21,1)
Kortsiktige poster			
Kortsiktig gjeld	(24,0)	(31,9)	(19,1)
Sum kortsiktige poster	(24,0)	(31,9)	(19,1)
Sum midlertidige forskjeller	(49,8)	(57,3)	(40,2)
Beregning av utsatt skatt			
Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt/(utsatt skattefordel) per 31.12.	(11,0)	(12,6)	(8,8)

Morselskap – årets skattegrunnlag

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

Millioner kroner	2024	2023	2022
Resultat før skattekostnad	482,8	584,1	110,0
Permanente forskjeller	15,4	9,1	4,8
Mottatt skattefritt konsernbidrag	(12,0)	(11,0)	(19,6)
Mottatt utbytte	(312,0)	(136,8)	(70,8)
Gevinst/tap ved salg av aksjer og nedskrivning aksjer	(37,3)	(217,4)	61,5
Endring midlertidige forskjeller:			
– anleggsmidler	(1,3)	(2,7)	0,1
– avsetning for forpliktelser	–	4,6	8,5
– gevinst- og tapskonto	2,0	2,5	3,1
– kortsiktig gjeld	(8,0)	12,8	24,8
Årets skattegrunnlag	129,6	245,2	122,4
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	28,5	53,9	26,9

NOTE 10 RESULTAT PER AKSJE

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar AS utgjør 33 222 541 per 31.12.2024, jf. note 17. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2024 var 33 155 119 aksjer.

	2024	Konsern 2023	2022
Årets resultat tilordnet aksjonærer (mill. kr)	728,2	413,5	1 203,9
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 155 119	33 196 970	33 178 299
Resultat per aksje (kr)	21,96	12,45	36,29

NOTE 11 INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Millioner kroner	Eierandel/ stemme- andel	Aksjeført kapital	Bokført verdi
Eid av morselskapet			
Alfaset 1. industrivei 5 AS ²⁾	100 %	0,1	70,9
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 %	0,2	63,2
Hoffsveien 10 og 14 AS	100 %	0,9	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 %	0,1	85,1
Nye Storgaten 10 B AS	100 %	0,1	118,0
Parkveien 60 AS	100 %	0,1	2,0
Parkveien 64 AS	100 %	10,8	30,3
Professor Dahlgate 18 AS	100 %	0,1	225,4
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhusseiendommene AS	100 %	18,1	159,8
Rådhusgaten 23 AS	100 %	2,6	24,2
Skræddergaarden AS	100 %	0,1	37,4
Smalvollveien 63 AS	100 %	3,6	60,4
Sommerrogaten 13-15 Tomt AS	100 %	0,1	0,1
Storgaten 8 Oslo AS	100 %	0,1	59,7
Stortingsgaten 14-16 AS	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	3,4
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
Vika Oppstart 52 AS ²⁾	100 %	1,0	153,3
Vika Oppstart 70 AS ²⁾	100 %	1,0	162,4
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			6 069,2

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
C. Sundts gate 18 AS ²⁾	100 %		0,2	90,3
Folketeateret Oslo AS	100 %		5,0	10,0
Haraldrudveien 18 AS ¹⁾	20 %		1,0	92,0
Haraldrudveien 40 AS ²⁾	100 %		0,1	152,4
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	22,4
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	53,5 %		0,8	23,7
Tvet Bolig Holding AS ³⁾	53,5 %		0,1	0,1
Tvetenveien 11 Bolig AS ⁴⁾	53,5 %		1,6	48,2
Urtegaten 9 AS	93 %		0,1	131,0
Urtegata 9 S3 AS	93 %		0,1	14,2

1) Stemmeandel 58 %.

2) Alfaset 1. industrivei 5 AS, C. Sundts gate 18 AS, Haraldrudveien 40 AS, Vika Oppstart 52 AS og Vika Oppstart 70 AS ble ervervet i 2024.

3) Tvet Bolig Holding AS ble stiftet i 2024.

4) Tvetenveien 11 Bolig AS ble stiftet ved fisjon av Timms Reperbane AS.

NOTE 12 LÅN TIL FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Utlån til F44 Holding AS	7,9	-	-	7,9	-	-
Utlån til Prisma Eiendom AS	1,9	-	-	1,9	-	-
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	-	22,9	21,4	-	22,9	21,4
Sum	9,8	22,9	21,4	9,8	22,9	21,4

NOTE 13 INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER

Millioner kroner	Eier- andel	Antall aksjer	Balanse- ført verdi
Eid av morselskapet			
Hagabackens Fastighets AB	1,7 %	2 705 445	14,1
Sunday Power AS	9,6 %	3 295	15,0
Sum morselskap			29,1
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	1,9
Sum datterselskap			156,4
Sum konsern			185,5

*) 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	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Utlån til ansatte ¹⁾	38,7	33,6	34,1	38,7	33,6	34,1
Netto pensjonsmidler, jf. note 6	53,2	51,0	44,2	53,2	51,0	44,2
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	48,3	36,4	41,4	-	-	-
Andre utlån	3,8	2,7	2,0	1,5	1,2	1,0
Sum	144,0	123,7	121,7	93,4	85,8	79,3

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

NOTE 15 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Kundefordringer	35,7	25,3	24,4	-	-	-
Andre fordringer	41,3	119,0	117,3	2,6	22,3	0,2
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	19,4	29,3	6,8	3,3	7,0	8,3
Sum	96,4	173,6	148,5	5,9	29,3	8,5

NOTE 16 MARKEDSBASERTE AKSJER

Millioner kroner	Eier- andel	Antall aksjer	Virkelig verdi	Balanse- ført verdi
Dalata Hotel Group PLC	7,30 %	15 530 682	855,5	797,1
Scandic Hotels Group AB	14,78 %	32 263 233	2 281,4	1 499,3
Sum			3 136,9	2 296,4

NOTE 17 EGENKAPITAL

Aksjekapitalen per 31.12.2024 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 31.12.2023	211,8	(4,6)	288,6	6 947,9	-	7 443,7
Årsresultat				452,6		452,6
Kjøp egne aksjer		(0,1)		(1,9)		(2,0)
Salg av egne aksjer		0,5		24,9		25,4
Avsatt utbytte				(348,8)		(348,8)
Morselskapets egenkapital per 31.12.2024	211,8	(4,2)	288,6	7 074,8	-	7 571,0
Konsern						
Egenkapital per 31.12.2023	211,8	(4,6)	288,6	8 075,6	24,1	8 595,5
Årsresultat				728,2	(3,0)	725,2
Kjøp egne aksjer		(0,1)		(1,9)		(2,0)
Salg av egne aksjer		0,5		24,9		25,4
Avsatt utbytte				(348,8)		(348,8)
Omregningsdifferanser mv.				422,6		422,6
Minoritet				(7,7)	14,3	6,6
Konsernets egenkapital per 31.12.2024	211,8	(4,2)	288,6	8 892,9	35,4	9 424,5

Aksjonæroversikt per 31.12.2024

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	1 000 000	3,0
4 CGS Holding AS	788 000	2,3
5 Helene Sundt AS	788 000	2,3
6 Paul Krohn Eiendom AS	708 278	2,1
7 Eiendomsspar AS	657 820	1,9
8 Kvantia AS	544 511	1,6
9 Grundt, Asbjørn	532 000	1,6
10 Dobloug, Anette	438 636	1,3
11 Noremoen Eiendomsselskap AS	389 531	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	210 074	0,6
17 Nordic Energy Company AS	173 509	0,5
18 Solstråle AS	170 457	0,5
19 Elisabeth Krohn Holding AS	146 325	0,4
20 Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4
Øvrige aksjonærer (707)	5 525 528	16,3
Totalt antall aksjer	33 880 361	100,0
Egne aksjer	(657 820)	(1,9)
Totalt antall utestående aksjer	33 222 541	98,1

NOTE 17 FORTSETTER

Egne aksjer

	31.12.2023	Kjøp	Salg	31.12.2024
Antall	724 917	5 280	(72 377)	657 820
Vederlag (mill. kr)		(2,0)	25,4	

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
Christian Ringnes	77 521	-
Anders Ryssdal	2 717	-
Ragnar Horn	55 970	-
Monica S. Salthella	392	-
Gisèle Marchand	1 000	-
Jakob Iqbal	-	-
Isabelle G. Ringnes	8	-
Sigurd Stray	170 457	7 800
Jon Rasmus Aurdal	82 000	7 800

NOTE 18 ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	39,5	39,7	35,0	36,2	36,2	31,5
Avsetning for garantileie	9,5	48,0	80,2	9,5	48,0	80,2
Andre avsetninger	73,7	74,7	21,5	20,5	21,5	21,5
Sum	122,7	162,4	136,7	66,2	105,7	133,2

1) Pensjonsforpliktelsen i morselskapet knytter seg til pensjonsordning for tidligere adm. direktør.

NOTE 19 RENTEBÆRENDE GJELD

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Obligasjonslån	660,0	660,0	1 960,0	660,0	660,0	1 960,0
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	10 853,7	9 216,4	7 498,7	10 256,4	8 617,0	6 900,0
Sertifikatlån	800,0	-	200,0	800,0	-	200,0
Sum rentebærende gjeld	12 313,7	9 876,4	9 658,7	11 716,4	9 277,0	9 060,0
herav langsiktig gjeld	10 915,8	9 876,4	9 458,7	10 438,5	9 277,0	8 860,0
herav kortsiktig gjeld	1 397,9	-	200,0	1 277,9	-	200,0

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2024:

Millioner	Konsern		Morselskap	
	Valuta	NOK	Valuta	NOK
NOK	-	10 688,0	-	10 158,0
SEK	1 049,8	1 080,5	1 049,8	1 080,5
EUR	46,2	545,2	40,5	477,9
Sum		12 313,7		11 716,4

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2025	2026	2027	2028	2029	2030 og senere
%-andel	54 %	2 %	7 %	5 %	6 %	26 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2025	2026	2027	2028	2029	2030 og senere ¹⁾
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	943,6	3 672,0	3 980,2	800,0	860,0	-
Obligasjonslån	-	660,0	-	-	-	-
Sum	943,6	4 332,0	3 980,2	800,0	860,0	-

1) Tilsvarende tall per 31.12.2023 var kr 860,0 mill.

Sikringsbokføring og rentebinding

Eiendomsspar benytter rentebytteavtaler for å sikre kontantstrømmene fra rentebetalningene på deler av selskapets innlån. Sikringsavtalene er vurdert til å tilfredsstille kravene for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring i regnskapet.

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022
Lån med rentebinding, mer enn ett år (rentebytteavtaler)	5 695,0	5 650,0	4 152,0
Lån uten rentebinding	6 618,7	4 226,4	5 506,7
Sum rentebærende gjeld	12 313,7	9 876,4	9 658,7
Andel med rentebinding, mer enn ett år	46 %	57 %	43 %
Vektet gjenværende løpetid (år) rentebinding	5,0	5,3	5,1
Effekten på rentekostnadene i resultatregnskapet grunnet rentebytteavtalene	(153,0)	(110,0)	15,4
Merverdi på rentebytteavtalene	326,6	233,0	248,9
Ventet gjenværende løpetid (år) lån	2,0	2,4	2,2
Gjennomsnittlig lånemargin	1,3 %	1,3 %	1,1 %
Gjennomsnittlig lånerente ²⁾	4,6 %	4,5 %	3,8 %

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

Pantstillelser og sikkerhetsstillelser

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022
Lån med pant i eiendom	10 809,6	9 340,8	9 658,7
Lån med pant i aksjer	1 504,1	535,6	-
Sum rentebærende gjeld	12 313,7	9 876,4	9 658,7

Eiendommer med en bokført verdi på kr 7 691,3 mill. og aksjer (Scandic Hotels Group AB og Dalata Hotel Group PLC) med en bokført verdi på kr 2 296,4 mill. er pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer.

