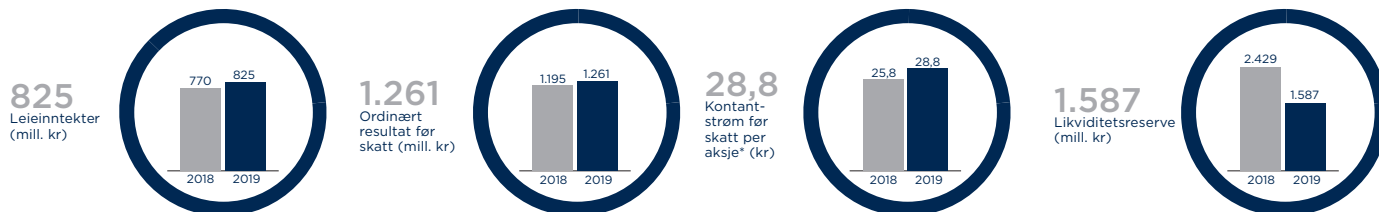


EIENDOMSSPAR

FORELØPIG ÅRSREGNSKAP 2019

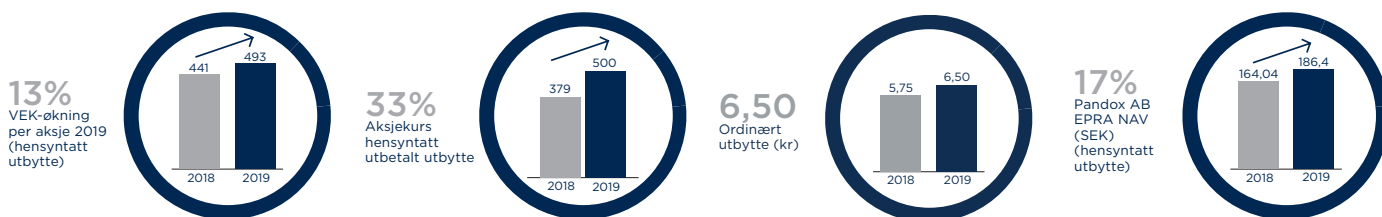
Foreløpig årsregnskap 2019

Nøkkel tall - Resultat og balanse



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

Nøkkel tall - Verdiutvikling



Nøkkel tall - Drift og marked



(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2018 om ikke annet er spesifisert)

2019 var et tilfredsstillende år for Eiendomsspar. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2019 beregnet til kr 493 per aksje, ved verdsettelse av Pandex-aksjen til substansverdi (EPRA NAV), en økning på 13% fra fjoråret.

Eiendomsspars resultat før skatt ble kr 1.261 mill., mot kr 1.195 mill. i 2018. Økningen skyldes i hovedsak økte leieinntekter og salgsgevinster.

Eiendomsspars likviditetsreserve utgjør kr 1.587 mill. (kr 2.429 mill.).

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2019 på kr 6,50 per aksje (kr 5,75 per aksje).

Eiendomsmarkedet

Første kvartal 2019 ble preget av stigende optimisme i finansmarkedet og norsk økonomi, i motsetning til et markert fall i oljepris og hovedindeksen på Oslo Børs gjennom de siste månedene av 2018. De påfølgende kvartalene av 2019 har vært preget av stor makroøkonomisk usikkerhet, blant annet som følge av den vedvarende handelskonflikten mellom USA og

Kina, samt Storbritannias utmelding av EU. Denne usikkerheten har bidratt til å trekke de langsiktige rentene ned, tidvis også under den korte renten. Til tross for mange usikkerhetsfaktorer, var slutten av 2019 preget av optimisme i markedene. I starten av 2020 har markedene igjen vært turbulente, hovedsakelig som en følge av utbruddet av koronaviruset. Markedets reaksjoner den siste tiden kan tyde på

en generell underliggende usikkerhet rundt fremtidig veksttakt i verdensøkonomien.

