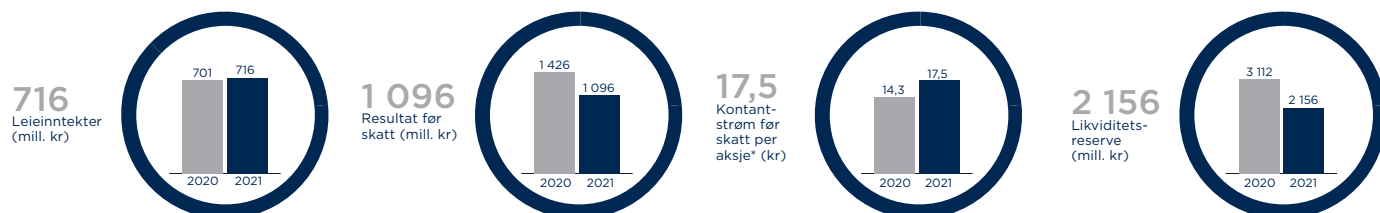


EIENDOMSSPAR

FORELØPIG ÅRSREGNSKAP 2021

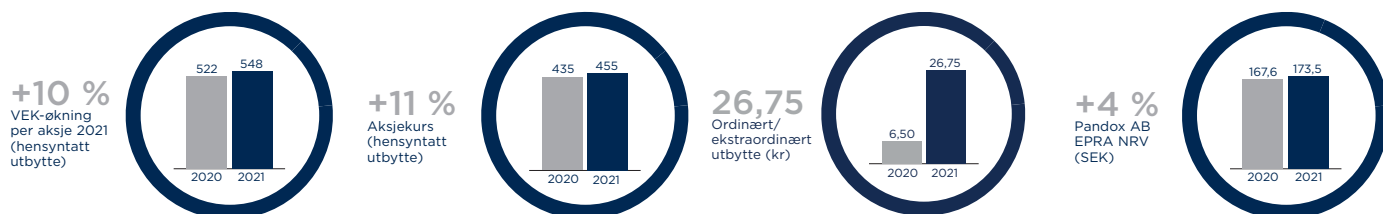
Nøkkeltall 2021

Nøkkeltall - Resultat og balanse

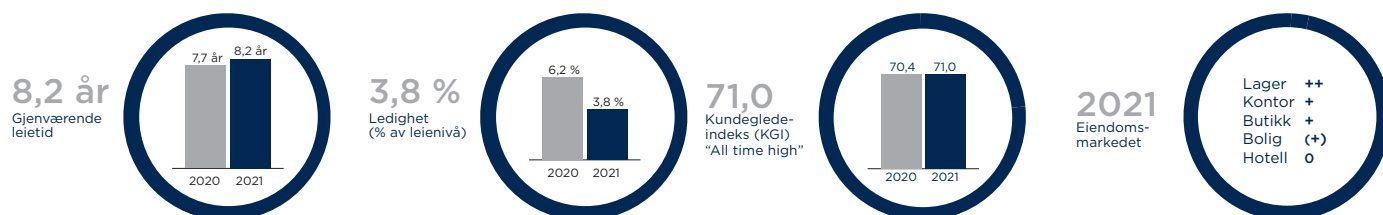


* inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

Nøkkeltall - Verdiutvikling



Nøkkeltall - Drift og marked



Foreløpig årsregnskap 2021

Koronapandemien medførte også i 2021 negative konsekvenser for Eiendomsspar, hovedsakelig gjennom påvirkning på omsetningsbaserte leier i egne hoteller og i Pandox. Lave renter og stor kjøpsinteresse for eiendom bidro imidlertid til økte eiendomsverdier. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2021 beregnet til kr 548 per aksje, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NRV), en økning på 10 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Eiendomsspars resultat før skatt ble kr 1 096 mill., mot kr 1 426 mill. i 2020. Nedgangen skyldes lavere salgsgvinster, men samtidig en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox AB.

Eiendomsspars likviditetsreserve utgjør kr 2 156 mill. (kr 3 112 mill.).

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2021 på kr 228 mill., tilsvarende kr 6,75 per aksje (kr 6,50 per aksje). I tillegg ble det i desember 2021 besluttet og delt ut et ekstraordinært utbytte på kr 20 per aksje.

