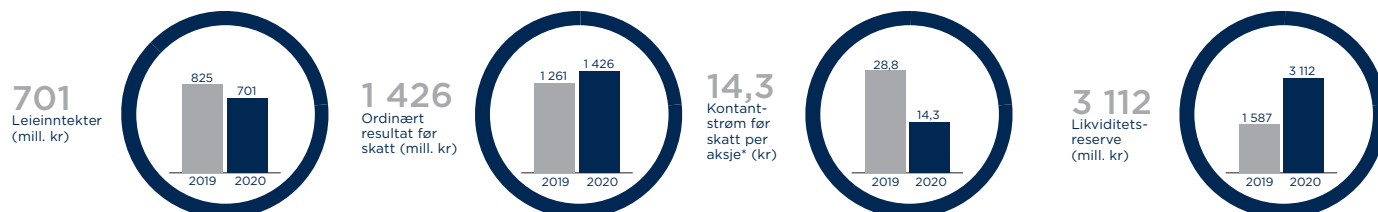


EIENDOMSSPAR

FORELØPIG ÅRSREGNSKAP 2020

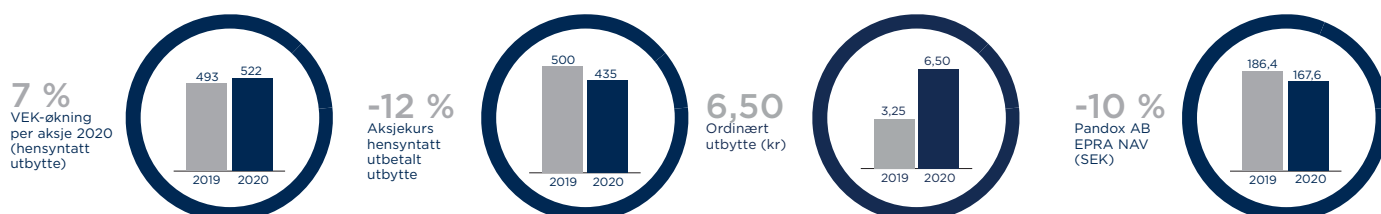
Foreløpig årsregnskap 2020

Nøkkeltall - Resultat og balanse

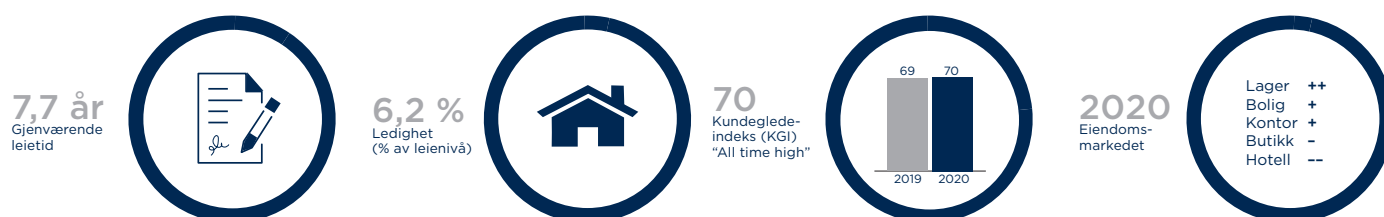


* inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

Nøkkeltall - Verdiutvikling



Nøkkeltall - Drift og marked



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

Koronapandemien påvirket Eiendomsspars hotellinvesteringer meget negativt i 2020. Den resterende delen av Eiendomsspars virksomhet utviklet seg tilfredsstillende og selskapet realiserte betydelige salgsgevinster i løpet av året. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2020 beregnet til kr 522 per aksje, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NAV), en økning på 7 % fra fjoråret.

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

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

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

Eiendomsmarkedet

Inngangen til 2020 var preget av optimisme i finansmarkedene og forventning om fortsatt vekst i norsk økonomi. Denne situasjonen ble erstattet med et kraftig tilbakeslag i markedet og økonomien generelt, da utbruddet av koronaviruset førte til fysisk nedstenging i Norge, Europa og store deler av verden i midten av mars. Finans- og pengepolitisk stimulans samt delvis gjenåpning av samfunnet, dempet konsekvensene av pandemien på norsk

økonomi og skapte optimisme rundt gradvis normalisering, gjennom årets andre og tredje kvartal. Ved overgangen til årets siste kvartal, førte økt smitte til innføring av nye restriksjoner og smitteverntiltak, både i Norge og over store deler av Europa. Positive vaksinenyheter mot slutten av året bidro imidlertid til oppgang på Oslo Børs, som på årets siste børsdag endte med rekordnotering. Fra bunnen i mars til utgangen av året, noterte hovedindeksen på Oslo Børs seg for en

oppgang på over 50 % samt en sluttnotering som var 5 % høyere enn ved inngangen til 2020. Det videre smitteforløpet, tempoet på utrulling av vaksine og ringvirkningene av eksisterende og kommende smitteverntiltak forventes fortsatt å påvirke norsk økonomi i flere år fremover.