Til tross for et noe volatilt globalt finansmarked har Norge opplevd en moderat oppgangskonjunktur gjennom 2019, med fortsatt god sysselsettingsvekst. En markant vekst i petroleumsinvesteringene, som i de første tre kvartalene av 2019 var 14% høyere

enn nivået i tilsvarende periode i 2018, har vært en viktig driver i denne oppgangskonjunkturen.

Utviklingen i det norske eiendoms-markedet har i all vesentlighet vært stabil og positiv også i 2019. Transaksjonsmarkedet endte på omkring kr 100 milliarder, som er det nest høyeste nivået målt noensinne. Yieldutviklingen var relativt flat, på samme måte som i 2018. For handelseiendommer har yieldene imidlertid økt noe, mens innen lager-/logistikksegmentet og for utviklingseiendommer, har yieldene fortsatt å trende nedover.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 208.000 kvm i 2019, en økning på 23% fra 2018. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig rundt 74.000 kvm. Sysselsettingen økte med om lag 20.000 personer i 2019, en større økning enn for fjoråret. Ved utgangen av 2019 stod omkring 424.000 kvm. av kontorlokalene i regionen ledig, en reduksjon på 13% fra allerede lave nivåer i 2018. Areal-ledigheten innen kontor utgjør dermed 4,4% mot 5,0% på samme tidspunkt i 2018. Fallende ledighet og begrenset tilbudsside har bidratt til økende leiepriser også i 2019. Veksten i leiepriser er imidlertid forventet å avta i årene som kommer, blant annet som følge av økning i ferdigstilte arealer.

Tilbudet av hotellrom i Stor-Oslo økte med over 10% i 2019. Underliggende etterspørsel var samtidig sterk, med 8% vekst i antall solgte hotellrom. Som en følge av dette sank inntekt per tilgjengelige rom (REVPAR) med 2,4%, fordelt med 1,7% nedgang i belegg og 0,7% nedgang i pris. Prisutviklingen for eksisterende hoteller var imidlertid svakere enn dette, ettersom ny kapasitet i 2019, i hovedsak bestod av hoteller i øvre prissegment.

Utfordringene i butikkutleiemarkedet fortsatte gjennom 2019, som en følge av endrede forbrukerpreferanser og fortsatt vekst i netthandel. Tendensen varierer imidlertid med hensyn til beliggenhet, der etterspørselen etter de beste butikklokasjonene fortsatt er god.

Boligmarkedet viste en stabil og stigende utvikling i 2019, med prisvekst på 5,5% i Oslo og 2,6% for landet som helhet.

Markedet for utleie av boliger i Oslo utviklet seg svakt positivt gjennom 2019, med en leieprisvekst på omkring 2,0%.

Investeringer og salg

Eiendomsspar har gjort flere investeringer i 2019, hvorav den største er ervervet av 3.100.000 egne aksjer, til en total kjøpesum på kr 1.238 mill. Investeringer i eiendoms-porteføljen i 2019 startet med kjøp av Oslo S Parkering AS, som eier parkeringshus ved Oslo Sentralstasjon og Asker togstasjon, på 50/50 basis med Bane Nor Eiendom AS. Deretter har selskapet ervervet Breivollveien 13, Smalvollveien 61-63, Karihaugveien 89, samt 50% av eiendommene Karl Johans gate 8 og Dronningens gate 23 og 25. Total kjøpesum (Eiendomsspar sin andel) for eiendommene er kr 1.176 mill. Med unntak av parkeringshuset i Asker, er alle eiendommene beliggende i Oslo.

Selskapet har solgt sin aksjepost på 50% i Bergehus Holding AS, som eier eiendommen Bergehus i Oslo. Salget gav en regnskapsmessig gevinst på kr 131 mill.