NOTE 20 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Millioner kroner	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Leverandørgjeld	37,9	43,3	8,0	1,5	1,3	1,5
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	18,8	18,0	22,8	16,4	16,3	14,4
Betalbar skatt	48,9	70,5	44,0	28,5	53,9	26,9
Avsetning renter	44,5	28,8	37,0	41,2	25,6	33,3
Forskuddsbetalt husleie	19,1	10,6	15,7	-	-	-
Utbytte	348,8	331,6	233,3	348,8	331,6	233,3
Annen gjeld	116,1	134,6	123,9	9,6	8,9	11,3
Sum	634,1	637,4	484,7	446,0	437,6	320,7

NOTE 21 HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Eiendomsspar har inngått en avtale med Oslo kommune om å kjøpe Tryvannstårnet for en kjøpesum på kr 14 mill. Tårnet med tilhørende arealer skal pusses opp og det er blant annet planer om et serveringssted over tre etasjer.

Selskapet har ervervet ytterligere 2 500 000 aksjer i Dalata Hotel Group PLC for en kjøpesum på EUR 11 mill. og har nå en eierandel på 8,5 %.

Eiendomsspar har solgt henholdsvis 3,5 % og 1,8 % av sin aksjepost i Roglog AS til administrerende direktør Sigurd Stray og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Eiendomsspar solgte i tillegg 21 834 egne aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray og 10 917 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal i mars 2025, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedskurs, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Sigurd Stray og Jon Rasmus Aurdal sin beholdning av Eiendomsspar aksjer er henholdsvis 192 291 og 92 917 aksjer.

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 2024, 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 2024, 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 2024 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 2024 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.

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

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



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, 1. april 2025
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 eierstyring og selskapsledelse

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse ønsker styret å sikre et godt tillitsforhold mellom Eiendomsspar, aksjeeiere og andre interessenter. Selskapet evaluerer hvert år prinsippene for eierstyring og selskapsledelse og gjennomføringen av dem i konsernet.

Eiendomsspar følger på de fleste områder anbefalingene for eierstyring og selskapsledelse («anbefalingen»), slik de er beskrevet i prinsippene nedfelt av Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse, datert 14. oktober 2021. Eiendomsspars redegjørelse om eierstyring og selskapsledelse er strukturert etter punktene i anbefalingen. Eventuelle avvik fra anbefalingen er omtalt i det enkelte punkt.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

2) Virksomhet

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

I 2020 utarbeidet Eiendomsspar en ny bærekraftstrategi for perioden 2020–2025, med definerte målsetninger, for å sikre at bærekraftsarbeidet er en integrert del av selskapets verdiskapning.

I løpet av 2024 har selskapet jobbet målrettet for å nå målene i bærekraftstrategien. Bærekraftige lån utgjør nå 68 % av

selskapets totale rentebærende gjeld. I tillegg har selskapet redusert energiforbruket i eiendomsporteføljen med 18 % (sammenlignet med referanseåret 2019), økt kildesorteringsgrad på avfall til 51 % (mot 45 % året før) samt etablert solcelleanlegg på fire av selskapets eiendommer (8 000 kvm solceller med estimert produksjon på 1,2 GWh per år). Eiendomsspar har gjennom året også oppnådd BREEAM In-Use Very Good sertifisering på tre av selskapets eiendommer. De nevnte bærekraftstiltakene bidrar til reduserte kostnader.

Eiendomsspar har gjennom mange år bidratt til utviklingen av bybildet i Oslo gjennom donasjoner og offentlige utstyrskninger. I mer enn ti år har konsernet bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0–5,0 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 27–83 i årsrapporten.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

3) Selskapskapital og utbytte

Eiendomsspars verdijusterte egenkapital utgjorde kr 20 520 mill. per 31.12.2024, tilsvarende en verdijustert egenkapitalandel på 59 %. Den verdijusterte egen-

kapitalandelen 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 2024 foreslått et ordinært utbytte på kr 10,50 per aksje, mot kr 10,00 per aksje året før.

Styret fikk på ordinær generalforsamling 06.05.2024 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Fullmakten gjelder til 30.06.2025. Bakgrunnen for fullmakten er tilbakekjøp som ledd i, amortisering, incentivordninger, videre salg eller fusjon. Styret vil på generalforsamlingen 06.05.2025 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2026, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Selskapets beholdning av egne aksjer var 657 820 per 31.12.2024.

Selskapets styre har løpende hatt fullmakt til forhøyelse av selskapets aksjekapital ved fusjoner med andre selskaper med samlet verdi på kr 40 000 000, fordelt på inntil 6 400 000 aksjer á pålydende kr 6,25. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fraveket i fullmakten. Styret vil på generalforsamlingen 06.05.2025 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2026.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

4) Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Selskapet har én aksjeklasse og hver aksje har én stemme.

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

Selskapets transaksjoner i egne aksjer skal søkes foretatt til den kurs eller nær den kurs som fremkommer på 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 styremedlemmer og ledende ansatte hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i avtaler som inngås av selskapet.

Styreleder i Eiendomsspar/Victoria Eiendom, er hovedaksjonær i Victoria Eiendom, som har felles administrasjon med Eiendomsspar. Styreleder eier 77 521 aksjer i Eiendomsspar (0,2 % av utestående aksjer). I Victoria Eiendom kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 (46,6 % av utestående aksjer). Administrerende direktør eier 192 291 aksjer i Eiendomsspar (0,6 % av utestående aksjer). Det er vedtatt en felles investeringsstrategi for Eiendomsspar og Victoria Eiendom, som innebærer at Victoria Eiendom vil være hovedeier i Eiendomsspar og at fremtidige investeringer innenfor selskapenes hovedområde (større kontor- og hotelleiendommer) skal kanaliseres til Eiendomsspar.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

5) Fri omsettelighet

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

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

Avvik fra anbefalingen: Godkjenning av 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 tilstede i generalforsamlingen. Møteleder velges av generalforsamlingen. Styremedlemmer på valg velges hver for seg.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

7) Valgkomité

Eiendomsspar har en valgkomité, hvis oppgave er å være i dialog med selskapets aksjonærer, samt gjøre egne undersøkelser med tanke på å foreslå kandidater til styret. Valgkomitéen består av fire med-

lemmer, som velges av generalforsamlingen blant selskapets aksjonærer, jf. vedtektenes § 6, andre avsnitt. Styrets nestleder 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 nestleder 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 syv medlemmer. Styremedlemmer oppfordres til å eie aksjer i selskapet. Styremedlemmene og deres aksjeeie er nærmere omtalt på sidene 144–145 og 170 i årsrapporten.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

Deltakelse i styremøter 2024	Antall	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Christian Ringnes	4/4	Nei	Nei
Anders Ryssdal	6/7	Ja	Ja
Ragnar Horn	7/7	Ja	Nei
Monica S. Salthella	7/7	Ja	Ja
Gisèle Marchand	7/7	Ja	Ja
Jacob Iqbal	7/7	Ja	Nei
Isabelle G. Ringnes	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 selskaps 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 2024 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 leie-

takere, 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 verddivurderinger 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 revisjon- eller kompensasjonsutvalg.

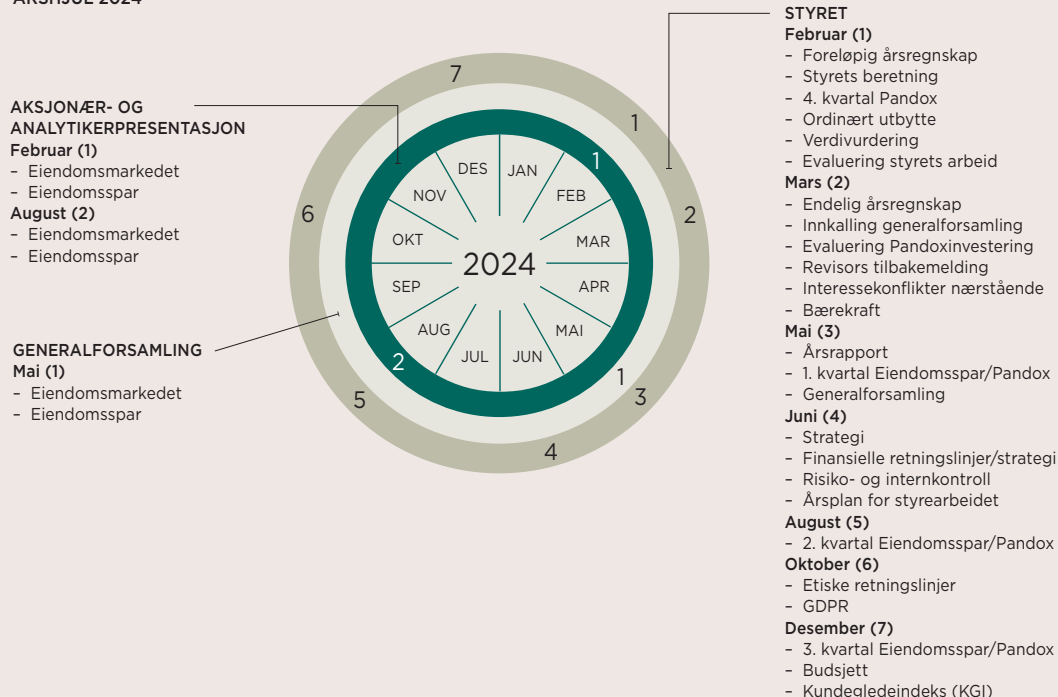
10) Risikostyring og internkontroll

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

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

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

ÅRSHJUL 2024



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

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

11) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styrets medlemmer fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets valgkomité. Godtgjørelsen er basert på styrets ansvar, kompetanse og virksomhetens kompleksitet. Godtgjørelsen er ikke resultatavhengig og det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller fratrekkesordninger. Se side 162 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 leietaker-tilfredshet. 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 bindings-tiden på tre år. Beregningen er gjennom-

ført 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 161 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 for ikke børsnoterte selskaper en rekke ganger, sist for 2023, 2022, 2021 og 2017. Eiendomsspar legger videre vekt på åpenhet og å sikre markedsaktørene korrekt, tydelig, relevant og samtidig informasjon. Selskapet holder markedet løpende oppdatert 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 halv-årlige investorpresentasjoner hvor selskapet presenterer siste nytt fra selskapet og det er anledning til å stille spørsmål til ledelsen.

Informasjon til selskapets aksjeeiere offentliggjøres via selskapets hjemmeside, via Euronext NOTC sitt meldingssystem for unoterte selskaper, via meldingssystemet til Oslo Børs og ved utsendelse. Selskapet har også publisert finansiell kalender på selskapets hjemmeside, som informerer om datoer for presentasjoner, rapportering og generalforsamling.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

14) Selskapsovertakelse

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

15) Revisor

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

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

I selskapets årsrapport side 163 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 (56.4% as of 31.12.2024) and more than 700 other shareholders. Eiendomsspar operates through ownership and development of properties, as well as through its 24.8% 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 2023 unless otherwise specified.)

2024 Summary

2024 was a satisfactory year for Eiendomsspar. Value-adjusted equity as of 31.12.2024 was calculated at NOK 627 per share when valuing the Pandox shares at their net value (EPRA NAV), an increase of 15% from the previous year, taking dividends into account.

Profit before taxes was NOK 793 million, compared with NOK 524 million in 2023. The result improvement is essentially due to a positive development in results from the affiliate Pandox as well as an increase in rental income and gross operating profit for Eiendomsspar.

The liquidity reserve comprises NOK 1,803 million (NOK 2,375 million.). The Board proposes an ordinary dividend distribution for 2024 of NOK 349 million, corresponding to NOK 10.50 per share (NOK 10.00 per share).

