

# EIENDOMSSPAR

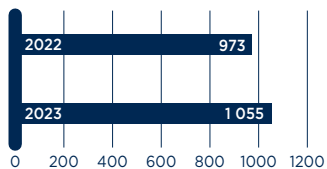
## FORELØPIG ÅRSREGNSKAP 2023

# Nøkkeltall 2023

## Resultat og balanse

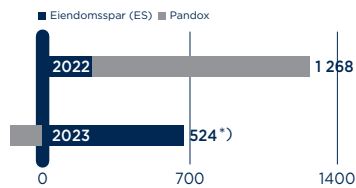
**1 055**

Leieinntekter  
(mill. kr)



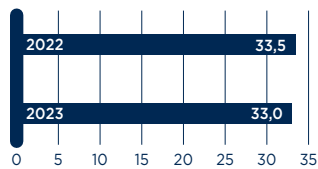
**524**

Resultat før skatt  
(mill. kr)



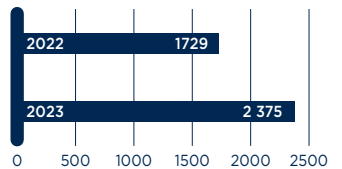
**33,0**

Kontantstrøm før skatt per aksje \*\*)  
(kr)



**2 375**

Likviditetsreserve  
(mill. kr)



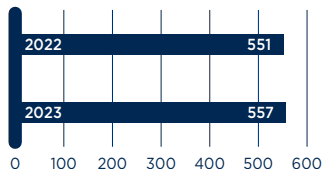
\*) Eiendomsspar 674, Pandox -150, Netto 524

\*\*) Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader.

## Verdiutvikling

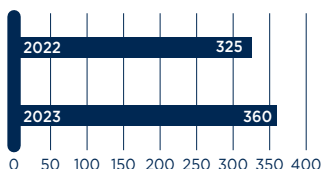
**+ 2 %**

VEK-økning per aksje 2023  
(hensyntatt utbytte)



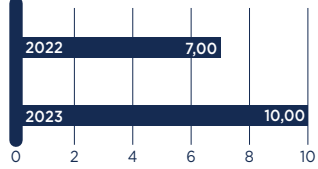
**+ 13 %**

Aksjekurs  
(hensyntatt utbytte)



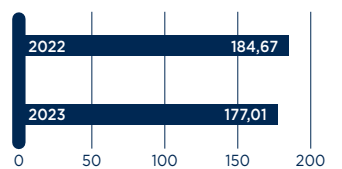
**10,00**

Utbytte per aksje  
(kr)



**- 4 %**

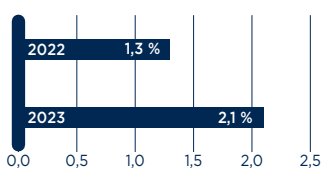
Pandox substansverdi  
(EPRA NDV, SEK)



## Drift og marked

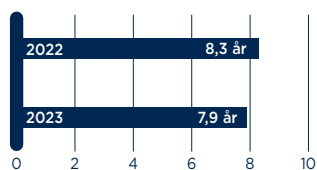
**2,1 %**

Ledighet  
(% av leienivå)



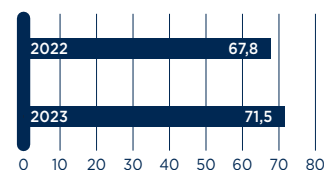
**7,9 år**

Gjennværende leietid



**71,5**

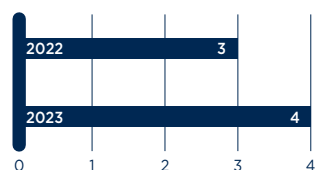
Leietakertilfredshet  
(Kundegledescore/KGI)