I november gjennomførte Pandox en rettet emisjon på ca. SEK 3.000 mill., hvorav Eiendomsspar deltok med en andel på SEK 220 mill. I desember ervervet Eiendomsspar 5,5% av det svenske eiendomsselskapet Amasten for en kjøpesum på NOK 192 mill. Amasten eier, forvalter og bygger hovedsakelig boliger, i svenske vekstområder. Selskapet er notert på Nasdaq First North Premier i Stockholm.

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 (EBITDA +/- netto finansposter - betalbar skatt) utgjorde SEK 2.161 mill., mot

SEK 1.893 mill. i 2018. Økningen skyldes hovedsakelig selskapets porteføljeutvidelser i 2018 og 2019.

Pandox har gjennomført tre erverv, av tilsammen 12 hoteller i 2019. Eiendomsporteføljen har blitt tilført 10 hoteller gjennom erverv av to porteføljer på henholdsvis 3 og 7 hoteller i Tyskland for kjøpesum EUR 393 mill. I tillegg er operatørvirk-somheten utvidet med to hotelleiendommer for kjøpesum EUR 83 mill., hvorav en i Tyskland og en i Nederland. I løpet av året har Pandox solgt hotellet Hasselbacken i Stockholm. Salgsprisen var SEK 480 mill.

Pandox eide ved årsskiftet en portefølje på 155 hoteller, hvorav 77 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 34.685 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 63.469 milliarder per 31.12.2019 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 46,0%. Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige kredittrammer utgjorde SEK 4.215 millioner per 31.12.2019.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 212 ved årsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 186,4 per aksje. Underliggende substansverdi per aksje økte med 17% gjennom året (justert for utbytte og emisjon).

Drift og utleie

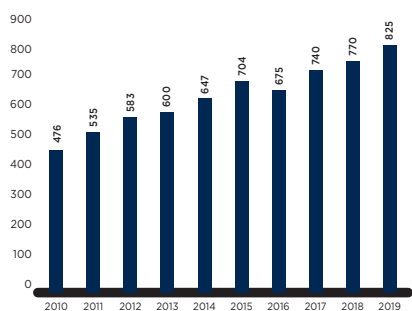
Driften av eiendomsmassen i Eiendomsspar var tilfredsstillende også i 2019. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi var 1,8% ved årsskiftet, mot 3,7% i fjor. Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid var 8,3 år per 31.12.2019.

Eiendomsspars årlige leietakerundersøkelse var i 2019 all time high (justert for eiendommer ervervet gjennom året). Eiendomsspar vil fortsette å fokusere på å bedre sin service overfor leietakerne.

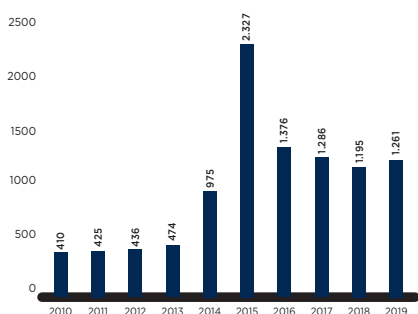
Bærekraft

Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer, samtidig som det ønsker å være et samfunnsnyttig selskap. Selskapet har fra og med 2019 valgt å fokusere sitt arbeid med bærekraft i tre dimensjoner i henhold til FNs bærekraftsmål, «miljø og klima», «økonomi/styring» og «sosiale forhold». Selskapet har i løpet av 2019 iverksatt flere konkrete miljøtiltak, som selskapets første

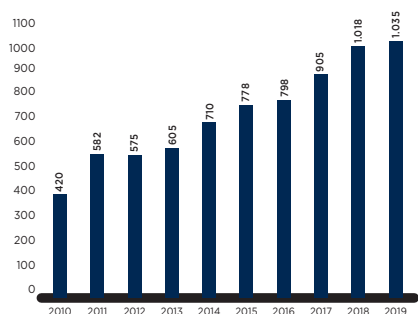
Leieinntekter (mill. kr)



Resultat før skatt (mill. kr)



Kontantstrøm før skatt (mill. kr)*



* inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Breeam nybygg sertifisering og etablering av solceller og grønne hager på tak. Eiendomsspar har i løpet året ansatt en egen miljøsjef for å styrke selskapets arbeid med miljø og klima. Selskapets virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø.