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2020 om ikke annet er spesifisert)

Eiendomsmarkedet

2021 ble i stor grad påvirket av koronapandemien. På tross av strenge restriksjoner og høyt smittetrykk gjennom store deler av første halvår 2021 var perioden likevel preget av optimisme. Dette skyldes i hovedsak en kombinasjon av økende vaksinasjonsgrad, ekspansiv finanspolitikk og lav rente, som gav håp om gjenåpning og bidro til å opprettholde økonomisk aktivitet. Denne utviklingstrenden var sammenfallende for både Norge og store deler av den vestlige verden. I takt med at de fleste land lettet på restriksjoner utover i andre halvår erfarte de fleste bransjer at etterspørsel og kundenes atferdsmønstre var på vei tilbake mot situasjonen pre korona. Denne trenden fikk seg et lite tilbakeslag mot slutten av året, da en virusmutasjon på ny førte til økt smitte, nye restriksjoner og nedstengninger. Aksjemarkedet utviklet seg sterkt gjennom 2021 med høy aktivitet knyttet til nye noteringer samt 23 % økning av hovedindeksen ved Oslo Børs. Ekspansiv finanspolitikk og lave renter, for å motvirke de negative effektene av koronapandemien, har vært en sentral driver bak denne utviklingen. Mange land og bransjer opplever nå lav arbeidsledighet, høy etterspørsel og tilhørende prisvekst. I Norge ble renten hevet med 0,25 % både i september og desember 2021, etter nullrente siden mai 2020.

For det norske eiendomsmarkedet ble et sterkt 2020 etterfulgt av et rekordsterkt 2021. Dette forklares av fortsatt høy etterspørsel etter eiendom. Mange investorer har ønsket å vekte seg opp i eiendom, et segment som av mange vurderes som en «trygg havn» i usikre tider. I tillegg har de lave rentene bidratt til økt aktivitet. Transaksjonsvolumet i 2021 forventes å ende på omtrent kr 150 milliarder. Dette er «all time high» i det norske markedet, og mer enn 30 % over fjoråret. Yelden har gjennom året utviklet seg relativt flatt innen de fleste eiendomssegmentene, med unntak av lager og logistikkmarkedet som har opplevd yield nedgang også i år. Den samme tendensen gjelder også kjøpesentersegmentet, som gjennom flere år har

hatt svakt stigende yield, men gjennom 2021 har opplevd økende interesse og noe yield nedgang.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 221 000 kvm i 2021, en økning på hele 191 % fra fjoråret og godt over historisk snitt siste 16 år, på 177 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2021 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 80 000 kvm. (33 000 kvm). Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, steg gjennom 2021, blant annet som følge av økende økonomisk aktivitet. Ved utgangen av året stod omkring 500 000 kvm. av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 5,3 % av eiendomsmassen, sammenlignet med 5,1 % foregående år. Ledigheten falt i delområdene i sentrum og på vestsiden av Oslo gjennom året, men det var relativt høy ledighetsøkning i delområde ytre nord/øst/syd (8,3 % mot 6,2 % i fjor). Stabil ledighet på tross av koronasituasjonen og relativt sett høy ferdigstilling av nye arealer i 2021, forklares av høy økonomisk vekst og økende etterspørsel i markedet.

Reiseliv er blant de næringene som har vært hardest rammet av koronapandemien og 2021 var totalt sett et svakt år. Året startet med betydelige restriksjoner og tilhørende lav etterspørsel, som varte gjennom store deler av første halvår og kom tilbake mot slutten av året. De fleste aktørene opplevde imidlertid god etterspørsel gjennom sommeren og svært sterke høstmåneder, også sammenlignet med 2019. Dette bekreftet forventningen om at etterspørselen vender tilbake etter hvert som restriksjonene letter. Den faktiske gjeninnhentingseffekten var sågar sterkere enn mange hadde sett for seg. I Oslo økte hotellkapasiteten gjennom 2021 med i underkant av 1 %. Gjennomsnittlig hotellbelegg i Oslo i 2021 var 33 %, en økning med 25 % fra fjoråret. I samme periode steg gjennomsnittlig rompris med 11 %, noe som sammen med økningen i belegg, har gitt en vekst i inntekt per tilgjengelige rom (RevPar) med 39 % for 2021.

Den fysiske varehandelen ble også i 2021 pålagt periodevis strenge restriksjoner og nedstengning, hovedsakelig i deler av første halvår. På tross av dette opplevde mange fysiske butikker, både i bysentrum og kjøpesentre, omsetningsvekst. Blant Norges 60 største kjøpesentre var omsetningen i 2021, 2,9 % over fjoråret og 5,3 % over 2019. Netthandelen har samtidig opplevd en kraftig vekst gjennom de siste årene, en trend som er blitt forsterket av den pågående pandemien og som forventes å fortsette i årene som kommer.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i 2021. I Oslo toppet boligprisene ut allerede i februar, mens de i resten av landet steg gjennom det meste av første halvår for deretter å avta utover høsten. Den nominelle prisveksten for året som helhet endte på 2,2 % i Oslo og 5,2 % på landsbasis. Lave renter har vært en sentral driver bak den høye boligprisveksten gjennom de siste årene og særlig i 2020. De to renteøkningene og signaler om ytterligere hevinger i årene som kommer, antas å være en sentral forklaring bak den avtagende boligprisveksten i 2021.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt en tilnærmet flat prisutvikling gjennom 2021.