Investments and sales

During 2024, Eiendomsspar has acquired the combination property (retail/warehouse/office) Alfaset 1. industrivei 5 at Alnabru in Oslo, Haraldrudveien 40, Oslo, a combination property (office/workshop) with associated plot, and C. Sundts gate 18, Bergen, "Heimen Hotel" for a total net purchase price of NOK 371 million.

Eiendomsspar has also acquired a 22.5% ownership stake in the office property Finnstadveien 44 outside Stavanger and 50% of a real estate portfolio in Rogaland consisting of nine logistics properties. The net property value for the properties on a 100% basis is NOK 842 million.

Eiendomsspar has acquired a further 12,353,215 shares in Scandic Hotels

Group AB at a purchase price of SEK 677 million. (new ownership interest 14.8%). Given the Scandic share price at year end of SEK 68.70, Eiendomsspar has an unrealised gain on the investment in Scandic of NOK 782 million. Eiendomsspar has also bought 15,530,682 shares (7.3%) in Dalata Hotel Group PLC for EUR 68 million. Dalata is Ireland's largest hotel operating company that owns/manages 56 hotels in Ireland and the UK. Furthermore, the company has purchased a further 383,177 shares in Aurora Eiendom AS for NOK 31 million and now has a share of 20.6%.

In September, the company participated in the share issue at Pandox AB with SEK 150 million.

Furthermore, Eiendomsspar has committed to a SEK 25 million investment in the Swedish unlisted real estate company Hagabacken Fastighets AB. Eiendomsspar has also come in as a 33.4% owner in the newly started residential development company Prisma Eiendom AS.

Net income recognition related to provision of guarantee rent from previously sales and various minor sales of fixed assets, amounts to NOK 30 million.

In addition, the company has acquired 5,280 treasury shares for a purchase price of NOK 2 million and sold 72,377 treasury shares (incentive scheme) to employees for a sales price of NOK 25 million.

Income statement

Rental income for the Eiendomsspar Group in 2024 was NOK 1,130 million, compared to NOK 1,055 million in 2023. 30% of the rent growth is explained by

increased revenue-based rental income (from hotel and restaurant), and 40% by consumer price index adjustment of existing leases. The remaining increase in rent is the net effect of changes to the portfolio as a result of purchases/sales and the effect of rent from properties that had ongoing renovation projects.

The gross operating profit was NOK 1,032 million (NOK 971 million) after other operating income of NOK 7 million (NOK 7 million) and charging operating expenses for properties/projects of NOK 104 million (NOK 91 million). Gains from sales amounted to NOK 30 million (NOK 467 million), refurbishment costs NOK 108 million (NOK 99 million), depreciation NOK 125 million (NOK 112 million) and payroll and other operating costs NOK 120 million (NOK 112 million). This resulted in an operating profit of NOK 710 million (NOK 1,054 million).

Profits from investments in joint ventures was NOK 43 million, compared to NOK 125 million in 2023. Earnings from associated companies were NOK 442 million (of which NOK 438 million was from Pandox) compared to NOK -152 million in the previous year. Pandox saw positive income developments and an increase in ordinary results from operations in 2024 compared to 2023, as well as a positive value change in properties. Eiendomsspar's financial income amounted to NOK 189 million, compared to NOK 30 million the previous year. The increase is mainly explained by dividends received from Scandic Hotels Group AB of NOK 83 million and gains related to the realisation of interest derivatives of NOK 72 million. Financial expenses comprised NOK 496 million (NOK 376 million). The increase is mainly explained by

increased interest-bearing debt associated with investments in shares and properties. The unrealised change in the value of marketable equities is NOK -9 million (NOK 93 million). The decline in value is explained by negative developments in value for the equity investment in Aurora Eiendom AS.

Balance sheet and liquidity

The book value of the Eiendomsspar Group's total assets was NOK 23,180 million as of 31.12.2024 (NOK 19,917 million). The increase is mainly due to investments in properties and new builds, the purchase of shares in Scandic Hotels Group AB and Dalata Hotel Group PLC and value increase of the associated company Pandox AB.

Total debt amounted to NOK 13,755 million (NOK 11,321 million), of which NOK 12,314 million (NOK 9,876 million) was interest-bearing. The average interest rate on the borrowing portfolio at year-end was 4.6%, compared to 4.5% in 2023. 54% of the loan portfolio is subject to interest rate hedging, with an average remaining maturity of five years. Eiendomsspar's liquidity reserve, including long-term secured credit facilities, amounted to NOK 1,803 million (NOK 2,375 million). The company also has additional loan potential through mortgage-free properties.

Value-adjusted equity (including minority interests) is calculated at NOK 20,520 million after the dividend allocation of NOK 349 million. This results in a value-adjusted equity ratio of 59%, compared to 61% the previous year. Value-adjusted equity per share (including allocated dividend) has been calculated at NOK 627 when valuing the Pandox shares at their intrinsic value (EPRA NDV), which is an increase of 15% over the previous year (taking dividends into account). Eiendomsspar uses the key figure EPRA NDV as the basis for the net value of its Pandox shares. As of year-end 2024 EPRA NDV was SEK 189.80 (SEK 177.01) and EPRA NRV SEK 215.58 (SEK 201.12). If EPRA NRV had been used as a net value for the Pandox share, value-adjusted equity per Eiendomsspar share would have been NOK 665 as of year-end 2024.

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 194,603,000 shares. Eiendomsspar owns 37,314,375 Class A shares and 10,950,826 Class B shares, resulting in an economic ownership interest of 24.8% and a voting share of 35.7%. The ownership share 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 2024 amounted to SEK 1,955 million, compared to SEK 742 million in 2023. Revenue has grown by 4% in 2024 and extended the positive development from the latest years, supported by growth in RevPAR (average income per room) in every country where Pandox has hotels. Norway and Germany are those of Pandox's individual markets that can show the strongest developments through 2024. For Germany, the recovery after the pandemic has taken time, but through 2024 a number of German cities show strong developments in both price and hotel occupancy.

In 2024, Pandox acquired three apartment hotels in London and a Doubletree by Hilton in central Edinburgh for a total purchase price of SEK 3,884 million. The four hotels are all part of the company's hotels under its own operations. In addition, Pandox signed an agreement to purchase Radisson Blu Tromsø at the end of the 4th quarter of 2024 for an approximate purchase price of SEK 750 million. The Company has also sold its Doubletree by Hilton in Montreal for a total of SEK 660 million and thus no longer owns hotels outside of Europe. 2024 was the most active transaction year for Pandox since 2019.

Operation and letting

Vacancy in the property portfolio measured by rental value is 2.7% (2.1%). The vacancy level is low in a historical perspective. The average contract term in the company's properties is 7.6 years as of the end of 2024 (7.9 years).

Projects

At the beginning of 2025, 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 square meters in three buildings. Completion and handover of the first building "Fabrikken" with 17,000 square meters was completed in June 2021. The building is leased to Kristiania University College.

The second construction stage consisting of 24,000 square meters, called «Veksthuset», 17,000 square meters were handed over to Sweco in September 2024. Siemens Energy has entered into a lease for 2,600 square meters and 3,700 square meters have been leased to other smaller tenants, who have taken over the premises in 2024/2025.

In the third building of 5,000 square meters, called «Drivhuset», the Norwegian Refugee Council has leased 3,800 square metres (occupation early 2027) and Siemens Energy 700 square metres (occupation Q4 2025).

- **Mack Øst** in Tromsø is a city centre property that was previously occupied by the Mack beer brewery. In August 2017 the Ministry of Education and Research decided that Tromsø University Museum would be located on the southern part of the site. In addition to the museum, there will be a multi-functional building consisting of both hotel, concert hall/culture, dining retail, residential and offices. In December 2022 a new zoning plan was adopted with a total of 65,000 square meter buildings. Of this, 20,000 square meters is for the University Museum, and this part of the site will be sold to the University of Tromsø. Of the remaining 45,000 square meters, it has now been decided to build 21,000 square meters as the first construction stage. The first stage will consist of a hotel (leased to Citybox Hotel), catering and retail areas. The project is owned in partnership with Ludwig Mack AS.
- **Polaria** in Tromsø. The company has initiated an expansion of the Arctic Experience Centre and the Polaria Aquarium.

- **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 181 rooms. A 15-year lease has been signed with Strawberry to operate the hotel under the brand name "HOBØ". 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 is 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 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," "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 2024, including:

- BREEAM In-Use Very Good certification of three properties managed by Eiendomsspar.
- Reduced energy consumption in the common area of the management portfolio by 18.0% compared to the 2019 baseline year. The company is on track for its sustainability strategy goal of 20% energy reduction by the end of 2025.
- Increased waste source sorting rate in the property portfolio by 6% from 45% in 2023 to 51% in 2024.
- Conducted energy survey and pressure testing of several of the

buildings in the portfolio with the lowest energy rating (F and G). The purpose has been to gain a better understanding of energy consumption and heat leakage, in order to prioritise energy measures and improve the energy ratings.

- Completed the new build "Veksthuset" in Urtekvartalet with achieved energy rating A and planned BREEAM Excellent certification in 2025.
- Active participation in Nabolagssamarbeidet, an organisation for engaged landlords, tenants, residents' associations and other stakeholders in and around Grønland in Oslo.
- Installed and commissioned solar panels at four properties in Oslo. The systems comprise a total of approximately 8,000 square meters of solar panels that are expected to produce 1.2GWh of green and renewable energy annually.

The Eiendomsspar Group has for more than a decade provided annual financial support in the range of NOK 1.0-5.0 million for various charitable purposes within environmental protection, emergency aid and beautification of Oslo.

Eiendomsspar continued to expand the portfolio of green financing in 2024, and at year-end 68% of the company's financing is sustainable. The company's sustainability-linked loan facilities have been continued or extended during the year. The agreements include the company's four largest banking connections and are linked to existing loan engagements in the order of NOK 8,000 million. In addition to the sustainability-linked loans, the company has several green loans (BREEAM Excellent and Very Good certified mortgage objects) as well as two sustainability loans with the Nordic Investment Bank totalling NOK 2,300 million.

Board and administration

Since the ordinary general meeting in May 2024, the Board has been made up of Christian Ringnes (Chair) Anders Ryssdal (Deputy), Ragnar Horn, Monica S. Salthella, Gisèle Marchand, Jakob Iqbal and Isabelle G. Ringnes. Eiendomsspar has taken out board insurance for its board members.

There are 40 employees in Eiendomsspar, of which 4 are part-time employees.

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 December 2024 CEO Sigurd Stay purchases 13,920 Eiendomsspar-shares, and CFO Jon Rasmus Aurdal purchased 9,189 Eiendomsspar-shares through the share based incentive scheme for the company's employees.

Shareholder matters

Eiendomsspar's share price increased from NOK 360 at the beginning of the year to NOK 405 at year-end (15% after taking into account paid dividend of NOK 10.00 per share).

The Eiendomsspar share prices (NOTC) at year-end amounted to 65% (65%) of calculated net value, when assessing the Pandox share at net value (EPRA NDV).

Victoria Eiendom is Eiendomsspar's main shareholder through ownership of 56.4% of the company's outstanding shares.

Events after the balance sheet date

Eiendomsspar has entered into an agreement with the City of Oslo to buy Tryvannstårnet for a purchase price of NOK 14 million. The tower with its associated areas will be renovated and there are plans for a restaurant across three floors, among other things.

The company has acquired a further 2,500,000 shares in Dalata Hotel Group PLC for a purchase price of EUR 11 million and now has a stake of 8.5%.

Eiendomsspar sold 3.5% and 1.8% of its shareholding in Roglog AS to CEO Sigurd Stray and CFO Jon Rasmus Aurdal, respectively. Eiendomsspar has also sold 21,834 treasury shares to CEO Sigurd Stray and 10,917 treasury shares to CFO Jon Rasmus Aurdal. The sales were made at arms length.