Prosjekter

Ved inngangen til 2020 har Eiendomsspar følgende større prosjekter:

- **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 ble i løpet av 2019 utleiet til Høyskolen Kristiania. Leiestart er i juni 2021. Det arbeides fortsatt med endelig regulering av de to resterende eiendommene og byggestart på disse er forventet i 2020/2021
- **Karl Johans gate 33/Rosenkrantz' gate 11 i Oslo**, er et kombinert hotell-/butikkprosjekt på totalt 10.300 kvm. 67 nye hotellrom er ferdigstilt og det jobbes nå med bygging av 13 nye rom og oppgradering av eksisterende 86 hotellrom. Man er også i slutfasen med ferdigstillelse av et større handelsareal over to plan (1. etg. og kjeller), vendt mot Karl Johans gate. Prosjektet forventes ferdigstilt medio 2020
- **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 tilføres tomten 25-35.000 kvm. med bebyggelse. Prosjektet utvikles sammen med Ludwig Mack AS
- **Innspurten 7 i Oslo**, er en hotell-eiendom med 253 rom. Eiendomsspar jobber med en utvidelse av hotellet med 197 nye rom, samt en oppgradering og utvidelse av eksisterende hotell. Ferdigstillelse er estimert til fjerde kvartal 2020. Eiendommen er solgt til Storebrand, men Eiendomsspar er ansvarlig for fullføring av prosjektet

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum (50% andel i samarbeid med OBOS, 106 av 123 leiligheter er solgt), Økernveien 115 i Oslo (50% andel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. Samtlige eiendommer er hovedsakelig boligprosjekter.

Resultatregnskap

Leieinntekt for Eiendomsspar konsern ble kr 825 mill., mot kr 770 mill. i 2018. Brutto driftsresultat ble kr 743 mill. (kr 711 mill.), etter belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 91 mill. (kr 71 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 149 mill. (kr 8 mill.), rehabiliteringskostnad kr 143 mill. (kr 74 mill.), avskrivning kr 95 mill. (kr 82 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 95 mill. (kr 85 mill.), hvilket ga et driftsresultat på kr 560 mill. (kr 478 mill.).

Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap ble kr 935 mill., mot kr 899 mill. i 2018. Netto finanskostnad utgjorde kr 235 mill. (kr 183 mill.).

Ordinært resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1.261 mill., mot kr 1.195 mill. i 2018. Økningen skyldes i hovedsak økte leieinntekter og salgsgevinster.

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, utgjorde kr 1.035 mill., mot kr 1.018 mill. i 2018.

Balanse og likviditet

Eiendomsspar-konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2019 kr 15.929 mill. (kr 13.921 mill.). Økningen skyldes en kombinasjon av eiendoms-ervert samt økt bokført verdi på Pandox-investeringen, som følge av godt regnskapsmessig resultat.

Samlet gjeld utgjorde kr 9.347 mill. (kr 6.841 mill.), hvorav kr 8.207 mill. (kr 5.753 mill.) var rentebærende.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kreditt-rammer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 3,5%, mot 3,4% i 2018. 45% av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindings-tid på 5,2 år. Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige

pantsikrede kredittammer utgjorde kr 1.587 mill. (kr 2.429 mill.).

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 17.454 mill., etter avsatt utbytte på kr 232 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 64%, mot 70% i fjor. Verdijustert egenkapital per aksje (med tillegg av avsatt utbytte) er beregnet til kr 493 ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NAV), en økning på 13% fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

For beregningen av verdijustert egenkapital, er det ved verdsettelse av Eiendomsspar sin eiendomsportefølje, benyttet et gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) på 5,0% (5,1%).

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 gjeld ved forfall. De finansielle målsettingene i selskapet er oppfylt per utgangen av 2019 og likviditetsrisikoen vurderes å være begrenset.