Investeringer og salg

I løpet av 2021 har Eiendomsspar ervervet en portefølje med 111 utleieleiligheter fordelt på 15 bygårder, sentralt i Bergen. I tillegg har selskapet ervervet kombinasjonseiendommene Professor Birkelands vei 21 og Stubberudveien 8 på Furuset i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 910 mill. Eiendomsspar har også kjøpt aksjer for kr 350 mill. i Aurora Eiendom tilsvarende en eierandel på 17 %. Aurora Eiendom er en nyetablert kjøpesentereier som har som strategi å eie moderne og veldrevne kjøpesentre med god leiemiks og som er markedsleder i sine nedslagsfelt. Per i dag eier selskapet fem norske kjøpesentre og er notert på børslisten Euronext Growth Oslo.

I løpet av året har Eiendomsspar solgt kontoreiendommen Karihaugveien 89 inkludert to ubebygde nabotomter, handels- og kontoreiendommen Øvre Slottsgate 11 samt kontoreiendommen Fredrik Stangs gate 4. I tillegg har selskapet solgt tre leiligheter i Parkveien 64. Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 378 mill.

Eiendomsspar solgte i løpet av året aksjebeholdningen i det børsnoterte svenske boligutviklings- og utleieselskapet Amasten AB, for en total salgssum på SEK 850 mill. Salget gav en regnskapsmessig gevinst på kr 324 mill.

Eiendomsspar har i 2021 ervervet 890 558 egne aksjer for kr 402 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 %.

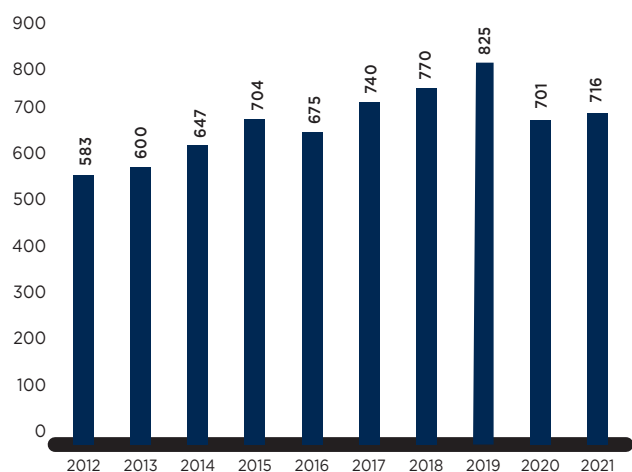
Eierandelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter den norske regnskapsstandarden (NGAAP), som benyttes av Eiendomsspar.

Pandox sin cash earnings utgjorde SEK 712 mill., mot SEK 660 mill. i 2020. Økningen skyldes jevnt over høyere aktivitet i selskapets hoteller, hovedsakelig drevet av positiv utvikling gjennom andre halvår 2021.

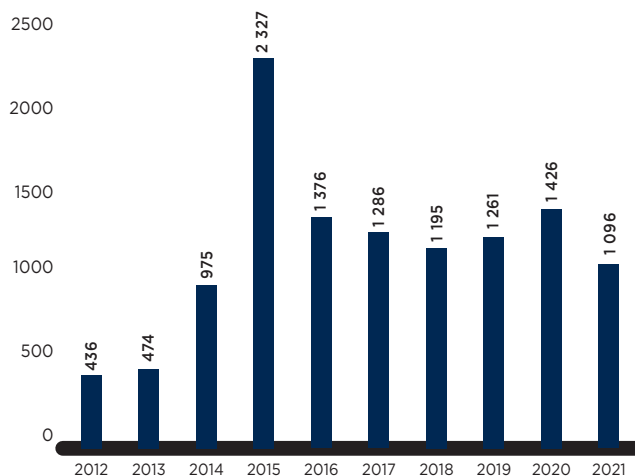
Pandox har gjennomført et hotellkjøp i Edinburgh, Skottland i løpet av året, for SEK 482 mill. I tillegg har Pandox i løpet av året overtatt operatørskapet til en hotelleiendom i Nürnberg, Tyskland samt leiet ut en hotelleiendom i København, Danmark som var i egen drift, til hotellkjeden Motel One.

Starten av 2021 var i stor grad preget av strenge koronarestriksjoner og svært lav aktivitet i samtlige Pandox markeder. Denne situasjonen vedvarte i store deler av første halvår, men enkeltmarkeder som Storbritannia, begynte gjenåpningen i mai. Gjennom sommermånedene tok aktiviteten seg opp, et aktivitetsnivå som bestod gjennom høsten. Fra november førte omikron virusmutasjonen til at samtlige Pandox markeder igjen økte restriksjonene og fikk lavere etterspørsel. Den nye virusmutasjonen gir imidlertid langt mildere sykdomsforløp for de fleste, og pandemien ser nå ut til å gå inn i en ny fase. Flere av Pandox sine nøkkel-

Leieinntekter (mill. kr)



Resultat før skatt (mill. kr)



markeder har i løpet av januar og februar 2022 avskaffet de fleste restriksjoner og innført nye retningslinjer med langt mindre samfunnspåvirkning, for håndtering av koronaviruset.