Det norske eiendomsmarkedet har i stor grad vært preget av koronasituasjonen gjennom 2020, men med store forskjeller

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

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 76 000 kvm i 2020, en reduksjon på 64 % fra fjoråret. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 33 000 kvm. Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, ble kraftig redusert gjennom 2020, blant annet som følge av koronautbruddet. Ved utgangen av året stod omkring 486 000 kvm. av kontorarealene i regionen ledig, en økning på 15 % fra 2019. Kontorledigheten utgjorde 5,1 % ved utgangen av året, mot 4,4 % i 2019. Økt ledighet, blant annet som følge av koronasituasjonen og ferdigstilte nye kontorbygg, har bidratt til svakt fallende leiepriser i 2020. Denne trenden er forventet å fortsette i årene fremover, som følge av økning i ferdigstilte arealer og en avtakende vekst i sysselsetting.

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

For butikkutleiemarkedet kan koronapandemien sies å ha forsterket eksisterende trender, særlig knyttet til veksten for netthandel. Netthandelen utgjør imidlertid fortsatt under 10 % av totale varehandelsvolumer og omsetningen for norske kjøpesentre har økt gjennom 2020, sammenliknet med fjoråret. Kjøpesenterveksten er i all hovedsak drevet av sterke tall for kategoriene

dagligvare, byggevare og interiør. For tjenesteytende bransjer, servering og sentrumshandelen har utviklingen gjennom 2020 vært negativ.

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

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

Investeringer og salg

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

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

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

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

Investeringen i Pandox

Pandox har en aksjekapital bestående av 75 000 000 A-aksjer (ikke børsnotert – hver aksje har tre stemmer) og

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

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

Pandox sin cash earnings utgjorde SEK 660 mill., mot SEK 2 177 mill. i 2019. Nedgangen skyldes lavere omsetning i selskapets hotelleiendommer grunnet koronapandemien.

Gjennom sommeren og 3. kvartal medførte lettelse i koronarestriksjoner en gradvis bedring i hotellmarkedet og gjenåpning av stadig flere hoteller. Utover i 4. kvartal og inn i 2021, har økt smitte igjen ført til nye restriksjoner i de fleste av Pandox sine nøkkelmarkeder. Det forventes en gradvis bedring av hotellmarkedet gjennom 2021, i takt med økt vaksinerings og basert på erfaringene fra land med mindre smittespredning og restriksjoner.

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

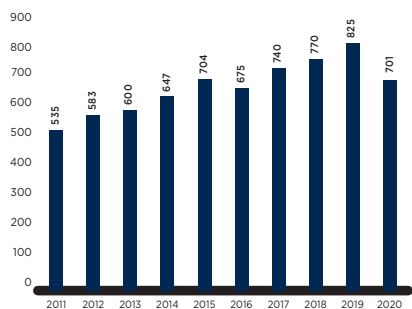
Pandox eide ved årsskiftet en portefølje på 156 hoteller, hvorav 78 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 060 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var vurdert til SEK 59,5 milliarder per 31.12.2020 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 48,7 %. Pandox' likviditetsreserve, inkludert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

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

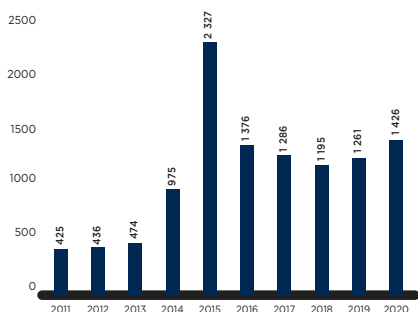
Drift og utleie

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

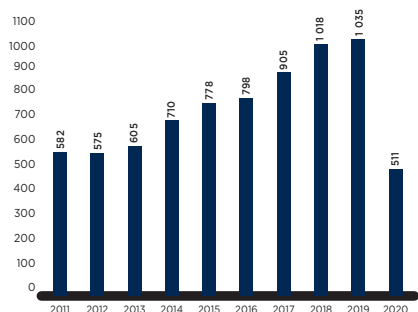
Leieinntekter (mill. kr)



Resultat før skatt (mill. kr)



Kontantstrøm før skatt (mill. kr)*



* inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

sett gått som tidligere og vært tilfredsstillende også i 2020.