Valutarisikoen i selskapet er hovedsakelig knyttet til selskapets aksjeinvesteringer i Sverige, som hovedsakelig består av eierandelene i Pandox og Amasten. Selskapet er således eksponert for endringer i SEK/NOK, samt indirekte i valutaene EUR, DKK, CHF, GBP og CAD gjennom Pandox' utenlandske investeringer. Eierandelen i svenske aksjer har en netto bokført verdi på kr 6.615 mill. per 31.12.2019. Eierandelene er omregnet til NOK basert på en SEK-kurs på 94,42 (kurs per 31.12.2019). Effekten av endringer i øvrige valutaer er betydelig mindre.

Sensitivitet valuta (mot SEK/NOK per 31.12.2019), effekter i mill. kr

	Valuta SEK/NOK	
Effekt på resultat	+/- 1	7
Effekt på egenkapital	+/- 1	66

Selskapet er videre eksponert for endringer i rentemarkedet og

benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av rentendringer. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid. Rentesikringsgraden i låneporteføljen er som nevnt ovenfor 45% per 31.12.2019.

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

Rente kostnad med		
nåværende rentebinding	+/- 1%	45
Rentekostnad ved forandring		
av gjennomsnittlig rentenivå	+/- 1%	82

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.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2019, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

Transaksjoner med nærstående

Eiendomsspar har ikke gjennomført transaksjoner med nærstående i 2019.

Aksjonærforhold

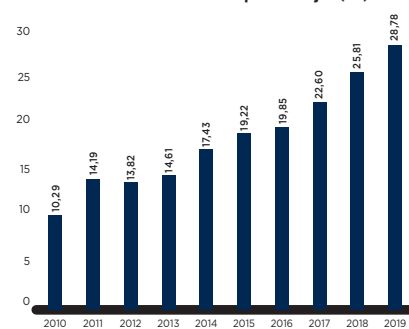
Kursutviklingen for Eiendomsspar-aksjen var svært positiv i 2019. Kursen steg fra kr 379 ved årets begynnelse til kr 500 ved årets slutt (+33% hensyntatt utbetalt utbytte på kr 5,75 per aksje).

Eiendomsspar-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 102% av beregnet substans, opp fra 86% i fjor, ved vurdering av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NAV). Ved vurdering av Pandox-aksjen til børskurs per årsslutt, ble Eiendomsspar-aksjen verdsatt til 95% av justert substansverdi per årsslutt.

I løpet av 2019 har Eiendomsspar ervervet 3.100.000 egne aksjer, til en total verdi av kr 1.238 mill. På selskapets ordinære generalforsamling 13. mai 2019, fikk selskapet tilslutning om sletting av beholdningen av direkte eide egne aksjer på totalt 19.294.945. Denne prosessen ble fullført i tredje kvartal 2019. Per årsslutt 2019 har Eiendomsspar 35.765.241 utstedte og utestående aksjer. Eiendomsspar har i overkant av 650 aksjonærer.

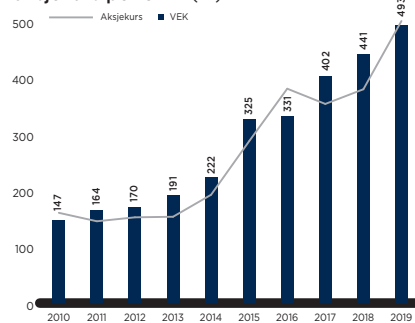
Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær. Gjennom Eiendoms-

Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*

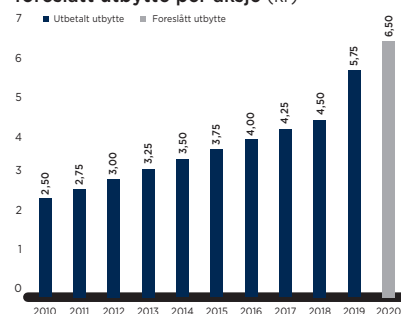


* inkl. felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Verdijustert egenkapital per aksje/ aksjekurs per 31.12 (kr)



Utbetalt ordinært utbytte/ foreslått utbytte per aksje (kr)



spars tilbakekjøp av 3.100.000 egne aksjer i 2019 økte Victoria Eiendom sin reelle eierandel i Eiendomsspar fra 48,2% til 52,4%. Dette medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2019 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.