Appropriation of net profit for the year

Last year Eiendomsspar paid an ordinary dividend of NOK 10.00 per share. For 2024, the board proposes to increase the ordinary dividend to NOK 10.50 per share, for a total of NOK 348.8 million.

FINANCIAL INFORMATION

Income statement

(NOK million)

	2024	2023	2022
Rental income from properties	1,129.5	1,055.2	973.2
Other income	6.5	6.9	12.6
Operating expenses on properties and projects	(103.7)	(91.0)	(87.1)
Gross operating profit	1,032.3	971.1	898.7
Profit from sales of properties etc.	30.3	467.0	108.4
Refurbishment costs	(108.2)	(99.0)	(85.1)
Depreciation	(124.7)	(112.0)	(109.3)
Write-down properties	-	(62.0)	(80.0)
Payroll and other operating costs	(119.6)	(111.5)	(110.4)
Operating profit	710.1	1,053.6	622.3
Share of profit in joint ventures	(43.1)	(124.8)	27.2
Share of profit from associated companies	441.6	(151.9)	1,032.7
Financial income	188.6	29.6	60.0
Financial costs	(495.8)	(376.4)	(284.7)
Value changes marketable equities	(8.6)	93.4	(189.3)
Profit before taxes	792.8	523.5	1,268.2
Taxes	(67.6)	(106.5)	(52.4)
Profit for the year	725.2	417.0	1,215.8

Balance sheet as of 31 December

(NOK million)

	2024	2023	2022
Assets			
Property and equipment	10,791.7	9,866.8	9,693.4
Financial assets	9,734.0	8,832.6	8,740.7
Total non-current assets	20,525.7	18,699.4	18,434.1
Trade and other receivables	96.4	173.6	148.5
Marketable equities	2,296.4	809.7	202.9
Cash and cash equivalents	261.0	233.9	198.9
Total current assets	2,653.8	1,217.2	550.3
Total assets	23,179.5	19,916.6	18,984.4
Equity and liabilities			
Equity	9,424.5	8,595.5	8,076.2
Deferred taxes	684.5	644.9	628.1
Non-current liabilities	11,038.5	10,038.8	9,595.4
Current liabilities	2,032.0	637.4	684.7
Total liabilities	13,755.0	11,321.1	10,908.2
Total equity and liabilities	23,179.5	19,916.6	18,984.4

FLERÅRSOVERSIKT

RESULTATREGNSKAP

Millioner kroner	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Leieinntekt	1 129,5	1 055,2	973,2	716,3	701,4	824,9	769,5	739,9
Annen driftsinntekt	6,5	6,9	12,6	7,9	2,5	9,4	12,0	8,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(103,7)	(91,0)	(87,1)	(80,1)	(78,7)	(91,3)	(70,9)	(64,8)
Brutto driftsresultat	1 032,3	971,1	898,7	644,1	625,2	743,0	710,6	683,7
Salgsgevinst/(tap)	30,3	467,0	108,4	377,9	1 651,1	148,8	7,9	32,6
Rehabiliteringskostnad	(108,2)	(99,0)	(85,1)	(83,1)	(110,5)	(142,8)	(73,6)	(106,4)
Avskrivning på varige driftsmidler	(124,7)	(112,0)	(109,3)	(90,5)	(96,8)	(94,6)	(81,7)	(73,0)
Nedskrivning av varige driftsmidler	-	(62,0)	(80,0)	-	-	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(119,6)	(111,5)	(110,4)	(120,5)	(100,3)	(94,5)	(84,8)	(112,5)
Driftsresultat	710,1	1 053,6	622,3	727,9	1 968,7	559,9	478,4	424,4
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(43,1)	(124,8)	27,2	(9,1)	37,6	46,7	1,6	21,8
Resultat fra tilknyttet selskap	441,6	(151,9)	1 032,7	157,8	(369,3)	682,3	729,4	870,8
Annen finansinntekt/-kostnad	(315,8)	(253,4)	(414,0)	147,7	(236,4)	(234,6)	(182,9)	(175,5)
Resultat før skattekostnad	792,8	523,5	1 268,2	1 024,3	1 400,6	1 054,3	1 026,5	1 141,5
Skattekostnad	(67,6)	(106,5)	(52,4)	(34,1)	(28,7)	(46,1)	(60,5)	(39,0)
Årsresultat	725,2	417,0	1 215,8	990,2	1 371,9	1 008,2	966,0	1 102,5

BALANSE

Millioner kroner	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	10 791,7	9 866,8	9 693,4	8 420,9	7 551,0	8 169,1	7 470,4	6 873,0
Sum finansielle anleggsmidler	9 734,0	8 832,6	8 740,7	7 517,7	7 808,7	7 567,0	6 204,1	5 703,5
Sum anleggsmidler	20 525,7	18 699,4	18 434,1	15 938,6	15 359,7	15 736,1	13 674,5	12 576,5
Andre fordringer	96,4	173,6	148,5	112,0	81,8	80,5	46,8	43,4
Markedsbaserte aksjer	2 296,4	809,7	202,9	-	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	261,0	233,9	198,9	265,7	142,5	112,4	199,3	135,2
Sum omløpsmidler	2 653,8	1 217,2	550,3	377,7	224,3	192,9	246,1	178,6
Sum eiendeler	23 179,5	19 916,6	18 984,4	16 316,3	15 584,0	15 929,0	13 920,6	12 755,1

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital	9 424,5	8 595,5	8 076,2	7 308,3	7 854,0	6 697,9	7 079,4	6 635,2
Utsatt skatt	684,5	644,9	628,1	595,5	590,1	641,9	611,2	594,5
Sum annen langsiktig gjeld	11 038,5	10 038,8	9 595,4	7 223,3	6 002,3	7 656,9	5 205,8	4 890,4
Sum kortsiktig gjeld	2 032,0	637,4	684,7	1 189,2	1 137,6	932,3	1 024,2	635,0
Sum gjeld	13 755,0	11 321,1	10 908,2	9 008,0	7 730,0	9 231,1	6 841,2	6 119,9
Sum egenkapital og gjeld	23 179,5	19 916,6	18 984,4	16 316,3	15 584,0	15 929,0	13 920,6	12 755,1

NØKKELTALL

Millioner kroner	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	20 520	18 178	18 186	18 450	18 000	17 570	17 001	15 807
Verdijustert totalkapital	34 616	29 812	29 499	27 850	26 104	27 140	24 275	22 347
Verdijustert egenkapitalandel	59 %	61 %	62 %	66 %	69 %	65 %	70 %	71 %
Belåningsgrad eiendommer	53 %	49 %	49 %	42 %	39 %	47 %	36 %	33 %
Belåningsgrad aksjer	11 %	6 %	-	-	-	-	-	-
Ledighet (% av leienivå)	2,7 %	2,1 %	1,3 %	3,8 %	6,2 %	1,8 %	3,7 %	3,2 %
Gjenværende leietid (år)	7,6	7,9	8,3	8,2	7,7	8,3	8,8	8,9

NØKKELTALL PER AKSJE

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Verdijustert avkastning per aksje	15 %	2 %	2 %	10 %	7 %	13 %	11 %	23 %
Bokført egenkapital per aksje (kr)	283	259	242	214	224	188	182	167
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	616	547	544	541	516	489	435	397
Aksjekurs per 31.12. (kr)	405	360	325	455	435	500	379	353
Substansverdipremie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(35 %)	(35 %)	(41 %)	(17 %)	(17 %)	2 %	(14 %)	(12 %)
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)	35,43	33,03	33,53	17,45	14,31	28,78	25,81	22,60
Resultat per aksje (kr)	21,96	12,45	36,29	28,87	38,69	28,08	24,54	27,63

KVARTALSTALL

RESULTATREGNSKAP

Millioner kroner	4. kv. 2024	3. kv. 2024	2. kv. 2024	1. kv. 2024	4. kv. 2023	3. kv. 2023	2. kv. 2023	1. kv. 2023
Leieinntekt	290,2	295,6	290,6	253,1	264,3	273,0	268,3	249,6
Annen driftsinntekt	4,6	0,8	(1,1)	2,2	4,1	(0,6)	2,3	1,1
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(30,5)	(21,7)	(29,2)	(22,3)	(31,5)	(18,1)	(22,9)	(18,5)
Brutto driftsresultat	264,3	274,7	260,3	233,0	236,9	254,3	247,7	232,2
Salgsgevinst/(tap)	29,6	0,2	0,5	-	22,7	-	235,0	209,3
Rehabiliteringskostnad	(54,1)	(16,0)	(17,9)	(20,2)	(40,7)	(24,9)	(21,7)	(11,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(36,6)	(29,3)	(29,3)	(29,5)	(29,3)	(27,4)	(27,3)	(28,0)
Nedskrivning av varige driftsmidler	-	-	-	-	(62,0)	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(33,9)	(29,5)	(27,6)	(28,6)	(30,3)	(29,8)	(24,6)	(26,8)
Driftsresultat	169,3	200,1	186,0	154,7	97,3	172,2	409,1	375,0
Resultat før felleskontrollert virksomhet	(32,2)	(6,6)	(2,2)	(2,1)	(132,6)	3,7	5,3	(1,2)
Resultat fra tilknyttet selskap	144,8	(6,1)	185,8	117,1	(286,5)	116,5	72,8	(54,7)
Finansinntekt	171,6	2,2	10,7	4,1	19,9	3,0	3,9	2,8
Finanskostnad	(122,9)	(152,8)	(107,0)	(113,1)	(97,0)	(92,8)	(95,5)	(91,1)
Urealisert verdiendring aksjer	26,4	(11,0)	(24,0)	-	72,0	-	21,4	-
Resultat før skattekostnad	357,0	25,8	249,3	160,7	(326,9)	202,6	417,0	230,8
Skattekostnad	(22,0)	(11,4)	(22,2)	(12,0)	2,2	(19,6)	(72,0)	(17,1)
Årsresultat	335,0	14,4	227,1	148,7	(324,7)	183,0	345,0	213,7

BALANSE

Millioner kroner	31.12.24	30.09.24	30.06.24	31.03.24	31.12.23	30.09.23	30.06.23	31.03.23
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	10 791,7	10 411,7	10 321,3	10 114,0	9 866,8	9 791,0	9 654,9	9 521,4
Sum finansielle anleggsmidler	9 734,0	9 501,7	9 000,3	9 191,6	8 832,6	9 125,8	9 270,8	9 181,0
Sum anleggsmidler	20 525,7	19 913,4	19 321,6	19 305,6	18 699,4	18 916,8	18 925,7	18 702,4
Andre fordringer	96,4	115,8	153,9	149,0	173,6	132,6	120,7	124,6
Markedsbaserte aksjer	2 296,4	1 813,2	1 139,4	1 139,4	809,7	372,9	317,6	236,7
Bankinnskudd, kontanter og lignende	261,0	211,7	206,3	248,5	233,9	159,5	133,2	194,0
Sum omløpsmidler	2 653,8	2 140,7	1 499,6	1 536,9	1 217,2	665,0	571,5	555,3
Sum eiendeler	23 179,5	22 054,1	20 821,2	20 842,5	19 916,6	19 581,8	19 497,2	19 257,7

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital	9 424,5	9 385,2	9 065,1	8 992,1	8 595,5	9 150,3	9 285,0	8 846,6
Utsatt skatt	684,5	653,6	653,4	652,6	644,9	657,2	658,2	611,2
Sum annen langsiktig gjeld	11 038,5	10 973,7	10 292,6	9 919,3	10 038,8	9 191,0	9 171,6	9 044,4
Sum kortsiktig gjeld	2 032,0	1 041,6	810,1	1 278,5	637,4	583,3	382,4	755,3
Sum gjeld	13 755,0	12 668,9	11 756,1	11 850,4	11 321,1	10 431,5	10 212,2	10 410,9
Sum egenkapital og gjeld	23 179,5	22 054,1	20 821,2	20 842,5	19 916,6	19 581,8	19 497,2	19 257,7