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

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

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

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

Bærekraft

Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold». Eiendomsspar har gjennomført flere miljøsertifiseringer av egne eiendommer, samt miljøprosjekter i 2020. Eksempler på dette er Breeam Very Good sertifisering av eiendommene Hoffsveien 4, Tjuvholmen Allé 1-5 og Scandic Helsfyr Hotel samt etablering av takhager, solcellepanel på tak og biehottell.

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

Eiendomsspar har nylig utarbeidet bærekraftstrategi for 2020-2024 med tilhørende handlingsplan med definerte ambisjonsnivåer og bærekrafts- og miljømål. Fokusområdene fra bærekraftstrategien er:

- Klima og miljø
- Ressursbruk
- Trygge bygg og byrom
- Vedlikehold som skaper verdi
- Styringsystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

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

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

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

Prosjekter

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

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

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

Resultatregnskap

Leieinntekt for Eiendomsspar konsern ble kr 701 mill., mot kr 825 mill. i 2019. Nedgangen skyldes bortfall av omsetningsbaserte leier fra selskapets hotell- og restauranter, som følge av Koronapandemien. Brutto driftsresultat ble

kr 625 mill. (kr 743 mill.), etter belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 79 mill. (kr 91 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 1 651 mill. (kr 149 mill.), rehabiliteringskostnad kr 111 mill. (kr 143 mill.), avskrivning kr 97 mill. (kr 95 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 100 mill. (kr 95 mill.), hvilket ga et driftsresultat på kr 1 969 mill. (kr 560 mill.).

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

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

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

Balanse og likviditet

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

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

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

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

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

For beregningen av verdijustert egenkapital, er det ved verdsettelse av Eiendomsspar sin eiendomsportefølge,

benyttet et gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) på 5,0 % (5,0 %). Grunnet koronasituasjonen er det i tillegg gjort fratrukk i eiendomsverdiene på totalt kr 314 mill. for å reflektere estimert leiebortfall før omsetningsbaserte leier er tilbake på «normale» nivåer.

Finansielle risikoforhold

Selskapet er eksponert mot finansielle risiki som:

- Likviditetsrisiko
- Valutarisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

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

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

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

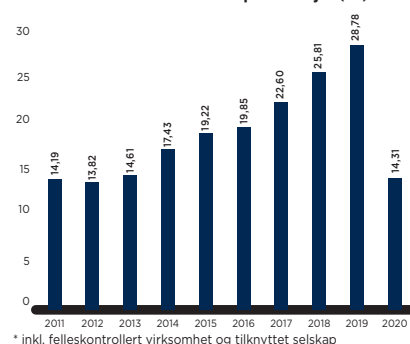
	Valuta SEK/NOK	
Effekt på resultat	+/- 1	4
Effekt på egenkapital	+/- 1	69

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

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

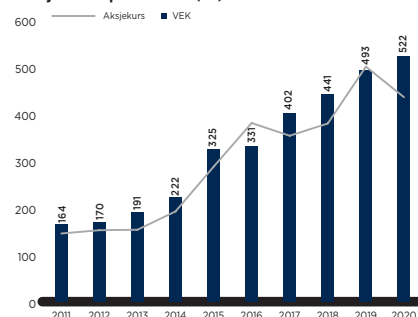
Rentekostnad med nåværende rentebinding	+/- 1 %	27
Rentekostnad ved forandring av gjennomsnittlig rentenivå	+/- 1 %	65

Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*

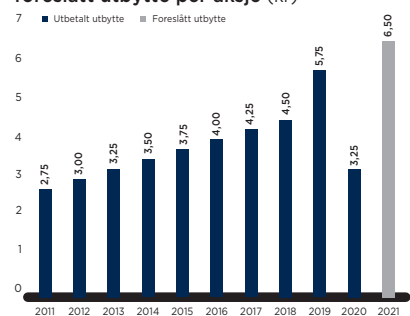


* inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Verdijustert egenkapital per aksje/ aksjekurs per 31.12 (kr)



Utbetalt ordinært utbytte/ foreslått utbytte per aksje (kr)



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

Styret og administrasjonen

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

Transaksjoner med nærstående

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

Aksjonærforhold

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

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

Per årsslutt 2020 har Eiendomsspar 35 765 241 utstedte aksjer og selskapet eier 1 129 180 egne aksjer. Antall utestående aksjer er således 34 636 061. Eiendomsspar har nesten 700 aksjonærer. Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2020 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

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

International Financial Reporting Standards (IFRS)

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

Investeringen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspar sitt ordinære resultat før

skatt på kr 1 426 mill. utgjør resultat før skatt fra Pandox kr - 405 mill., av dette utgjør urealisert verdiendring på eiendom og derivater kr - 528 mill.