2021 har vært preget av den tragiske bortgangen til administrerende direktør Anders Nissen i mai. Anders var administrerende direktør i Pandox siden 1995 og under hans lederskap har selskapet utviklet seg til et av de ledende hotelleiende selskapene i Europa. Anders etterlater seg en sterk organisasjon med kompetente og motiverte arbeidere. Den 23. august innsatte selskapets styre Liia Nõu til ny administrerende direktør i Pandox. Liia har vært finansdirektør i Pandox siden 2007 og stedfortredende administrerende direktør siden 21. mai 2021. Anneli Lindblom ble ansatt som ny finansdirektør den 20. oktober.

Pandox eide ved årsskiftet en portefølje på 157 hoteller, hvorav 79 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 372 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var vurdert til SEK 62,6 milliarder per 31.12.2021 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 49,8 %. Pandox' likviditetsreserve, inkludert langsiktige kredittrammer, utgjorde SEK 3 576 millioner per 31.12.2021.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 146,0 ved årsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NRV) på SEK 173,54 per aksje. Underliggende substansverdi per aksje steg med 4 % gjennom året, målt i SEK. Målt i NOK, som styrket seg nesten 7 % mot SEK i løpet av året, var Pandox' substansverdi 3 % lavere ved utgangen av 2021 sammenlignet med foregående år.

Drift og utleie

Løpende drift av eiendommene har stort sett gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2021. Koronatiltakene, som ble innført våren 2020, er for det meste blitt avvirket i takt med gjenåpningen utover i 2021.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 3,8 % (6,2 %). Nedgangen skyldes i hovedsak utleie av arealer i eiendommen Hoffsvæien 4, hvor over 9 000 kvm ble ledig høsten 2020, samt et godt utleiemarkedet høsten 2021.

Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,2 år per utgangen av 2021 (7,7 år).

Eiendomsspars årlige leietakerundersøkelse (KGI) var i 2021 all time high (tilfredshet på 71,0 poeng mot 70,4 foregående år). Eiendomsspar vil fortsette å fokusere på å bedre sin service overfor leietakerne.

Bærekraft

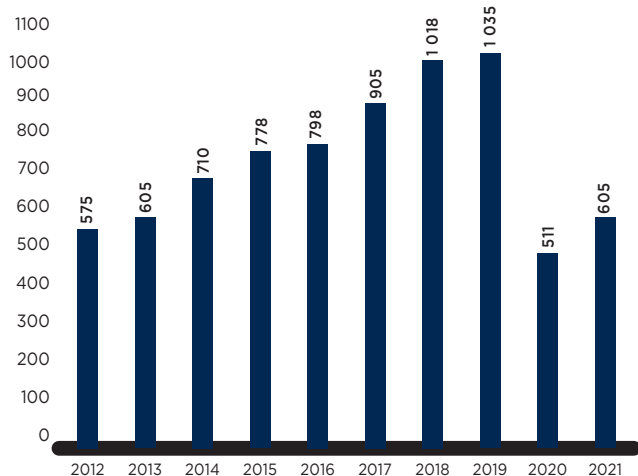
Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold». Hovedfokusområder i selskapets bærekraftsstrategi (2020–2025) er:

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

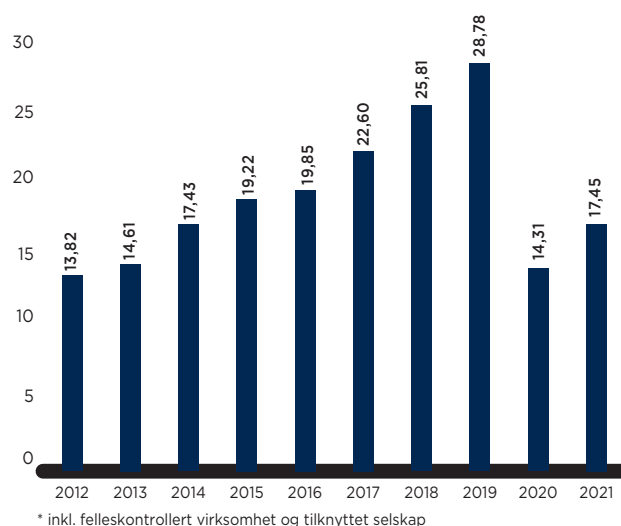
Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Eiendomsspar gjennomført en rekke ulike bærekraftstiltak i løpet av 2022, deriblant:

- BREEAM NOR Excellent sertifisering av kontorbygget "Fabrikken" på 17 000 kvm. i Urtegata 9 i Oslo
- Etablert energioppfølgningssystem (EOS) for oppfølging av energiforbruk og optimalisering av drift. Per 2021 har selskapet oppnådd 6,7 % energibesparelse i forhold til referanseåret 2019 (tilsvarende 2 200 000 kWh/ca. 2,7 MNOK eks. mva.). Mål for 2022 og 2025 er henholdsvis 10 % og 20 % akkumulert energibesparelse
- Installert solcelleanlegg (595 kvm) i Hoffsvæien 10
- Gjenbruk av møbler og materialer ved rehabilitering, eksempelvis fra pågående totalrehabilitering av Scandic Holmenkollen Park Hotell
- Igangsatt oppgradering til skybasert ERP system for å få et bedre system med flere muligheter samtidig som det bidrar til at selskapet jobber mindre papirbasert

Kontantstrøm før skatt (mill. kr)*



Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*



Eiendomsspar konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1 - 2,5 mill. til ulike veldedige formål. Dette fortsatte vi med i 2022 hvor vi blant annet bidro med støtte til Sandwich Brothers og Sorbet Sisters, en sosial entreprenørbedrift som produserer og selger is og «sandwicher» nye nordmenn inn i arbeidslivet.

Eiendomsspar har i løpet av året etablert sin første «grønne» finansieringsavtale, en såkalt bærekraftslinket låneavtale (SLL). Avtalen er blant de første låneavtalene av denne typen som er etablert i Norge og gir mulighet for marginendring på +/- 5 bp. i et eksisterende lån. Måloppnåelsen vurderes årlig basert på oppfyllelse av forhåndsdefinerte KPI'er innen bærekraftsemnene; miljø, sosiale forhold og økonomi-/selskapsstyring. Eiendomsspar er allerede godt i gang med arbeidet for å nå KPI'ene for 2022 og har blant annet besluttet å implementere ISO 14001 i organisasjonen, som går på miljøledelse, samt gjennomføre BREEAM pre-analyser av flere bygg for å forberede de neste BREEAM sertifiseringene av bygg i porteføljen.

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 design, layout og bærekraftige løsninger.

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.

Eiendomsspar har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

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 2022 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer med en regulert næringsbebyggelse på

ca. 46 000 kvm. fordelt på tre bygg. Ferdigstilling og overlevering av første bygg på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania og Toma. Det arbeides med utleie av de to resterende eiendommene. Byggestart på disse kan finne sted i 2022.

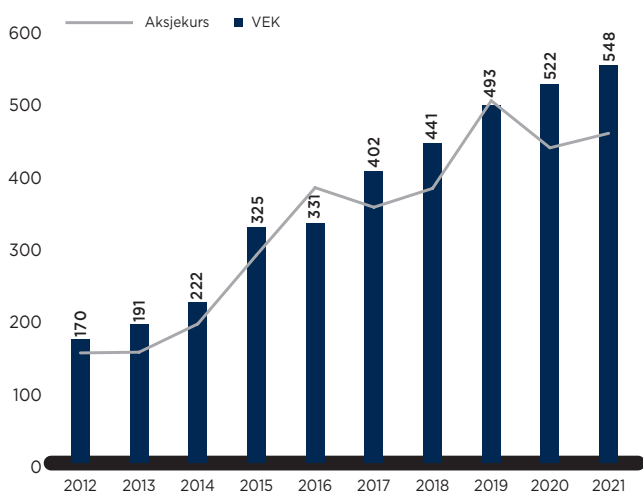
- **Mack Øst i Tromsø**, er en sentral eiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum - Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørsiden av tomten. I tillegg til museet legges det opp til et multifunksjonsbygg og et hotell på Sørsjeteen. Totalt planlegges 25-35 000 kvm. med bebyggelse. Prosjektet er i en reguleringsfase og utvikles sammen med Ludwig Mack AS.
- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo**, består i dag av kontor- og handelsarealer. Det jobbes med planer for konvertering av eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate, til et hotell med ca. 175 rom. Prosjektet er i planleggingsfasen og byggestart er estimert til 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. Begge de to sistnevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter. Boligprosjektet Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum er ferdigstilt og overlevert i løpet av andre kvartal 2021 (50 % eierandel i samarbeid med OBOS, 121 av 123 leiligheter er solgt).