## Bærekraft

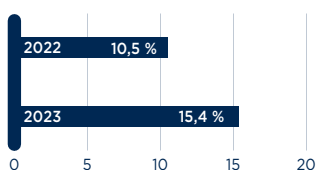
**4**

Gjennomførte  
BREEAM-sertifiseringer



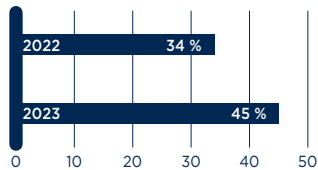
**15,4 %**

Energireduksjon  
fellesanlegg mot 2019



**45 %**

Sorteringsgrad avfall



# Foreløpig årsregnskap 2023

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

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

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

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

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

## Eiendomsmarkedet

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

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

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

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

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo har hatt noe svakere prisutvikling sammenlignet med fjoråret. Ledigheten har imidlertid holdt seg på et lavt nivå. En økende andel leietakere reforhandler eksisterende leiekontrakt i motsetning til å flytte til nye arealer. Denne utviklingen forklares i hovedsak av noe mer usikre makroforhold og høyere leiepriser for nye lokaler, sammenlignet med eksisterende, grunnet økte kostnader for rehabilitering av arealer og økte avkastningskrav. Disse faktorene bidrar til å legge en demper på tilbudssiden. Internasjonalt oppleves kontorsegmentet mer usikkert enn tidligere, blant annet drevet av trusselen fra hjemmekontor. I Norge har en stadig større andel av arbeidstakerne vendt tilbake til kontoret. Hjemmekontor er i større grad blitt et supplement til, heller enn en erstatning for kontorareal. Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 145 000 kvm i 2023, en nedgang på 12 % fra fjoråret og noe under snitt siste 17 år på 169 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2023 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 23 000 kvm. (53 000 kvm). Ved utgangen av året stod omkring 481 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 5,0 % av eiendomsmassen. Dette er omtrent uendret fra fjoråret, hvor det var 4,9 % ledighet. Ledigheten falt mest i de indre delområdene i Oslo sentrum, hvor arealledigheten nå er 3 – 4 %. Delområdene Asker og Bærum samt de ytre bysonene rundt Oslo hadde en noe flatere, eller økende ledighetsutvikling gjennom 2023.

Den positive utviklingen i hotellmarkedet fra 2022 fortsatte i 2023. Belegget på hotellene fortsatt å styrke seg og er mange steder nå nesten på linje med 2019, til tross for betydelig økning i antall hotellrom. Gjennomsnittlig pris på hotellovernatting har samtidig steget betydelig de siste årene og var for Oslo sin del hele 34 % høyere i 2023 enn i 2019. I Europa er det Norden og Storbritanniasom har hatt

den mest positive omsetningsutviklingen i hotellsegmentet siden koronaperioden, mens særlig Tyskland har brukt noe lengre tid på gjeninnhenting. Begrenset tilgang av ny hotellkapasitet, fortsatt gjeninnhenting i markedet for fritidsreisende, forretningsreisende og kurs-/konferansemarkedet samt svak valuta, forklarer den særlig sterke utviklingen for Norge og Sverige. For Oslo endte snitt hotellbelegg i 2023 på 66 %, mot 61 % for foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 16 % til kr 958, målt mot samme periode foregående år. Til sammenligning var belegg og RevPar i Oslo henholdsvis 69 % og kr 750 i 2019.

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien. De to siste årene har imidlertid vært preget av avtagende omsetningsvekst og negativ volumutvikling. Per årsslutt 2023 var varehandelsomsetningen i Norge 3,3 % høyere enn fjoråret. Økningen er drevet av prisvekst, ettersom volumet har fortsatt å falle gjennom året og endte med en nedgang på 2,5 % for året som helhet. Netthandelen har hatt en noe mer positiv omsetningsutvikling med 5,8 % vekst gjennom 2023, men også denne handelskategorien har negativ volumutvikling for året som helhet (- 0,1 %).

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

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

#### Investeringer og salg

I løpet av 2023 har Eiendomsspar gjennomført salget av eiendommen Økernveien 115 for en netto salgssum på kr 638 mill. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Eiendomsspar

og OBOS. Etter kapitalisering av kjøperselskapet medfører salget en netto positiv likviditetseffekt for Eiendomsspar på kr 503 mill. Eiendomsspar har også solgt eiendommen Hoffsveien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra de to salgene er kr 444 mill. Netto inntektsføring knyttet til, avsetning av garantileie fra tidligere gjennomførte salg og diverse mindre salg av driftsmidler, utgjør i tillegg kr 23 mill.