NØKKELTALL

Millioner kroner	31.12.24	30.09.24	30.06.24	31.03.24	31.12.23	30.09.23	30.06.23	31.03.23
Belåningsgrad eiendommer	53 %	54 %	51 %	50 %	49 %	49 %	48 %	46 %
Belåningsgrad aksjer	11 %	9 %	8 %	7 %	6 %	2 %	-	-
Ledighet (% av leienivå)	2,7 %	1,7 %	1,3 %	1,2 %	2,1 %	1,4 %	1,2 %	1,1 %
Gjenværende leietid (år)	7,6	7,7	7,6	7,8	7,9	7,8	8,0	8,1

NØKKELTALL PER AKSJE

	31.12.24	30.09.24	30.06.24	31.03.24	31.12.23	30.09.23	30.06.23	31.03.23
Bokført egenkapital per aksje (kr)	283	282	273	270	259	276	279	265
Aksjekurs (kr)	405	400	385	370	360	320	350	350
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)	35,43	24,17	15,46	5,69	33,03	24,61	15,22	6,27
Resultat per aksje (kr)	21,96	11,82	11,41	4,54	12,45	22,22	16,71	6,39



MARKEDSANALYSE OSLOSTUDIET

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

MARKEDSANALYSE

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

- **Kraftig redusert arealabsorpsjon**
- **Tilnærmet stabil arealledighet**
- **Sterk tilbudsøkning i 2025**

- Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo/Asker/Bærum viser at 503 000 kvm står ledig, hvilket er en økning på 22 000 kvm fra ifjor (+ 4,6 %). Arealledigheten utgjør ved dette 5,2 % av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av kontorarealer utgjorde 79 000 kvm i 2024, en kraftig reduksjon fra 145 000 kvm i 2023 (46 %).
- Sonene nord/øst/syd har høyest ledighet (8-12 %) og også størst tilbudsøkning i årene fremover. Indre soner, vestlige soner og sentrum har arealknapphet (2-4 %) og minst tilbudsøkning i årene fremover, med unntak av Regjeringskvartalet i sentrum.
- Prosjekter som blir ferdigstilt i 2025 utgjør 241 000 kvm, opp fra 101 000 kvm som ble ferdigstilt i 2024. For 2026 er det ventet en kraftig nedgang i ferdigstillelse til 86 000 kvm (hvorav 82 000 kvm allerede er igangsatt). For 2027 anslås ferdigstillingen å bli 78 000 kvm hvorav ett prosjekt allerede er igangsatt (13 000 kvm).

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2025 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 ledighetstillene.

Kartleggingen er hovedsakelig basert på tre informasjonskilder:

- 1) Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2024 til februar 2025.
- 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 30 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 redusert absorpsjon i 2024

Figur 2 viser at arealabsorpsjonen i 2024 utgjorde 79 000 kvm mot 145 000 kvm året før. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig nær 43 000 kvm (opp fra 23 000 kvm i 2023), og ordinær kontorabsorpsjon 36 000 kvm (122 000 kvm i 2023).

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 rentenedsettelse og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorpsjon. I lavkonjunktur går arealabsorpsjonen ned mot eller under null, mens den i høykonjunktur har kunnet stige til godt over 200 000 kvm.

Snittarealabsorpsjonen i perioden 1991–2024 har vært nær 180 000 kvm per år. Merk dog at snittabsorpsjonen i de første 17 årene var 197 000 kvm per år, mens den i de siste 17 årene har vært 159 000 kvm per år.

Figur 3 viser arealabsorpsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2024.

Som det fremgår av figur 3 var arealabsorpsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte, betydelig større i perioden 1991–2006 enn i perioden 2007–2024. Sysselsettingsveksten i den første 17-års perioden utgjorde i snitt 8 109 personer/

år, mens den sank til 6 921 personer/år i den siste 17-års perioden. Arealabsorpsjonen derimot sank fra i snitt 197 000 kvm per år i årene 1991–2006 til i snitt 159 000 kvm per år i perioden 2007–2024. Dette betyr at arealabsorpsjon for hver ny sysselsatt har 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 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 kontorearealet 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

FIG. 1

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

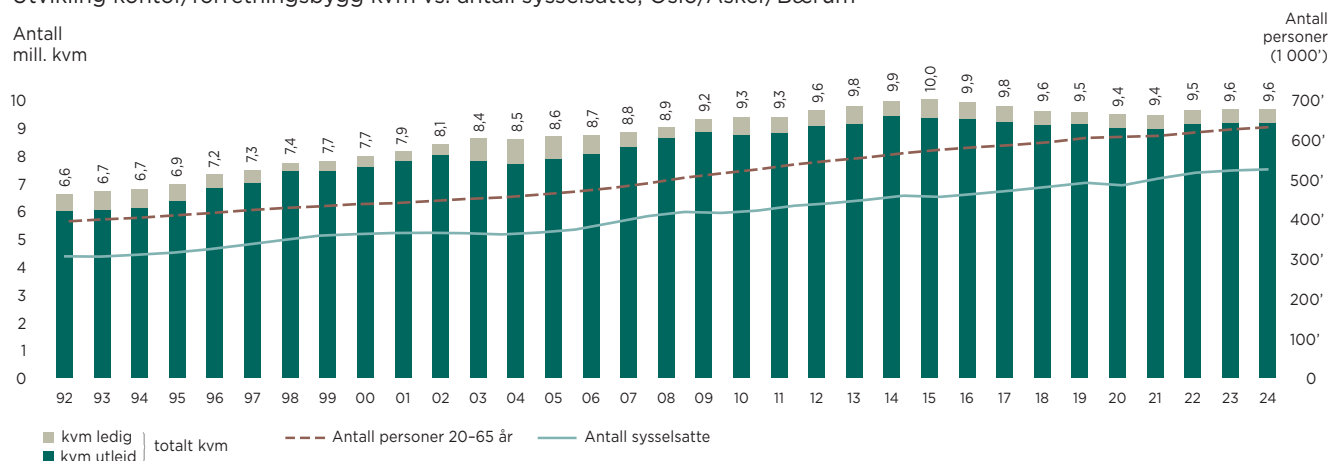


FIG. 2

Arealabsorpsjon 1991-2024

(1 000 kvm)

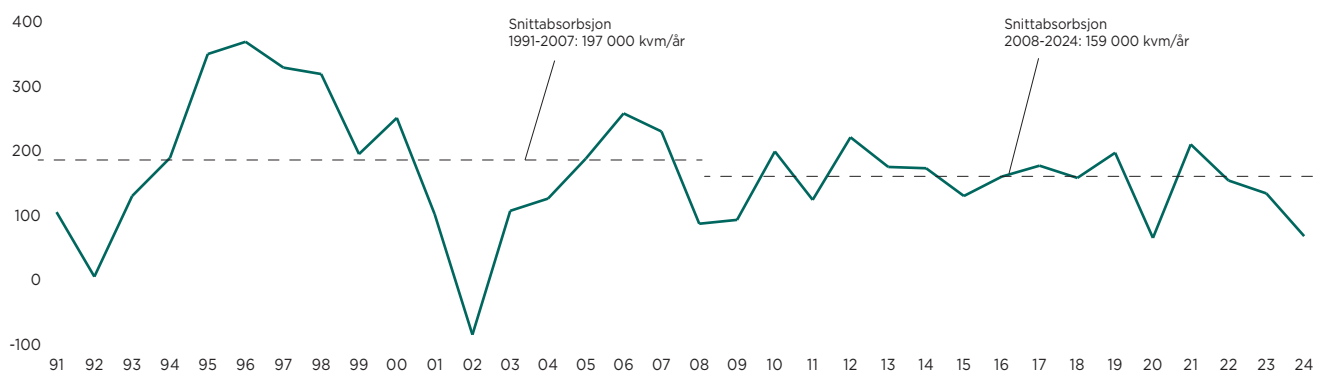
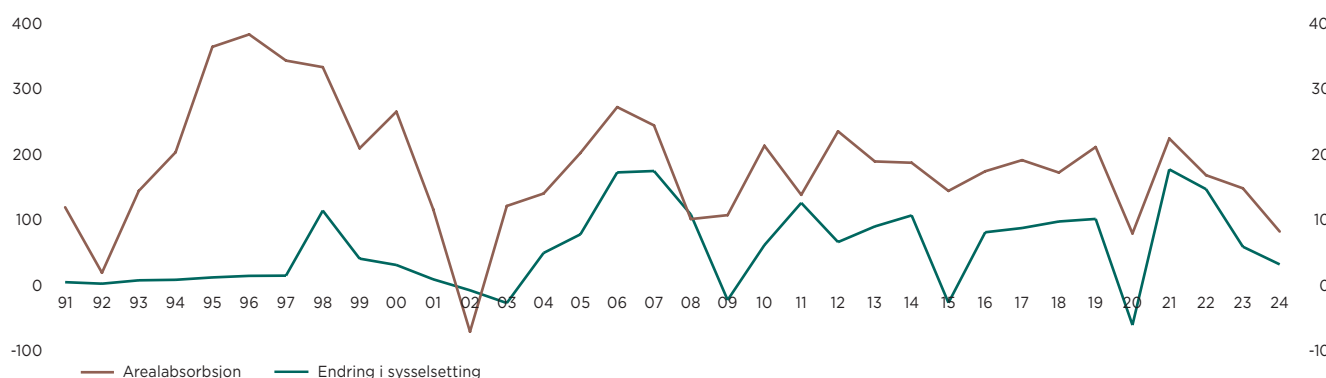


FIG. 3

Arealabsorpsjon vs. vekst i sysselsetting Oslo/Asker/Bærum 1991-2024

Arealabsorpsjon
(1 000 kvm)

Endring i sysselsetting
(1 000)



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

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 hjemmekontorpåbud under pandemien, men foreløpig har dette hatt begrenset betydning for den underliggende kontoretterspørselen. En langsiktig konsekvens av økt bruk av hjemmekontor, kan være redusert etter-

spørsel 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 sysselsettingsveksten videre til 5 576 personer og absorpsjonen til 145 000 kvm, hvor konvertering til bolig utgjorde 23 000 kvm.

I 2024 falt sysselsettingsveksten ytterligere til 2 280 personer, mens absorpsjonen endte på 79 000 kvm, hvorav 43 000 kvm (54 %) var boligkonvertering.