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 regnskapskikk 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. Øvrige aksjer og andeler regnskapsføres til historisk kost, men nedskrives til markedsverdi, dersom den er lavere.

Investeringen i Padox 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 1.261 mill. utgjør resultat før skatt fra Padox kr 886 mill. Av dette utgjør urealisert verdiendring på eiendom og derivater kr 344 mill.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen, utover bokført verdi per 31.12.2019. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollert virksomhet, samt andelen i Padox, bokført under finansielle anleggsmidler.

Redegjørelse for foreløpig årsregnskap

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

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2019 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.

Hendelser etter balansedato

Eiendomsspar har inngått avtale om salg av hotelleiendommen Scandic Helsfyr. Salget ble gjennomført 03.02.2020 med en regnskapsmessig gevinst på kr 450 mill.

Videre har Eiendomsspar inngått avtale om salg av sine eierandeler i selskapet som eier Kronprinsens gate 17 i Oslo, som eies 50/50 med Tekna Oslo avdeling, og sine eierandeler i eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris, som eies 50/50 sammen med Aspelin Ramm. Salgene er avtalt gjennomført til en total eiendomsverdi på kr 770 mill., hvorav Eiendomsspar sin andel utgjør halyparten. Begge salgene er planlagt gjennomført innen utgangen av april 2020. Eiendomsspar har i tillegg inngått avtale om salg av selskapet som eier Parkveien 35 til en eiendomsverdi på kr 80 mill. Transaksjonen forventes gjennomført i løpet av andre kvartal 2020. De tre sistnevnte salgene forventes å gi en regnskapsmessig gevinst i størrelsesorden kr 275 mill.

Fremtidsutsikter

I årene fremover er det forventet redusert aktivitet i norsk petroleumsnæring. Dette forventes å dempe veksten i norsk økonomi. Den underliggende usikkerheten i verdensøkonomien bidrar til å øke utfallsrommet til fremtidige vekstanslag for Norge. Det samme gjelder konsekvensene, som utbruddet av koronaviruset vil kunne ha for verdensøkonomien og Norge.

Til tross for noe lavere vekstutsikter, er det ventet at transaksjons-

markedet for næringseiendom vil holde seg sterkt også i 2020. Dette skyldes, blant annet forventning om fortsatt lave renter og positive leieprisforventninger.

Kontormarkedet i Oslo-regionen vil i 2020 bli tilført 150.000 kvm, som er på linje med tilførselen i 2019. Over de fem siste årene har markedet årlig absorbert rundt 175.000 kvm. i gjennomsnitt. I 2021 er det forventet tilførsel av hele 280.000 kvm., noe som forventes å bidra til økt arealledighet og lavere leieprisvekst i årene som kommer.

Hotellmarkedet i Oslo forventer en kapasitetsvekst på 3% i 2020 og 1% i 2021, samtidig som den høye tilbudsveksten i 2019 også skal fylles. Med etterspørselsvekst på linje med de foregående år, vil markedet evne å absorbere det økte tilbudet. Forventninger om avtagende norsk og global vekst, skaper usikkerhet rundt fremtidig etterspørselsvekst i reiselivsnæringen både i Norge og Europa. Kombinert med lokale svingninger knyttet til arrangementer og messer, forventes det betydelige forskjeller i etterspørsel, mellom enkeltbyer. Reiselivsnæringen i Nord-Europa og internasjonalt er særlig utsatt for de direkte effektene og ringvirkningene som utbruddet av koronaviruset vil kunne ha.