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

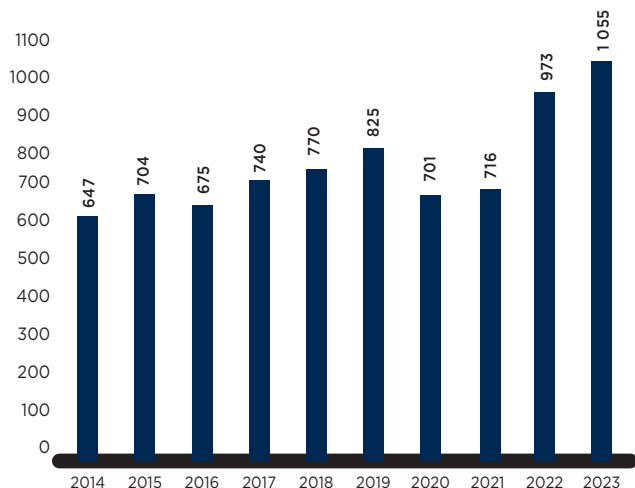
#### Resultatregnskap

Leieinntekt for Eiendomsspar-konsernet i 2023 ble kr 1 055 mill., mot kr 973 mill. i 2022. 80 % av leieveksten forklares av økte omsetningsbaserte leieinntekter (fra hotell og restaurant) og konsumprisindeksjustering, fordelt omtrent 50/50 mellom de to. Resterende økning i leie er nettoeffekten av endringer i porteføljen som følge av kjøp/salg og helårseffekter fra eiendommer som i 2022 hadde pågående rehabiliteringsprosjekter.

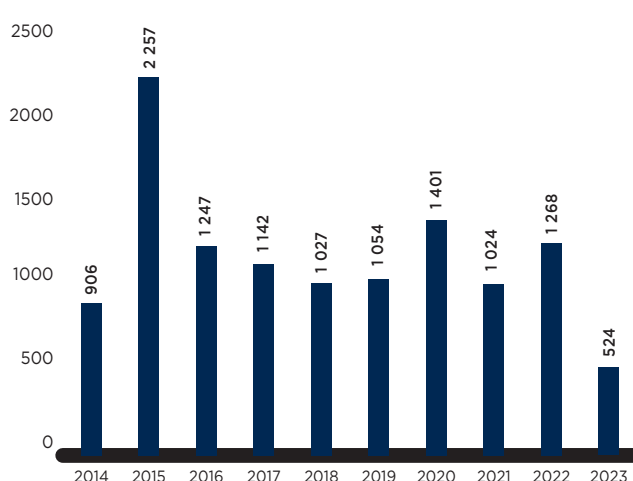
Brutto driftsresultat ble kr 971 mill. (kr 899 mill.), etter annen driftsinntekt på kr 7 mill. (kr 13 mill.) og belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 91 mill. (kr 87 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 467 mill. (kr 108 mill.), rehabiliteringskostnad kr 99 mill. (kr 85 mill.), avskrivning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

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

Leieinntekter (mill. kr)



Resultat før skatt (mill. kr)



Verdiøkningen forklares av positiv verdiutvikling for aksjeinvesteringene i Scandic Hotels Group og Aurora Eiendom, som medfører en reversering av tidligere års nedskriving.

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

### Balanse og likviditet

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

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

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

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

### Investeringen i Pandox

Pandox har en aksjekapital bestående av 75 000 000 A-aksjer (ikke børsnotert – hver aksje har tre stemmer) og 108 849 999 B-aksjer (børsnotert – hver aksje har én stemme), totalt 183 849 999 aksjer. Eiendomsspar eier 37 314 375 A-aksjer og 10 144 375 B-aksjer, hvilket gir en økonomisk eierandel på 25,8 % og en stemmeandel på 36,6 %.

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

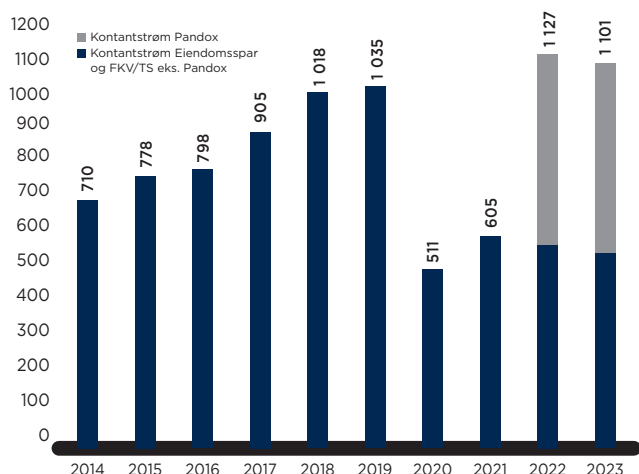
Pandox sin «cash earnings» i 2023 utgjorde SEK 1 742 mill., mot SEK 2 056 mill. i 2022. Inntektene har hatt en positiv utvikling det siste året og er nå over 20 % høyere enn i 2019. Økte rente- og skattekostnader gir imidlertid nedgang i cash earnings i 2023. Det er fortsatt forskjeller mellom land i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