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

Redegjørelse for foreløpig årsregnskap

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

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar bekrefter etter beste overbevisning, at det foreløpige årsregnskapet for 2020 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettvise 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.

Fremtidsutsikter

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

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

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

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

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

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

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

Anvendelse av årets overskudd

Eiendomsspar delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 3,25 per aksje. Styret foreslår å øke utbyttet til kr 6,50 per aksje for 2020, totalt kr 225 mill.

Oslo, 18. februar 2021

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør

EIENDOMSSPAR

(foreløpige tall for 2020)

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 31.12.		01.10. - 31.12.	
	2020	2019	2020	2019
Leieinntekt	701,4	824,9	161,8	221,1
Annen driftsinntekt	2,5	9,4	0,8	5,2
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(78,7)	(91,3)	(23,4)	(26,6)
Brutto driftsresultat	625,2	743,0	139,2	199,7
Salgs-/prosjektgevinst	1 651,1	148,8	1 106,2	17,9
Rehabiliteringskostnad	(110,5)	(142,8)	(15,5)	(42,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(96,8)	(94,6)	(25,3)	(26,0)
Lønn og annen driftskostnad	(100,3)	(94,5)	(28,1)	(25,9)
Driftsresultat	1 968,7	559,9	1 176,5	123,0
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	98,4	49,2	(144,4)	10,9
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)	(404,7)	886,1	(96,8)	332,0
Netto finanskostnad	(236,4)	(234,6)	(15,7)	(68,0)
Ordinært resultat før skattekostnad	1 426,0	1 260,6	919,6	397,9
Skattekostnad på ordinært resultat	(54,1)	(252,4)	0,5	(22,7)
Resultat	1 371,9	1 008,2	920,1	375,2
Tilordnet:				
Aksjonærer	1 373,9	1 005,5		
Minoriteter	(2,0)	2,7		

EIENDOMSSPAR

(foreløpige tall for 2020)

BALANSE PER	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER		
Varige driftsmidler	7 551,1	8 169,1
Finansielle anleggsmidler	7 808,6	7 567,0
Sum anleggsmidler	15 359,7	15 736,1
Andre fordringer	81,8	80,5
Bankinnskudd	142,5	112,4
Sum omløpsmidler	224,3	192,9
SUM EIENDELER	15 584,0	15 929,0
EGENKAPITAL OG GJELD		
Innskutt egenkapital	505,1	512,1
Annen egenkapital	7 348,9	6 185,8
Sum egenkapital	7 854,0	6 697,9
Utsatt skatt	590,7	641,9
Andre avsetninger for forpliktelser	224,4	49,4
Sum avsetninger for forpliktelser	815,1	691,3
Langsiktig rentebærende gjeld	5 777,9	7 607,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	700,0	600,0
Annen kortsiktig gjeld	437,0	332,3
Sum kortsiktig gjeld	1 137,0	932,3
Sum gjeld	7 730,0	9 231,1
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 584,0	15 929,0
ENDRING I EGENKAPITAL	2020	2019
Egenkapital per 01.01	6 697,9	7 079,4
Resultat	1 371,9	1 008,2
Kjøp egne aksjer	(430,5)	(1 238,2)
Minoritet (endring)	65,7	(42,4)
Utbytte (netto)	(224,8)	(98,5)
Omregningsdifferanser	373,8	(10,6)
Egenkapital per 31.12.	7 854,0	6 697,9

AKSJONÆROVERSIKT PER 11.02.2021

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Victoria Eiendom AS	18 728 268	52,4 %
AS Straen	1 735 700	4,9 %
Eiendomsspar AS	1 129 180	2,6 %
Piwjk AS	922 563	2,6 %
Mustad Industrier Kapital AS	882 740	2,5 %
Helene Sundt AS	788 000	2,2 %
CGS Holding AS	788 000	2,2 %
Dobloug, Anette	764 636	2,1 %
Tyin AS	621 425	1,7 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,5 %
Arendals Fossekompani ASA	390 432	1,1 %
Thorp, Tone	371 328	1,0 %
Nore-Invest AS	368 996	1,0 %
Elisabeth Krohn Holding AS	366 991	1,4 %
Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,8 %
Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,8 %
MP Pensjon PK	275 000	0,8 %
Celon Invest AS	274 208	0,8 %
Lærdal Finans AS	204 785	0,6 %
Thorp, Svein	185 656	0,5 %
Øvrige aksjonærer	5 858 915	16,5 %
Sum	35 765 241	100,0 %

Eiendomsspars generalforsamling
10. mai 2021 kl. 17.00