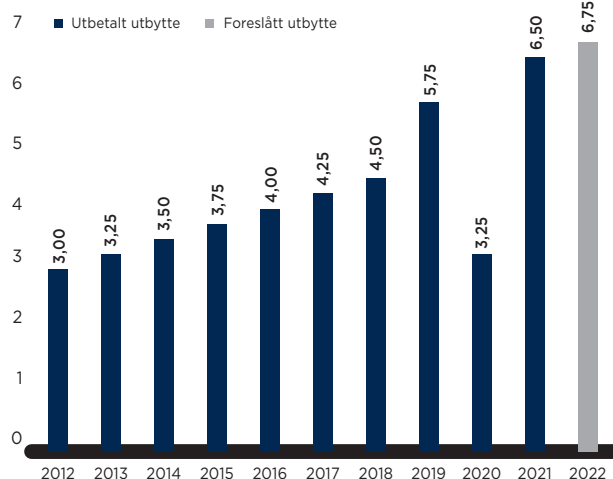
Resultatregnskap

Leieinntekt for Eiendomsspar konsern i 2021 ble kr 716 mill., mot kr 701 mill. i 2020. Økningen skyldes i hovedsak økte omsetningsbaserte leier fra selskapets hoteller og restauranter, sammenlignet med fjoråret. Brutto driftsresultat ble kr 644 mill. (kr 625 mill.), etter belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 80 mill. (kr 79 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 378 mill. (kr 1 651 mill.), rehabiliteringskostnad kr 83 mill. (kr 111 mill.), avskrivning kr 91 mill. (kr 97 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 121 mill. (kr 100 mill.). Dette ga et driftsresultat på kr 728 mill. (kr 1 969 mill.).

Verdijustert egenkapital per aksje/ aksjekurs per 31.12 (kr)



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



*i tillegg er det utbetalt ekstraordinære utbytter per aksje på henholdsvis kr 20, kr 45 og kr 13,50 i 2021, 2016 og 2014.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble – kr 9 mill., mot kr 98 mill. i 2020. Resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox ble positiv med kr 229 mill. mot negativt bidrag på kr 405 mill. foregående år. Forbedringen i resultat fra Pandox forklares i hovedsak av positiv urealisert verdiutvikling på eiendommer og derivater. Finansinntekt utgjorde kr 372 mill. mot kr 43 mill. foregående år. Økningen forklares av gevinst knyttet til salg av selskapets aksjebeholdning i Amasten AB. Finanskostnad utgjorde kr 224 mill. (kr 279 mill.).

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 096 mill., mot kr 1 426 mill. i 2020. Nedgangen skyldes lavere salgsgvinster, men samtidig har det vært en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox AB.

Selskapets kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, utgjorde kr 605 mill., mot kr 511 mill. i 2020.

Balanse og likviditet

Eiendomsspar-konsernets bokførte total kapital var per 31.12.2021 kr 16 316 mill. (kr 15 584 mill.). Økningen skyldes i hovedsak kjøp av eiendommer i løpet av året.

Samlet gjeld utgjorde kr 9 008 mill. (kr 7 730 mill.), hvorav kr 7 793 mill. (kr 6 478 mill.) var rentebærende.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årskiftet 2,6 %, mot 3,0 % i 2020. 59 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende bindings-tid på 5,4 år. Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2 156 mill. (kr 3 112 mill.). Selskapet har i tillegg betydelig lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 18 450 mill., etter avsatt utbytte på kr 228 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 66 %, mot 69 % i fjor. Verdijustert egenkapital per aksje (med tillegg av avsatt utbytte) er beregnet til kr 548 ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NRV), en økning på 10 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

For beregningen av verdijustert egenkapital, er det ved verdsettelse av Eiendomsspars eiendomsportefølje, benyttet et gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) på 4,7 % (5,0 %). Grunnet koronasituasjonen er det i tillegg gjort fratrukk i eiendomsverdiene på totalt kr 199 mill. (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 sertifikat-lån og annen gjeld ved forfall. 12 % av konsernets gjeld/låne-rammer forfaller i 2022. Låneforfallene er fordelt mellom flere 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 investeringer i Sverige, som hovedsakelig består av eierandelene i Pandox. Selskapet er således eksponert for endringer i SEK/NOK, samt indirekte i valutaene EUR, DKK, CHF, GBP og CAD gjennom Pandox' utenlandske investeringer. Eierandelene i svenske aksjer og fordringer har en netto bokført verdi på kr 6 489 mill. per 31.12.2021. Eierandelene er omregnet til NOK basert på en SEK-kurs på 97,45 (kurs per 31.12.2021). Effekten av endringer i øvrige valutaer er betydelig mindre.

Sensitivitet valuta (mot 100 SEK/NOK per 31.12.2021), effekter i mill. kr

	Valuta SEK/NOK	
Effekt på resultat	+/- 1	2
Effekt på egenkapital	+/- 1	65

Selskapet er videre eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid og er som nevnt ovenfor 59 % per 31.12.2021.

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

Rentekostnad med nåværende rentebinding	+/- 1%	32
Rentekostnad ved forandring av gjennomsnittlig rentenivå	+/- 1%	78

Kredittrisikoen i selskapet relaterer seg til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset, under kr 1 mill. per år de siste ti årene, inkludert koronaåret 2020. Sannsynligheten for tap er fortsatt noe høyere enn pre-korona, og tapene for 2021 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 2021, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

Transaksjoner med nærstående

Styret vedtok i juni å selge 15 078 aksjer til viseadministrerende direktør Sigurd Stray og 9 047 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Aksjene har fire års bindingstid og er omsatt til markedspris, fastsatt basert på black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver.