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

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

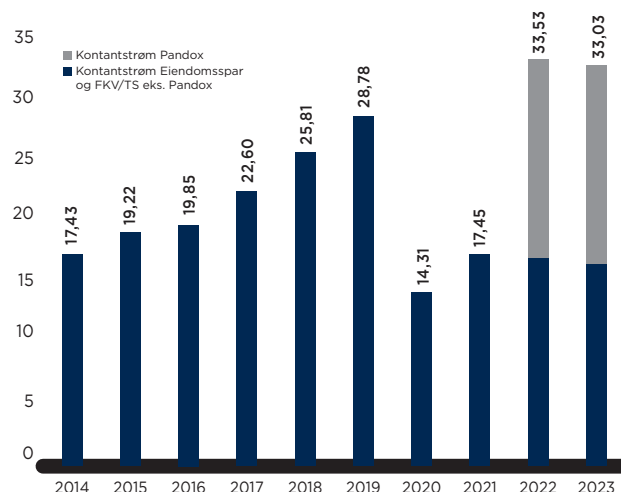
Per årsslutt 2023 eide Pandox en portefølje på 159 hoteller, hvorav 82 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 851 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 69,0 milliarder per 31.12.2023 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 46,6 %.

### Kontantstrøm før skatt (mill. kr)\*



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

### Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)\*



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

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

### Drift og utleie

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2023. Ledigheten i eiendoms-massen målt etter leieverdi er 2,1 % (1,3 %). Ledighetsnivået er lavt i et historisk perspektiv. Økningen i ledighet forklares av noe mer avventende leietakere og at det ble gjort flere reutleier av ledige arealer høsten 2023, som fortsatt er under rehabilitering og derfor er registrert som ledige per årsskiftet og frem til leiestart. Gjennomsnittlig kontrakts-løpetid i selskapets eiendommer er 7,9 år per utgangen av 2023 (8,3 år).

### Prosjekter

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

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer med en regulert næringsbebyggelse på ca. 46 000 kvm. fordelt på tre bygg. Ferdigstillelse og over-levering av første bygg på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania.

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

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

når tilfredsstillende leienivå og kostnadsestimat er opp-nådd. Prosjektet eies sammen med Ludwig Mack AS.

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

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

### Bærekraft

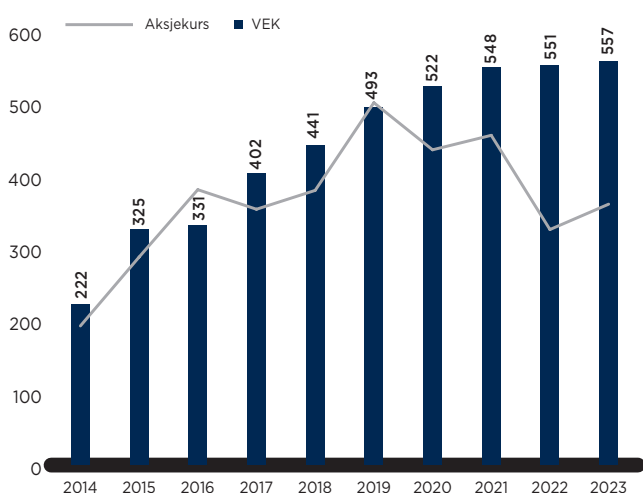
Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere CO<sub>2</sub>-fotavtrykket og energi- og ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre bære-kraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold». Hovedfokusom-råder i selskapets bærekraftsstrategi (2020-2025) er:

- Klima og miljø
- Ressursforbruk (energi, gjenbruk/gjenvinning, vann)
- Trygge bygg og byrom
- Vedlikehold som skaper verdi
- Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

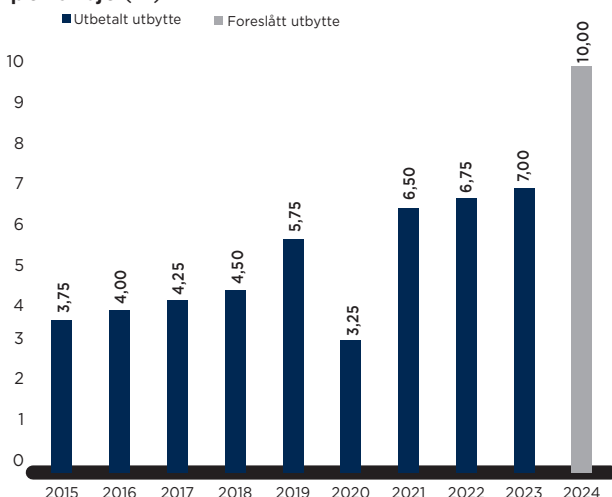
Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Eien-domsspar gjennomført en rekke bærekraftstiltak i løpet av 2023, deriblant:

- BREEAM In-Use Very Good sertifisering av fire eiendommer (Dronningens gate 40, Karl Johans gate 27, Rådhusgata 23 og Holmenkollen Park Hotell).
- Redusert energiforbruk i fellesarealet i forvaltningsporte-føljen med 15,4 % sammenlignet med referanseåret 2019. Energireduksjonen er oppnådd gjennom aktiv energiopp-følgning, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Selskapet er i rute i forhold til målet i sin bærekrafts-strategi, om 20 % energireduksjon innen utgangen av 2025.