FIG. 4

Utvikling arealledigheten i absolutte tall og prosent 1990-2024

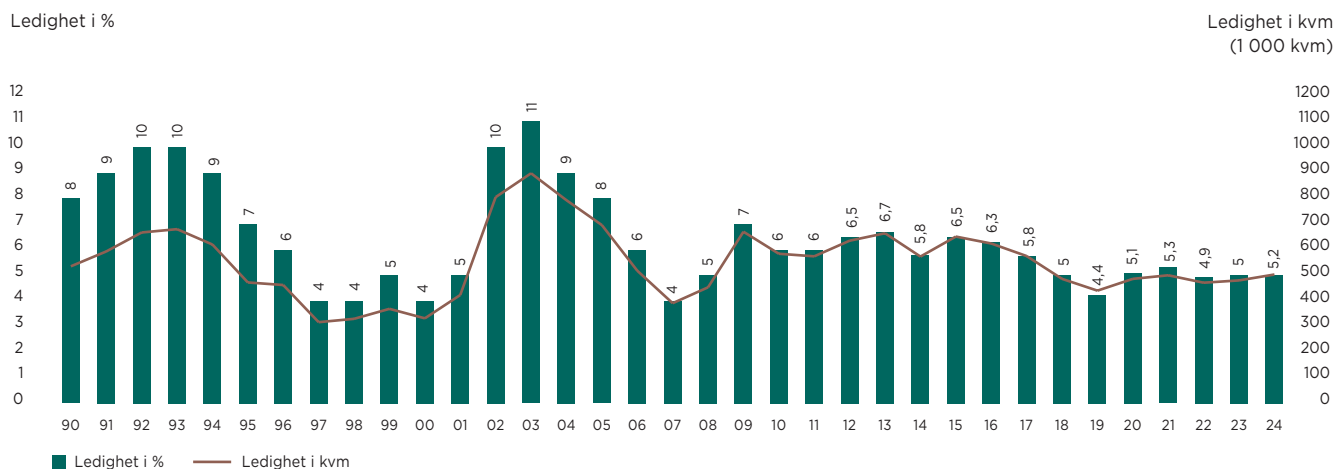
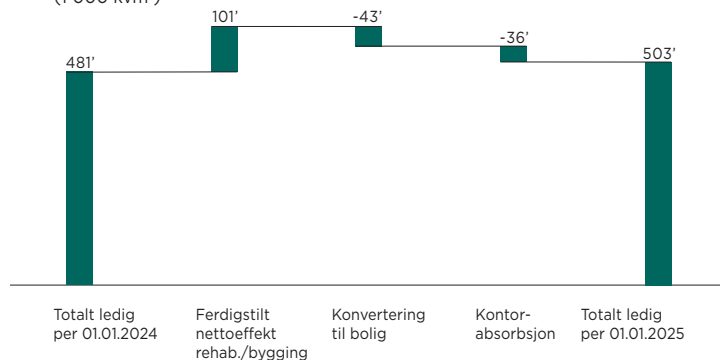


FIG. 5

Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2024 (1 000 kvm)



Tilnærmet uendret arealledighet

I figur 4 vises en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2024, i absolutte tall og prosent. Ledigheten har økt til 5,2 % ultimo 2024.

Endringen i ledighet fra 01.01.2024 til 01.01.2025 er vist på figur 5. I 2024 ble 101 000 kvm, i form av nybyggings- og større rehabiliteringsprosjekter ferdigstilt, mens absorpsjonen var på 79 000 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. Boligkonverteringsabsorpsjonen utgjorde 54 % av den totale absorpsjonen i 2024 (16 % i 2023). Ordinær kontorarealabsorpsjon

utgjorde 36 000 kvm i 2024, noe som er en kraftig nedgang på sytti prosent fra året før.

Arealledigheten økte med 22 000 kvm gjennom 2024, og primo 2025 utgjør den 503 000 kvm.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo/Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. Omtrent 55 000 kvm lager-/produksjonslokaler står nå ledig, hvilket er en økning på 8 % fra i fjor. Totalt står i størrelsesorden 558 000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

Sentrum fortsatt best

Eiendomsspar har delt Oslo/Asker/Bærum

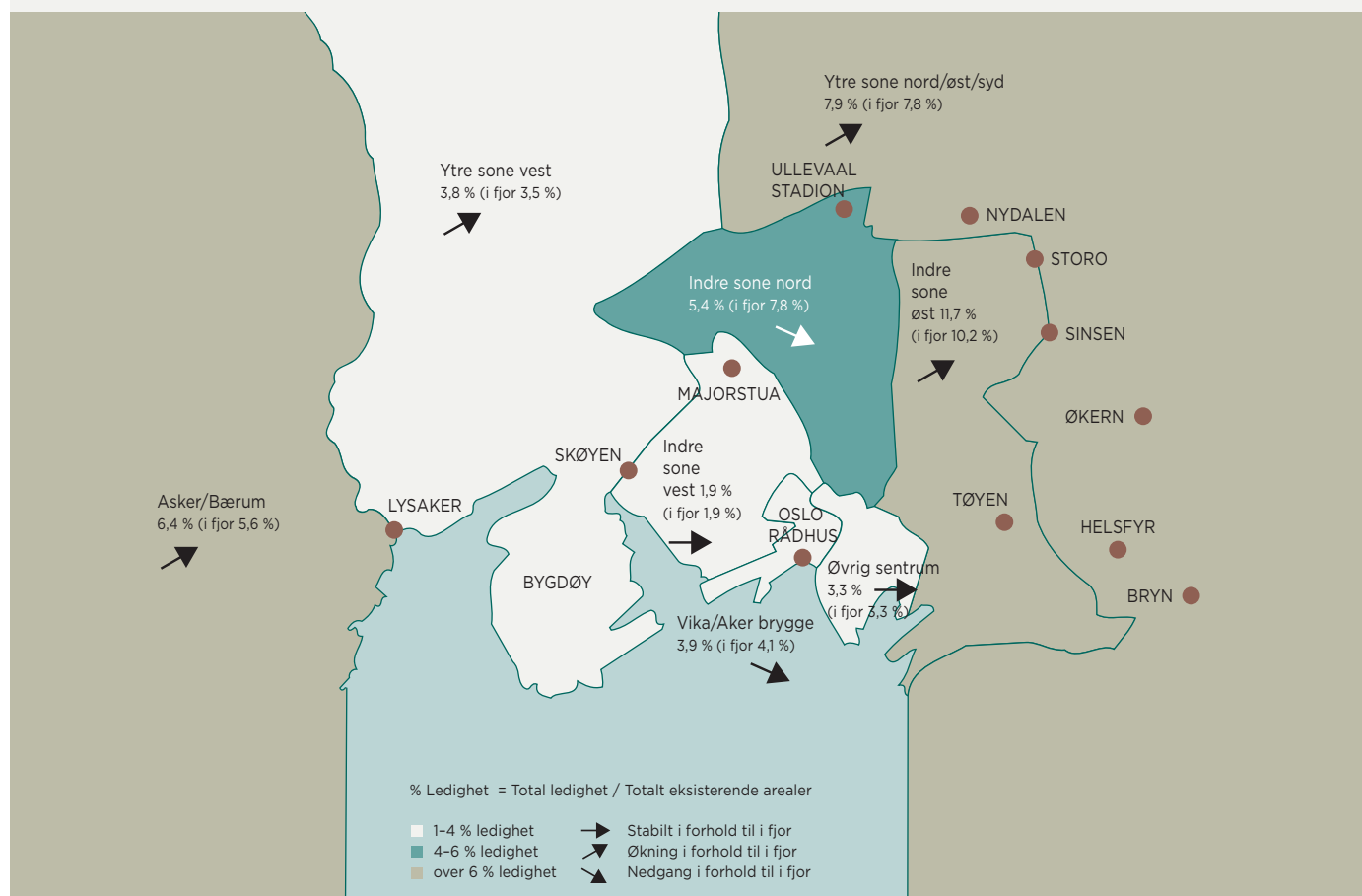
i åtte lokalområder, som illustrert på figur 6.

Den største økningen i arealledigheten i 2024 ble registrert i Asker/Bærum, med en økning på 15 000 kvm. I denne sonen ble det ikke tilført nye kontorarealer i 2024. Det forventes ferdigstillelse av kun ett prosjekt i 2025 i denne sonen og det er Helgerudkvartalet i Sandvika. Prosjektet vil tilføre markedet 17 000 kvm, hvorav 70 % er utleid på nåværende tidspunkt.

På Fornebu er det for øyeblikket over 50 000 kvm ledige kontorarealer. I tillegg vil Snarøyveien 30 frigjøres over 30 000 kvm i løpet av medio/ultimo 2025. Disse arealene skal gjennomgå en totalrehabilitering og forventes å være

FIG. 6

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2025
(% Ledighet av sonens totale masse, kontor- og forretningslokaler)



tilbake på markedet mot slutten av 2027. De største ledige arealene på Fornebu nå er Martin Linges vei 33 (Equinorbygget) med 13 700 kvm, Snarøyveien 20 som har ca. 12 000 kvm ledig og Snarøyveien 36 som har ca. 9 000 kvm ledige arealer. Snarøyveien 20 ble for øvrig ledigstilt i april 2024 og hadde da opprinnelig 25 000 kvm ledige arealer.

Eyvind Lyches vei 10 i Sandvika var tilgjengelig med 13 000 kvm ledige arealer i 2024, men eiendommen har blitt solgt

til Bærum kommune og hensikten er ikke-kommersiell bruk.

Som det fremgår i figur 7 fant den største ledighetsøkningen i 2024 sted i Asker/Bærum (+ 15 000 kvm).

Den største arealabsorpsjonen fant sted i Ytre Nord/Øst/Syd (53 000 kvm) og Indre Øst (20 000 kvm), figur 8.

Figur 9 viser utviklingen i den total ledighet (inkludert ukurante lokaler) i perioden 1990–2024 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.

FIG. 7

Utvikling arealledighet i 2024

(1 000 kvm)

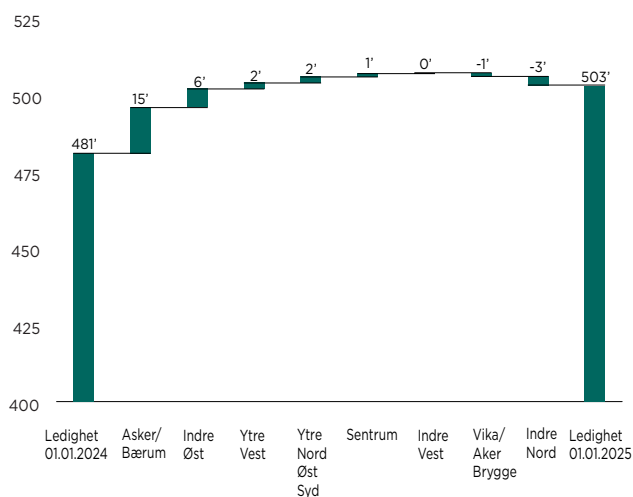


FIG. 8

Ferdigstilte bygg og absorpsjon for de enkelte soner i 2024

(1 000 kvm)

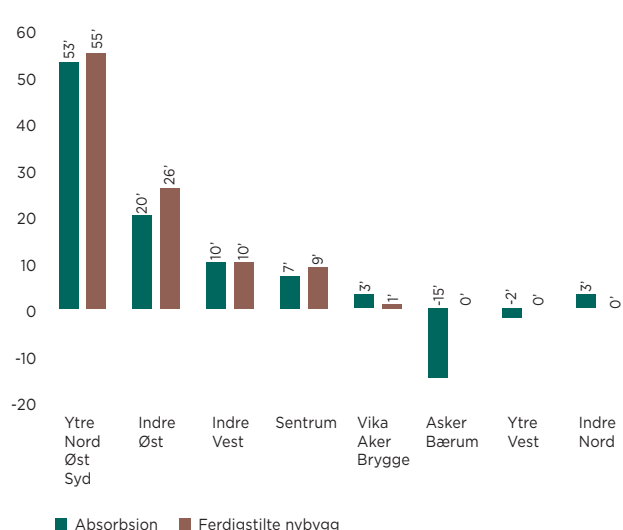


FIG. 9

Utviklingen i total ledighet (inkludert ukurante lokaler) i perioden 1990–2024 i ulike soner

(1 000 kvm)



Langtidsledighet

235 000 kvm har stått ledige i mer enn ett år, hvilket er en nedgang på 38 % fra i fjor. Det er verdt å merke seg at riving og konvertering til bolig eller annen bruk, som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt 503 000 kvm, figur 10.

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

Høy ferdigstillelse i 2025, betydelige lavere ferdigstillelse i 2026

Eiendomsspar kartlegger nybyggingsprosjekter og kategoriserer dem i fire hovedkategorier:

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

Tildels usikre prosjekter:

Estimert 25 % sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figur 12. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,0 mill. kvm.