Eiendomsspar har solgt 24 % av aksjene i Tvet Holding AS, som eier eiendommen Tvetenveien 11, til ledende ansatte i Eiendomsspar. Ledende ansatte eide fra tidligere 25 % av Tvet Holding AS. Transaksjonen ble gjennomført til markeds-messige betingelser mellom partene.

Aksjonærforhold

Kursen til Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 435 ved årets begynnelse til kr 455 ved årets slutt (+11 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 26,50 per aksje).

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

I løpet av 2021 har Eiendomsspar kjøpt 890 558 egne aksjer til en verdi av kr 401,8 mill. I tillegg har selskapet solgt 24 125 egne aksjer til ledende ansatte som del av selskapets incentivordning. På selskapets ordinære generalforsamling 10. mai 2021 fikk selskapet tilslutning om sletting av totalt 1 884 880 egne aksjer. Per årsslutt 2021 hadde Eiendomsspar 33 880 361 utstedte aksjer og selskapet eide 110 733 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2021 var således 33 769 628. Eiendomsspar har nesten 700 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2021 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 55,5 % av selskapets utestående aksjer.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

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

Investeringen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspars resultat før skatt på kr 1 096 mill. utgjør resultat før skatt fra Pandox kr 229 mill.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen, utover bokført verdi per 31.12.2021.

Redegjørelse for foreløpig årsregnskap

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

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling

og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

Hendelser etter balansedato

Eiendomsspar har ervervet eiendommen Kjelsåsveien 161 i Oslo for en kjøpesum på kr 573 mill. I tillegg har Eiendomsspar kjøpt 556 984 egne aksjer til en total kjøpesum på kr 230 mill. Per 17.02.2022 er total beholdning av egne aksjer 667 717. Eiendomsspar har videre deltatt i en emisjon i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for aksjer tilsvarende sin pro-ratoriske eierandel, kr 68 mill.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene er eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av morselskapet Victoria Eiendom, 6 % av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart. Estimert regnskapsmessig salgsgevinst er totalt kr 55 mill.

Fremtidsutsikter

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i snart to år. Perioder med positiv utvikling og gjenåpning har gjentatte ganger blitt avløst av smitteøkning og nye nedstengninger, senest i desember 2021 som en følge av omikron mutasjonen. Som en konsekvens av høy vaksinasjonsgrad i det meste av den vestlige verden samt «snillere» virusmutasjoner, som virker å gi relativt milde sykdomsforløp, ser man nå tendenser til at flere land for første gang letter og fjerner karantenebestemmelser og restriksjoner. Erfaringene fra perioder med gjenåpning har vist at etterspørsel og økonomisk aktivitet har kommet relativt raskt tilbake. Disse to utviklingstrekkene støtter utsiktene for en mer varig gjenåpning i 2022, hvor gjenstående covid-19 effekter i hovedsak vil være knyttet til enkeltområder og i mindre grad samfunnet som helhet. Prisvekst/renteheving, sentralbankenes reversering av kvantitative tiltak, utfordringer i globale forsyningskjeder og befolkningens tilvenning og forbruksmønstre post covid, vil være sentrale temaer i tiden som kommer. Usikkerheten rundt fremtidig smitte og restriksjoner medfører fortsatt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

Det er tilført ca. 235 000 kvm. til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2021, som er godt over historisk snitt. Samtidig øket arealabsorpsjonen kraftig i 2021, både mot foregående år og mot historisk snitt. Dette har bidratt til å holde arealledigheten nede gjennom 2021. I 2022 forventes svakt fallende ledighet, som en følge av at økonomien og kontoretterspørslene fortsetter å gjeninnhente seg etter koronapandemien, samtidig som volumet av ferdigstilte arealer reduseres. For 2023 er det noe mer usikkerhet knyttet til ledighetsutviklingen, ettersom ferdigstilling av arealer forventes å øke igjen, samtidig som utfallsrommet for den økonomiske gjeninnhenting etter koronapandemien er større.

Det har vært lite kapasitetsvekst i hotell-markedet i Oslo gjennom det sist året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og dels i 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet relativt raskt tilbake når samfunnet har gjenåpnet. Etterspørselen har da i hovedsak vært drevet av lokal og regional forretnings-trafikk samt innenriks fritidsreisende. Internasjonal forretnings-trafikk, konferanser og gruppereiser er segmenter som forventes å trenge noe mer tid på å nå tidligere nivåer. Det forventes derfor å ta noen år før etterspørselen er tilbake på samme nivå som før pandemien.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom mange år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelen, men utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt vil det meste av handelsvolumene fortsatt gå gjennom tradisjonelle kanaler, som fysisk varehandel, i mange år. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av

norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette og bidra til et mer variert leietakerbilde i butikk-markedet. Etterspørselen etter etablerte og gode handels-lokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisutviklingen i januar 2022 ble noe høyere enn ventet, men det forventes totalt sett moderat boligpris-utviklingen i Oslo i årene som kommer, omtrent på samme nivå som 2021. Bakgrunnen for dette er en antagelse om økende renter, god lønnsvekst og begrenset nybygging.