### 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.

- Gjennomført kartlegging av energimerking på eiendommene i porteføljen samt startet planleggingen av energibesparende tiltak for å bedre energimerkingen.
- Økt kildesorteringsgraden i eiendomsporteføljen fra 34 % i 2022 til 45 % i 2023. Økningen i sorteringsgrad er oppnådd gjennom målrettet arbeid mot leietakere og eiendommer, eksempelvis etablering av flere avfallsfraksjoner i avfallsrommene, bedre merking i avfallsrom og informasjonskampanjer mot leietakerne for å øke bevisstheten om å sortere riktig.
- Signert kontrakt for etablering av solcelleanlegg på fem eiendommer (Smalvollveien 61-63, Vollaveien 15-19, Vollaveien 20A og B, Professor Birkelandsvei 36 og Stubberudveien 8), tilsvarende 11 000 kvm. med solceller. Anleggene har en estimert produksjon på 1,8 GWh per år og blir satt i drift i løpet av 2024.
- Aktiv deltakelse i Nabolagssamarbeidet, en organisasjon for engasjerte gårdeiere i og rundt Grønland i Oslo. I 2023 har organisasjonen støttet nabolagsaktiviteter som «Sommer på Elgsletta», «Elvelangs», «Akerselva-regattaen», Eid-feiring og Allehelgensfeiring i Urtehagen.

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

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

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 bærekraftige løsninger og design. 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.

## Finansielle risikoforhold

Selskapet er eksponert mot finansielle risiki som:

- Refinansierings- og likviditetsrisiko
- Valutarisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

Eiendomsspar har som finansiell retningslinje å ha høy likviditetsreserve og god soliditet, samt lange låneavtaler med solide motparter. Dette sikrer evne til å finansiere nye kjøp, prosjektutvikling og drift samtidig som det gir fleksibilitet i forhold til refinansiering av selskapets sertifikatlån og annen gjeld ved forfall. I de siste årene har økt usikkerhet knyttet til fremtidsutsiktene gjort det vanskeligere og mer kostbart å hente lang finansiering. Det har resultert i lån med kortere løpetid og hyppigere refinansiering. Kr 2 400 mill. (21 %) av konsernets gjeld/lånerammer forfaller i 2024, dette er en nedgang fra refinansieringsbehovet foregående år, men noe over historisk snitt. Låneforfallene i 2024 er fordelt mellom flere lån og banker og Eiendomsspar for-

venter ikke at refinansieringen vil by på problemer. Per årsslutt er selskapets likviditetsreserve innenfor selskapets retningslinjer og det har ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer. Selskapet har god tilgang på kapital gjennom fem bankforbindelser samt obligasjons- og sertifikatmarkedet. Eiendomsspars refinansierings- og likviditetsrisiko vurderes å være begrenset.

Valutarisikoen i selskapet er hovedsakelig knyttet til selskapets investeringer i Sverige, som hovedsakelig består av eierandelene i Pandox og Scandic Hotels Group. Selskapet er således eksponert for endringer i SEK/NOK, samt indirekte i valutaene EUR, DKK, CHF, GBP og CAD gjennom Pandox' og Scandic' utenlandske investeringer. Eierandelene i svenske aksjer har en netto bokført verdi på kr 8 543 mill. per 31.12.2023. Eierandelene er omregnet til NOK basert på en SEK-kurs på 101,30 (kurs per 31.12.2023). Effekten av endringer i øvrige valutaer er betydelig mindre.

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

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

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

### Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

|                                                                              | Rente         |    |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|----|
| Rentekostnad med nåværende rentebinding                                      | +/- 1 % poeng | 35 |
| Rentekostnad ved forandring av gjennomsnittlig rentenivå (uten rentebinding) | +/- 1 % poeng | 99 |

Kredittrisiko i selskapet relaterer seg til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset og som regel under kr 1 mill. per år, inkludert koronaårene 2020 og 2021. Gitt langtidseffektene av to år med koronarestriksjoner samt usikkerheten knyttet til konsekvensene av høyt rentenivå og høy inflasjon, vurderes sannsynligheten for fremtidige tap, likevel noe høyere enn tidligere. Det bokførte tapet på krav i 2022 ble kr 1,3 mill., mens det er kr 0,9 mill. i 2023. Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger hvor det er vurdert nødvendig.