FIG. 10

Ledige og langtidsledige arealer 2002-2025
(1 000 kvm)

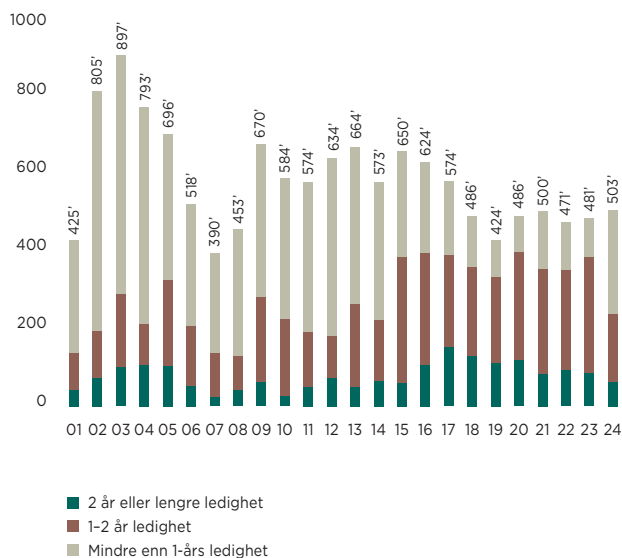


FIG. 11

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

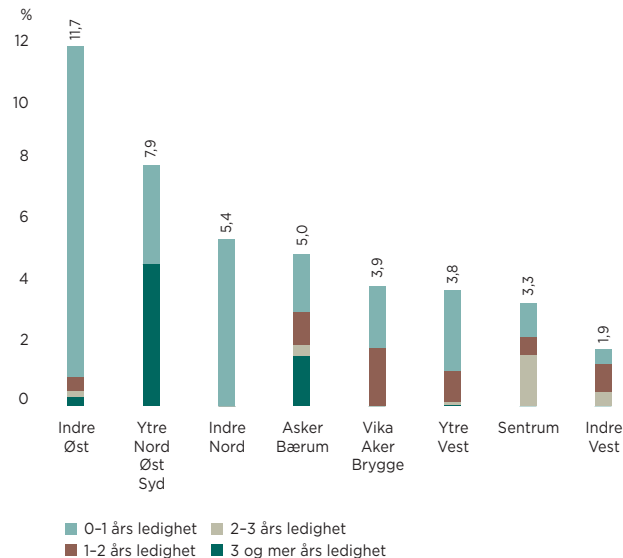


FIG. 12

Mulig prosjektpotensiale og igangsatte prosjekter
(1 000 kvm)

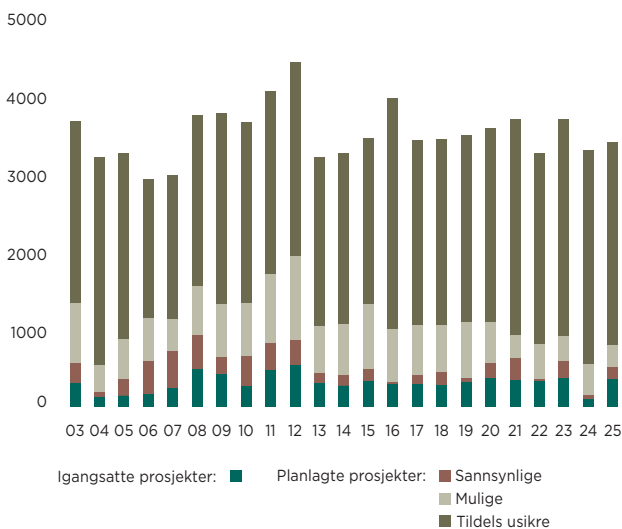
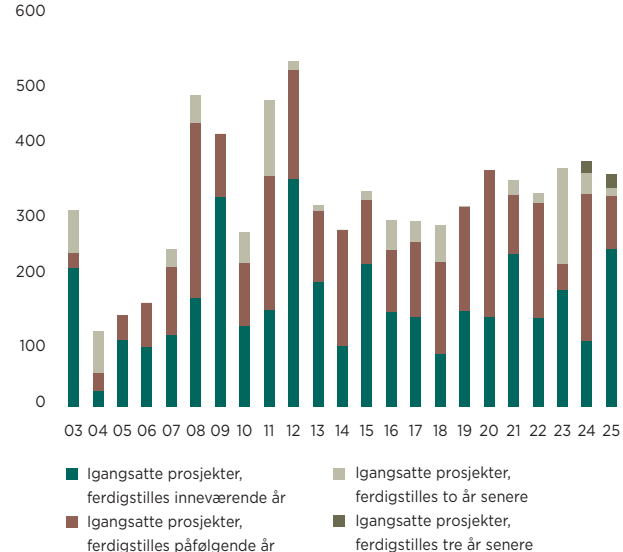


FIG. 13

Igangsatte prosjekter 2003-2025
(1 000 kvm)



I 2024 ble det ferdigstilt 101 000 kvm. Det var 21 000 kvm mindre enn vi anslo i fjorårets rapport. Årsaken skyldes en forskyvning av ferdigstilling av to pågående prosjekter fra 2024 til 2025 (Rådmann Halmrasts vei 7-9 og rehabilitering av Nedre Vollgate 4), som delvis motvirkes av prosjekt som ble ferdigstilt i 2024 i stedet for 2025 (Kakkelovnskroken 3).

Igangsatte prosjekter for ferdigstilling i 2025 utgjør 241 000 kvm hvorav 35 000 kvm er rehabiliteringer.

Prosjekter som er igangsatt med ferdigstilling i 2026 utgjør i dag 82 000 kvm hvorav 18 500 kvm er rehabiliteringer.

For ferdigstilling i 2027 er det igangsatt et rehabiliteringsprosjekt på 13 000 kvm (Akersgata 13-15 m/flere "Qvarteret"). I løpet av 2027 antar vi også at flere prosjekter og rehabiliteringsprosjekter vil bli ferdigstilt hvor Grensa 15-17 og Dronningens gate 13 er de største (tilsammen 22 500 kvm).

Det er for øyeblikket ingen pågående prosjekter med planlagt ferdigstilling i 2028. Vi forventer imidlertid at flere prosjekter kan bli ferdigstilt i 2028. De største prosjektene dette gjelder er Sonja Henies plass 2 «Oslo Spektrum», Skippergata - bak Havnelageret «Fiskebrygga», Magnus Poulsens vei 7 og Vollsveien 9. Disse fire prosjektene utgjør 79 500 kvm.

I 2029 vil et prosjekt som ble igangsatt ultimo januar 2025, stå ferdig. Dette prosjektet er C-blokken i Regjeringskvartalet, med planlagt ferdigstilling i september 2029.

Ytre nord/øst/syd og sentrum får det vesentlige av ferdigstillingen

I figur 14 og 15 vises hvorledes tilførselen av arealer fordeler seg per geografisk sone i henholdsvis i 2025 og 2026.

De største prosjektene i Ytre Nord/Øst/Syd som ferdigstilles i 2025 er «Construction City» på Ulven og Nils Hansens vei 27 på Bryn (totalt 102 000 kvm).

FIG. 14

Ferdigstilte arealer per sone 2025
(1 000 kvm)

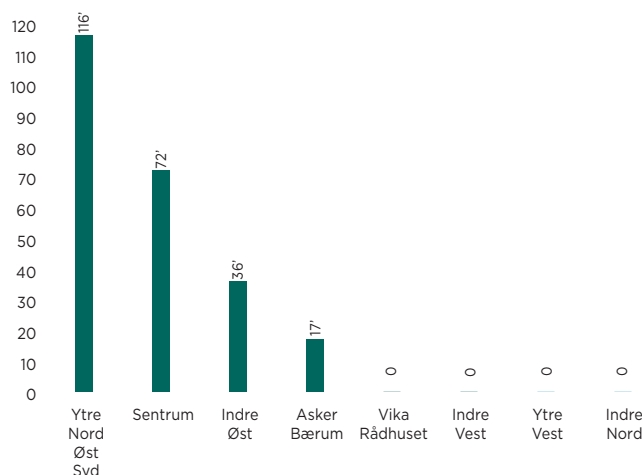


FIG. 15

Ferdigstilte arealer per sone 2026
(1 000 kvm)

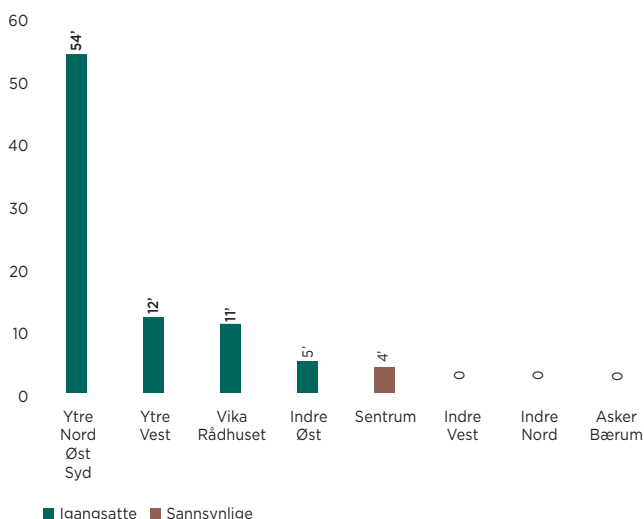
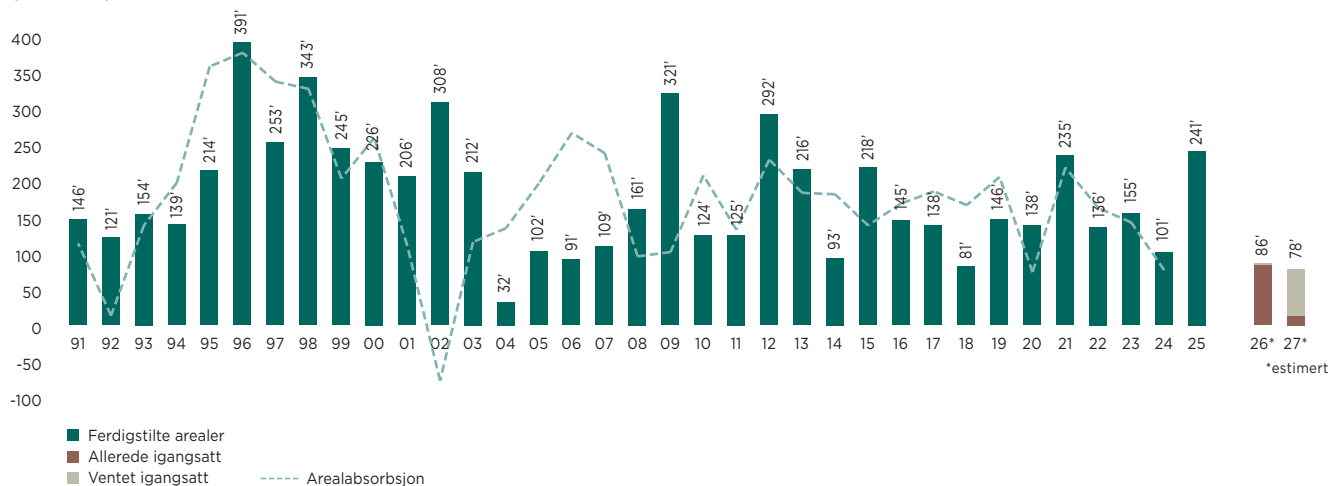


FIG. 16

Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1991-2027)
(1 000 kvm)



Det største pågående prosjektet som ferdigstilles i sentrum er Regjeringskvartalet (61 800 kvm), bestående av to nybygg og rehabilitering av Høyblokka. I Indre Øst er det blant annet to rehabiliteringer (Sannergata 2 & 4 og Storgata 38) som ferdigstilles (totalt 35 000 kvm).