Eiendomsspar er solid og har en god likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere en eventuelt forlenget pandemi og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Anvendelse av årets overskudd

Eiendomsspar delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 6,50 per aksje og et ekstraordinært utbytte på kr 20 per aksje. Styret foreslår et ordinært utbytte på kr 6,75 per aksje for 2021.

Oslo, 17. februar 2022



Anders Ryssdal
Styrets leder



Leiv Askvig



Ragnar Horn



Gisèle Marchand



Monica S. Salthella



Christian Ringnes
Adm. direktør

EIENDOMSSPAR

(foreløpige tall for 2021)

RESULTATREGNSKAP

	01.01. - 31.12.		01.10. - 31.12	
	2021	2020	2021	2020
Leieinntekt	716,3	701,4	214,0	161,8
Annen driftsinntekt	7,9	2,5	5,6	0,8
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(80,1)	(78,7)	(23,8)	(23,4)
Brutto driftsresultat	644,1	625,2	195,8	139,2
Salgs-/prosjektgevinst	377,9	1 651,1	11,7	1 106,2
Rehabiliteringskostnad	(83,1)	(110,5)	(12,0)	(15,5)
Avskrivning på varige driftsmidler	(90,5)	(96,8)	(24,3)	(25,3)
Lønn og annen driftskostnad	(120,5)	(100,3)	(36,2)	(28,1)
Driftsresultat	727,9	1 968,7	135,0	1 176,5
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(9,1)	98,4	(40,2)	(144,4)
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)	229,4	(404,7)	120,2	(96,8)
Finansinntekt	371,7	42,6	345,3	14,0
Finanskostnad	(224,0)	(279,0)	(58,2)	(29,7)
Resultat før skattekostnad	1 095,9	1 426,0	502,1	919,6
Skattekostnad	(105,7)	(54,1)	(50,1)	0,5
Resultat	990,2	1 371,9	452,0	920,1
Tilordnet:				
Aksjonærer	981,1	1 374,0		
Minoriteter	9,1	(2,1)		

BALANSE PER**EIENDELER**

	31.12.2021	31.12.2020
Varige driftsmidler	8 420,9	7 551,0
Finansielle anleggsmidler	7 517,7	7 808,7
Sum anleggsmidler	15 938,6	15 359,7
Andre fordringer	112,0	81,8
Bankinnskudd	265,7	142,5
Sum omløpsmidler	377,7	224,3

SUM EIENDELER**16 316,3****15 584,0****EGENKAPITAL OG GJELD**

Innskutt egenkapital	499,6	505,1
Annen egenkapital	6 808,7	7 348,9
Sum egenkapital	7 308,3	7 854,0
Utsatt skatt	593,2	590,1
Andre avsetninger for forpliktelser	180,0	224,4
Sum avsetninger for forpliktelser	773,2	814,5
Langsiktig rentebærende gjeld	7 043,3	5 777,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	750,0	700,0
Annen kortsiktig gjeld	441,5	437,6
Sum kortsiktig gjeld	1 191,5	1 137,6
Sum gjeld	9 008,0	7 730,0

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**16 316,3****15 584,0****ENDRING I EGENKAPITAL**

	2021	2020
Egenkapital per 01.01	7 854,0	6 697,9
Resultat	990,2	1 371,9
Kjøp egne aksjer	(401,8)	(430,5)
Salg egne aksjer	8,0	-
Minoritet (endring)	3,8	65,7
Utbytte (netto)	(897,8)	(224,8)
Omregningsdifferanser	(248,1)	373,8
Egenkapital per 31.12.	7 308,3	7 854,0

AKSJONÆROVERSIKT PER 10.02.2022

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Victoria Eiendom AS	18 728 268	55,3 %
AS Straen	1 735 700	5,1 %
Mustad Industrier Kapital AS	966 740	2,9 %
Piwjk AS	832 563	2,5 %
Helene Sundt AS	788 000	2,3 %
CGS Holding AS	788 000	2,3 %
Dobloug, Anette	764 636	2,3 %
Eiendomsspar AS	667 717	2,0 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Nore-Invest AS	368 996	1,1 %
Elisabeth Krohn Holding AS	288 991	0,9 %
Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,9 %
Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,9 %
Tyin AS	279 945	0,8 %
MP Pensjon PK	275 000	0,8 %
Celon Invest AS	266 208	0,8 %
Lærdal Finans AS	204 785	0,6 %
Nordic Energy Company AS	160 621	0,5 %
Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4 %
Hurum AS	119 620	0,4 %
Øvrige aksjonærer	5 415 027	16,0 %
Sum	33 880 361	100,0 %

**Eiendomsspars generalforsamling
9. mai 2022 kl. 17.00**



Eiendomsspar AS, Olav Vs gate 6, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: 22 33 05 50 www.eiendomsspar.no