## Styret og administrasjonen

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

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

Det er 39 ansatte i Eiendomsspar, hvorav 4 deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2023 har vært 1,6 % og er innenfor selskapets målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2023.

Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

### Transaksjoner med nærstående

Styret vedtok i november 2022 å etablere en tre-årig aksje-basert incentivordning for selskapets ansatte. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i Eiendomsspar for et årlig beløp tilsvarende maksimalt en årslønn. Aksjene har tre års binding og selges til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Andre runde med kjøp under ordningen ble gjennomført 08.12.2023 og muligheten til å tegne aksjer vil gis igjen i 2024. Ansatte tegnet seg for totalt 116 208 aksjer, hvorav administrerende direktør Christian Ringnes 23 360 aksjer, viseadministrerende direktør Sigurd Stray 16 393 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 11 311 aksjer.

### Eierstyring og selskapsledelse

Eiendomsspar er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder gi relevant og pålitelig informasjon. Dette gjenspeiles blant annet i at Eiendomsspar har vunnet Farmandprisen for beste norske årsrapport – ikke børs-noterte selskap, en rekke ganger, sist for 2022, 2021 og 2020. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer.

### Aksjonærforhold

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

Eiendomsspar-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 65 % (59 %) av beregnet substans, ved vurdering av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV). Hvis man i stedet verdsatte Eiendomsspar-aksjen, med Pandox-aksjen til børskurs, ville tilsvarende forholdstall utgjøre 69 %. Eiendomsspar-aksjens substansverdi er beregnet av selskapet i tråd med samme metodikk som tidligere år. Det henvises til selskapets årsrapport for nærmere beskrivelse.

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

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

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

### International Financial Reporting Standards (IFRS)

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

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

Det er merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2023.

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

### Hendelser etter balansedato

Eiendomsspar har ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 1 041 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 50 mill.

### Fremtidsutsikter

Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å forsøke å styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom de siste to årene økt både rente og renteestimer i et forsøk på å begrense prisveksten. Renteøkningene har hatt effekt på etterspørsel, økonomisk aktivitet og arbeidsmarked, og inflasjonstallene har i de fleste vestlige land vært avtakende gjennom det siste året. Sentralbankenes mål om en «myk landing» av økonomien kan dermed se ut til å være innen rekkevidde, selv om dette historisk har vist seg vanskelig å få til uten resesjon. I både USA, Eurosonen og Norge er signalene fra sentralbankene at rentetoppen kan være nådd for denne gang. Det er imidlertid mye som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn hva markedet tidligere så for seg og at første rentenedgang fortsatt ligger noe frem i tid. Dette gjelder særlig for en liten økonomi som Norge, som historisk har trengt en positiv rentedifferanse for å opprettholde et visst bytteforhold mot utlandet (relativ styrke i valuta). Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og Midtøsten samt det høye geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi og eiendomsmarkedet. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum opplevde moderat prisvekst gjennom 2023, men samtidig noe avtakende etterspørsel sammenlignet med 2022. Det ble tilført ca. 155 000 kvm. i kontormarkedet i 2023 (1,6 % av kontoreiendomsmassen), noe som er en økning på 14 % sammenlignet med 2022, men samtidig noe lavere (- 13 %) enn forventet i fjor. Arealledigheten i Oslo sentrum ved årsslutt 2023 er i størrelsesorden 3 - 4 %, som er lavt i historisk perspektiv. Flere større bedrifter har de senere årene søkt seg mot sentrum igjen, en trend som antas å forklare noe av den lave

sentrumsledigheten. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 112 000 kvm. Tilførselen i 2025 forventes å ligge på over det dobbelte av dette, og over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet og ferdigstillelse av storbygget «Construction City» på Ulven. I de kommende årene deretter forventes det totalt sett å være noe høyere ferdigstillelse av kontorareal sammenlignet med historisk snitt, men tallene er beheftet med stor usikkerhet ettersom prosjektene ikke enda er igangsatt. De høye byggekostnadene vi observerer i markedet gjør det vanskelig å oppnå tilfredsstillende avkastning på nye byggeprosjekter. Dette øker sannsynligheten for at fremtidige prosjekter utsettes. Det mest avgjørende for igangsetting av nye bygg, samt pris- og etterspørselsutviklingen i kontormarkedet, er den videre utviklingen i norsk økonomi og sysselsetting.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom de siste årene og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i nærmeste fremtid. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt, men har gradvis blitt absorbert av den positive etterspørselsutviklingen gjennom de siste to årene. For 2024 forventes det moderat omsetningsøkning basert på en flat/svakt positiv utvikling i etterspørselen kombinert med fortsatt prisvekst. På lengre sikt skaper rentenivået bekymringer rundt økonomisk utvikling. I tillegg medfører det geopolitiske spenningsnivået noe usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i etterspørselen fra både fritids- og forretningsmarkedet. På den positive siden vil begrenset tilbudsside, mulig stigende reiseaktivitet fra Asia og USA samt reetablering av større messer/konferanser, kunne bidra til økende etterspørsel. Reiseliv er en vekstbransje som historisk har steget med ca. 4 % per år over tid. De nevnte forholdene, samt reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelletterpørselen i årene som kommer.