Utfordringene i butikkmarkedet er forventet å fortsette inn i det nye året. Nordmenns handlevaner er i stadig endring, blant annet reflektert gjennom fortsatt vekst i netthandel. Det forventes imidlertid at etterspørselen etter de beste beliggenhetene fremdeles vil være god.

Boligprisveksten i 2019 har vært moderat, til tross for fortsatt høy aktivitet i boligmarkedet. Denne trenden er ventet å fortsette inn i 2020, blant annet som følge av fortsatt høyt nivå på antall ferdigstilte boliger i kommende år. Markedet for utleie av bolig forventes å forbli stabilt.

Anvendelse av årets overskudd

Eiendomsspar delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 5,75 per aksje. Styret foreslår å øke utbyttet til kr 6,50 per aksje for 2019.

Oslo, 14. februar 2020

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør

EIENDOMSSPAR
(foreløpige tall for 2019)

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 31.12.		01.10. - 31.12	
	2019	2018	2019	2018
Leieinntekt	824,9	769,5	221,1	196,3
Annen driftsinntekt	9,4	12,0	5,2	5,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(91,3)	(70,9)	(26,6)	(21,3)
Brutto driftsresultat	743,0	710,6	199,7	180,0
Salgs-/prosjektgevinst	148,8	7,9	17,9	-
Rehabiliteringskostnad	(142,8)	(73,6)	(42,7)	(36,6)
Avskrivning på varige driftsmidler	(94,6)	(81,7)	(26,0)	(22,3)
Lønn og annen driftskostnad	(94,5)	(84,8)	(25,9)	(23,4)
Driftsresultat	559,9	478,4	123,0	97,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	935,3	899,0	342,9	254,2
Netto finanskostnad	(234,6)	(182,9)	(68,0)	(53,3)
Ordinært resultat før skattekostnad	1.260,6	1.194,5	397,9	298,6
Skattekostnad på ordinært resultat	(252,4)	(228,5)	(22,7)	(37,2)
Resultat	1.008,2	966,0	375,2	261,4
Tilordnet:				
Aksjonærer	1.005,5	960,1		
Minoriteter	2,7	5,9		

EIENDOMSSPAR
(foreløpige tall for 2019)

BALANSE PER	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER		
Varige driftsmidler	8.169,1	7.470,4
Finansielle anleggsmidler	7.567,0	6.204,1
Sum anleggsmidler	15.736,1	13.674,5
Andre fordringer	80,5	46,8
Bankinnskudd	112,4	199,3
Sum omløpsmidler	192,9	246,1
SUM EIENDELER	15.929,0	13.920,6
EGENKAPITAL OG GJELD		
Innskutt egenkapital	512,1	616,3
Annen egenkapital	6.069,5	6.463,1
Sum egenkapital	6.581,6	7.079,4
Utsatt skatt	638,1	611,2
Andre avsetninger for forpliktelser	49,4	53,0
Sum avsetninger for forpliktelser	687,5	664,2
Langsiktig rentebærende gjeld	7.607,5	5.152,8
Kortsiktig rentebærende gjeld	600,0	600,0
Annen kortsiktig gjeld	452,4	424,2
Sum kortsiktig gjeld	1.052,4	1.024,2
Sum gjeld	9.347,4	6.841,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15.929,0	13.920,6
ENDRING I EGENKAPITAL	2019	2018
Egenkapital per 01.01	7.079,4	6.635,2
Resultat	1.008,2	966,0
Kjøp egne aksjer	(1.238,2)	(269,4)
Salg egne aksjer	-	14,4
Minoritet (endring)	(42,4)	(32,2)
Utbytte (netto)	(214,7)	(220,9)
Omregningsdifferanser	(10,7)	(13,7)
Egenkapital per 31.12.	6.581,6	7.079,4

**Eiendomsspars generalforsamling
avholdes på Grand Hotel
7. mai 2020 kl. 17.00**