I Ytre Nord/Øst/Syd skal det ferdigstilles 54 000 kvm i 2026. De to største prosjektene i denne sonen er Fredrik Selmers vei 2 på 22 500 kvm og Sognsveien 72 «Campus Ullevål» (22 000 kvm).

I Ytre Vest ferdigstilles Ullernchausséen 66 «Lamell 4» på tilsammen 12 000 kvm.

Ferdigstilte arealer øker kraftig i 2025, men reduseres igjen de neste to årene

Stolpene i figur 16 viser ferdigstilte arealer (inkludert større rehabilitering) fra 1991 til og med 2025 og estimat for 2026 og 2027. Den stiplede linjen viser den årlige arealabsorpsjon per år fra 1991 til og med 2024.

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 igangsettelser av nybygg.

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

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

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

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

I 2023 ble det ferdigstilt 155 000 kvm, som var marginalt mer enn absorpsjonen. Prosjekter som ble ferdigstilt i 2024 utgjorde 101 000 kvm. Arealabsorpsjonen falt imidlertid kraftig, til bare 79 000 kvm, hvilket førte til en økning i ledigheten.

For 2025 er det igangsatt hele 241 000 kvm for ferdigstillelse, hvor det

største prosjektet er «Construction City» på Ulven med totalt 85 000 kvm kontorarealer. Det er ikke trolig at markedet vil absorbere dette volumet fullt ut, så det må påregnes en viss økning i arealledigheten.

For ferdigstillelse i 2026 synker igangsatte prosjekter til 82 000 kvm, og for 2027 er det igangsatt et rehabiliteringsprosjekt i Akersgata 13–15 med flere, «Qvarteret» på 13 000 kvm.

Betydelig andel forhåndsutleie

Forhåndsutleiegraden for forventet ferdigstilte arealer 2025–2027 finnes i figur 17.

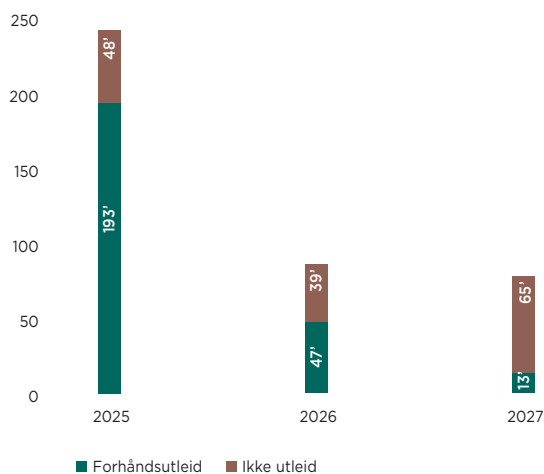
Forhåndsutleiegraden er relativt høy og utgjør 80 % i 2025 og 55 % i 2026. Dette gjør at effekten av nybygg i stor grad vil komme fra ledighet i fraflyttede eldre bygg, som det normalt vil ta 6–18 måneder å reutleie.

I 2027 forventes det en lav ferdigstillelse og her er forhåndsutleiegraden nå 17 %.

I oversikten på neste side er de største prosjektene som forventes ferdigstillet i 2025/2026/2027 opplistet.

FIG. 17

Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2025–2027
(1 000 kvm)



Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2025/2026/2027 – Oslo/Asker/Bærum:

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2025:

Ulvenveien 82, «Construction City»	84 000
Regjeringskvartalet, D-blokken	29 500
Sannerata 2	24 000
Regjeringskvartalet, A-blokken	17 300
Nils Hansens vei 27	17 000
Rådmann Halmrasts vei, «Helgerudkvartalet»	17 000
Regjeringskvartalet, Høyblokka	15 000
Strømsveien 314	12 000
Storgata 38	11 000
Øvrige prosjekter	14 200
Totalt 2025:	241 000

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2026:

Fredrik Selmers vei 2	22 500
Sognsveien 72	22 000
Ullernchaussen 66, «Lamell 4»	12 000
Fridtjof Nansens plass 2	9 500
Urtegata 9, «Drivhuset»	5 000
Ekebergveien 1 B, «Nye Kirkens Hus»	5 000
Øvrige prosjekter	6 000
Totalt:	82 000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2026:

Grubbegata 14	4 000
Totalt:	4 000

Totalt 2026 **86 000**

Igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2027:

Akersgata 13/15 med flere, «Qvarteret»	13 000
Totalt:	13 000

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2027:

Lilleakerveien 4 F	18 000
Grensen 17-19	12 500
Dronningens gate 13	12 500
Forskningsveien 1 B	8 000
Øvrige prosjekter	14 000
Totalt:	65 000

Totalt 2027: **78 000**

Betydelig prosjektpotensiale fra 2028 og utover.

Prosjektpotensialet fra og med 2025 utgjør nå nær 3,0 mill. kvm.

(Prosjekter som ikke får innvirkning på kontormarkedet i perioden, for eksempel rendyrkede kjøpesentre/varehus, messehaller, datasenter, 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 2028-2030:

Sonja Henies plass 2	21 500
Vollsveien 9	18 000
Strandgata 19	14 000
Øvrige prosjekter	18 500
Totalt	72 000

Mulige prosjekter i perioden 2028-2030:

Biskop Gunnerus gate 14 B	55 000
Bispegata, Felt C6	32 000
Stenersgata 10 med flere	25 000
Skippergata, Felt A4, «Fiskebrygga»	21 000
Magnus Poulsens vei 7	19 000
Sognsveien 80-90	18 000
Fredrik Selmers vei 5	17 500
Øvrige prosjekter	92 500
Totalt	280 000

Øvrige tildels usikre prosjekter fra 2028 og fremover:

Filipstad, «Hans Jæger Kvartal»	92 000
Professor Kohts vei 5, 9 og 15	84 000
Alf Bjerckes vei 18 med flere, «Sporbyen»	82 000
Fornebu Technoport	80 000
Schweigaards gate 4-14, «Galleri Oslo»	70 000
Øvrige prosjekter	2 192 000
Totalt	2 600 000

Grand total prosjekter 2028 og fremover **2 952 000**

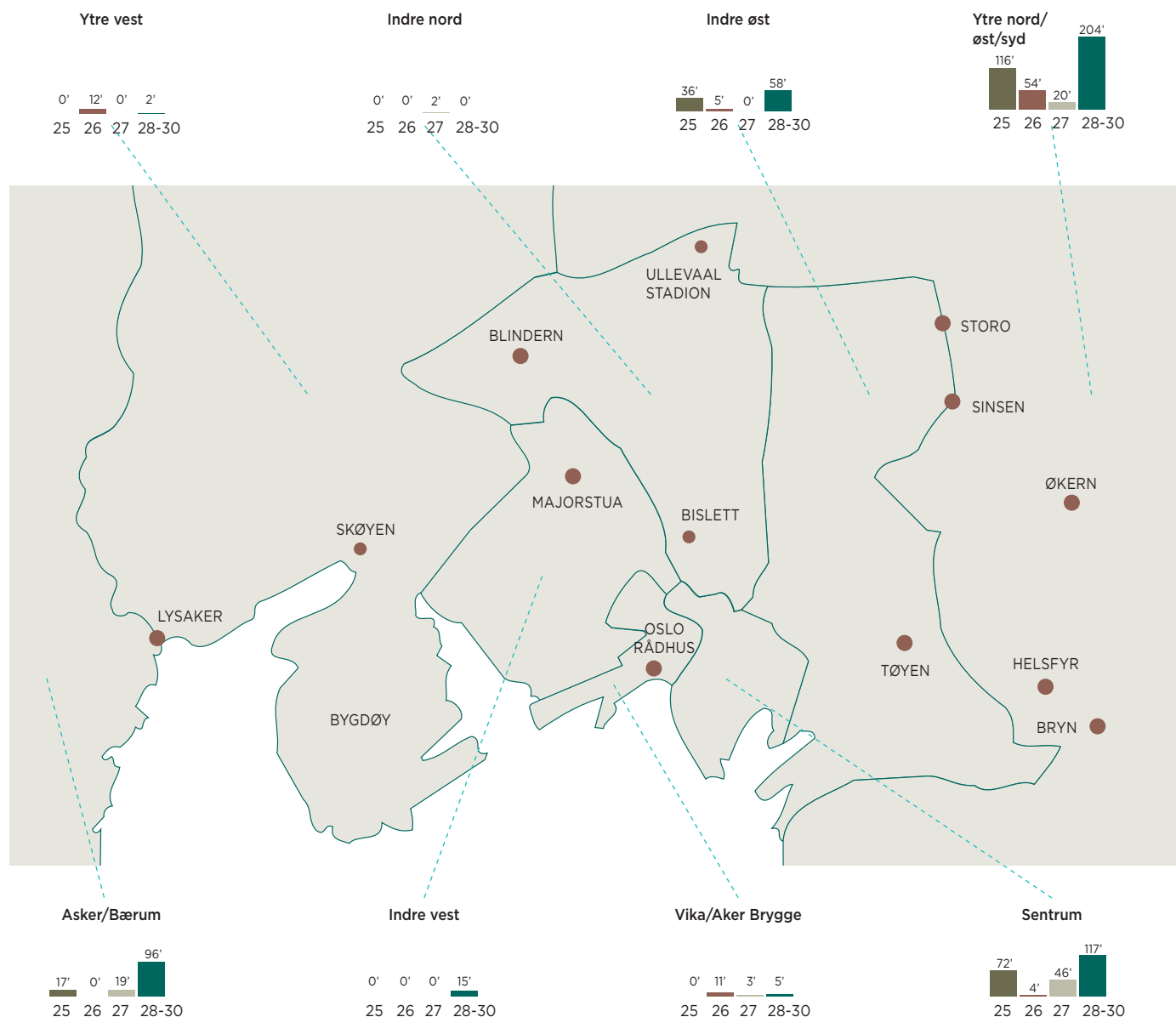
Figur 18 viser den geografiske fordelingen av den beregnede arealtilveksten for årene 2025, 2026 og 2027, samt mulig tilvekst i perioden 2028-2030.

Den teoretisk største tilveksten i perioden 2028-2030 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (380 000 kvm), Asker/Bærum (190 000 kvm) og

Sentrum (170 000 kvm). Reel tilvekst vil være lavere.

FIG. 18

Teoretisk mulige prosjekter for ferdigstilling i perioden 2025-2030



Konklusjoner

- Eiendomspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo/Asker/Bærum viser at 503 000 kvm står ledig per inngangen til 2025, hvilket er en økning på 22 000 kvm fra ifjor (+ 4,6 %). Arealledigheten utgjør med dette 5,2 % av den totale massen av kontorbygg.
- Absorpsjonen av kontorarealer ble i 2024 kraftig redusert og utgjorde 79 000 kvm (145 000 kvm i 2023).
- Sonene nord/øst/syd har høyest ledighet (8-12 %) og også størst tilbudsøkning i årene fremover. Indre soner og sentrum har arealknapphet (2-4 %) og minst tilbudsøkning i årene fremover, med unntak for Regjeringskvartalet i sentrum.
- I 2025 forventes ferdigstillingen av prosjekter å utgjøre totalt 241 000 kvm, en betydelig økning fra 101 000 kvm i 2024.

For 2026 anslås en nedgang i ferdigstilling til 86 000 kvm, hvorav 82 000 kvm allerede er igangsatt.

I 2027 estimeres en ferdigstilling av 78 000 kvm, hvorav ett rehabiliteringsprosjekt på 13 000 kvm allerede er igangsatt.



DESIGN: Dugg Design, Hege Sjursen
PRODUKSJON: Eiendomsspar, Rita Husebæk
BÆREKRAFT: LÈVA Urban Design AS
TEKST TEMADEL: Gøril Emilie Hellen
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