Norske forbrukertrender er i stadig endring, men de store variasjonene mellom enkeltsegmenter og mellom netthandel og tradisjonell handel, som man så under pandemien, har normalisert seg gjennom de to siste årene. Netthandelen

vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen i omsetningsvekst i 2023 var begrenset. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst og rente samt utsikter til fortsatt moderat økonomisk utvikling vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og svak utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2024 og bidra til en mer variert leietaker-situasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

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

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

#### Anvendelse av årets overskudd

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

Oslo, 14. februar 2024

Anders Ryssdal  
Styrets leder

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Jakob Iqbal

Christian Ringnes  
Adm. direktør

**EIENDOMSSPAR**  
(foreløpige tall for 2023)

**RESULTATREGNSKAP**

|                                           | Note | 01.01. - 31.12. |                | 01.10. - 31.12 |              |
|-------------------------------------------|------|-----------------|----------------|----------------|--------------|
|                                           |      | 2023            | 2022           | 2023           | 2022         |
| Leieinntekt                               | 2    | 1 055,2         | 973,2          | 264,3          | 251,7        |
| Annen driftsinntekt                       |      | 6,9             | 12,6           | 4,1            | 1,4          |
| Driftskostnad eiendommer og prosjekter    |      | (91,0)          | (87,1)         | (31,5)         | (24,0)       |
| <b>Brutto driftsresultat</b>              |      | <b>971,1</b>    | <b>898,7</b>   | <b>236,9</b>   | <b>229,1</b> |
| Salgsgevinst                              |      | 467,0           | 108,4          | 22,7           | 53,3         |
| Rehabiliteringskostnad                    |      | (99,0)          | (85,1)         | (40,7)         | (31,4)       |
| Avskrivning på varige driftsmidler        |      | (112,0)         | (109,3)        | (29,3)         | (27,9)       |
| Nedskrivning av varige driftsmidler       |      | (62,0)          | (80,0)         | (62,0)         | (80,0)       |
| Lønn og annen driftskostnad               |      | (111,5)         | (110,4)        | (30,3)         | (31,0)       |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>1 053,6</b>  | <b>622,3</b>   | <b>97,3</b>    | <b>112,1</b> |
| Resultat fra felleskontrollert virksomhet |      | (124,8)         | 27,2           | (132,6)        | 63,6         |
| Resultat fra tilknyttet selskap           |      | (151,9)         | 1 032,7        | (286,5)        | 27,5         |
| Finansinntekt                             |      | 29,6            | 60,0           | 19,9           | 21,5         |
| Finanskostnad                             |      | (376,4)         | (284,7)        | (97,0)         | (78,2)       |
| Urealisert verdiendring aksjer            |      | 93,4            | (189,3)        | 72,0           | (82,8)       |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>523,5</b>    | <b>1 268,2</b> | <b>(326,9)</b> | <b>63,7</b>  |
| Skattekostnad                             |      | (106,5)         | (52,4)         | 2,2            | 2,1          |
| <b>Resultat</b>                           |      | <b>417,0</b>    | <b>1 215,8</b> | <b>(324,7)</b> | <b>65,8</b>  |
| Tilordnet:                                |      |                 |                |                |              |
| Aksjonærer                                |      | 413,4           | 1 203,9        |                |              |
| Minoriteter                               |      | 3,6             | 11,9           |                |              |

**BALANSE**

**EIENDELER**

|                           | 31.12.2023      | 31.12.2022      |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Varige driftsmidler       | 9 866,8         | 9 693,4         |
| Finansielle anleggsmidler | 8 832,6         | 8 740,7         |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  | <b>18 699,4</b> | <b>18 434,1</b> |
| Andre fordringer          | 173,6           | 148,5           |
| Markedsbaserte aksjer     | 809,7           | 202,9           |
| Bankinnskudd              | 233,9           | 198,9           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   | <b>1 217,2</b>  | <b>550,3</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>      | <b>19 916,6</b> | <b>18 984,4</b> |

**EGENKAPITAL OG GJELD**

|                                     |                 |                 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Innskutt egenkapital                | 495,8           | 496,9           |
| Annen egenkapital                   | 8 099,7         | 7 579,3         |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>8 595,5</b>  | <b>8 076,2</b>  |
| Utsatt skatt                        | 641,9           | 628,1           |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 162,4           | 136,7           |
| Sum avsetninger for forpliktelser   | 804,3           | 764,8           |
| Langsiktig rentebærende gjeld       | 9 876,4         | 9 458,7         |
| Kortsiktig rentebærende gjeld       | -               | 200,0           |
| Annen kortsiktig gjeld              | 640,4           | 484,7           |
| Sum kortsiktig gjeld                | 640,4           | 684,7           |
| <b>Sum gjeld</b>                    | <b>11 321,1</b> | <b>10 908,2</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     | <b>19 916,6</b> | <b>18 984,4</b> |

# NOTER

## NOTE 1 – Regnskapsprinsipper

Eiendomsspar anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelsen av regnskapet. Det innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollerte virksomheter, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger.

Andelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

## NOTE 2 – Leieinntekt

| Leieinntekt geografisk fordelt | 01.01.-31.12. |       |
|--------------------------------|---------------|-------|
|                                | 2023          | 2022  |
| Oslo                           | 987,8         | 908,3 |
| Øvrige Norge                   | 67,4          | 64,9  |
| Sum                            | 1 055,2       | 973,2 |

## NOTE 3 – Egenkapital

| Endring i egenkapital 01.01. - 31.12. | 2023    | 2022    |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Egenkapital 01.01.                    | 8 076,2 | 7 308,3 |
| Resultat                              | 417,0   | 1 215,8 |
| Kjøp egne aksjer                      | (97,6)  | (281,0) |
| Salg egne aksjer                      | 29,6    | 60,6    |
| Minoritet                             | (3,7)   | (119,7) |
| Utbytte                               | (331,6) | (229,2) |
| Omregningsdifferanser m.v.            | 505,6   | 121,4   |
| Egenkapital 31.12.                    | 8 595,5 | 8 076,2 |

## NOTE 4 – Nøkkeltall

| Nøkkeltall per aksje (kr)                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Resultat per aksje 1)                    | 12,45      | 36,29      |
| Kontantstrøm per aksje 1) 2)             | 33,03      | 33,53      |
| Bokført egenkapital per aksje 1)         | 259        | 242        |
| Aksjekurs ved utgangen av perioden       | 360        | 325        |
| Gjennomsnittlig antall utestående aksjer | 33 196 970 | 33 178 299 |
| Antall utestående aksjer 3)              | 33 155 444 | 33 332 286 |

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, justert for salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader

3) Utstedte aksjer (33 880 361) fratrukket direkte eide egne aksjer (724 917)

## NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 31.01.2024

| Aksjonær                     | Antall aksjer | Aksjer i % |
|------------------------------|---------------|------------|
| Victoria Eiendom AS          | 18 728 268    | 55,3 %     |
| AS Straen                    | 1 739 985     | 5,1 %      |
| Mustad Industrier Kapital AS | 966 740       | 2,9 %      |
| CGS Holding AS               | 788 000       | 2,3 %      |
| Helene Sundt AS              | 788 000       | 2,3 %      |
| Piwjk AS                     | 783 278       | 2,3 %      |
| Eiendomsspar AS              | 724 917       | 2,1 %      |
| Grundt, Asbjørn              | 532 000       | 1,6 %      |
| Kvantia AS                   | 493 270       | 1,5 %      |
| Dobloug, Anette              | 438 636       | 1,3 %      |
| Noremoen Eiendomsselskap AS  | 383 996       | 1,1 %      |
| Hans Herman Horns Stiftelse  | 366 895       | 1,1 %      |
| Thrane-Steen Forvaltning AS  | 288 209       | 0,9 %      |
| Thrane-Steen Finans AS       | 288 209       | 0,9 %      |
| MP Pensjon PK                | 275 000       | 0,8 %      |
| Celon Invest AS              | 235 908       | 0,7 %      |
| Elisabeth Krohn Holding AS   | 188 991       | 0,6 %      |
| Nordic Energy Company AS     | 173 509       | 0,5 %      |
| Solstråle AS                 | 156 537       | 0,5 %      |
| Raanaas, Jens Birger         | 121 126       | 0,4 %      |
| Øvrige aksjonærer            | 5 418 887     | 16,0 %     |
| Sum                          | 33 880 361    | 100,0 %    |

**Eiendomsspars generalforsamling  
6. mai 2024 kl. 17.00  
Grand Hotel, Karl Johans gate 31**

