

# Foreløpig årsregnskap

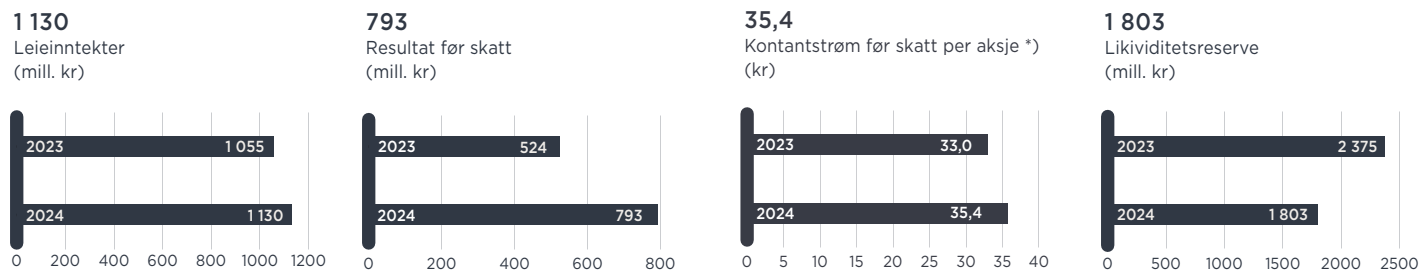
## Januar–desember 2024

---



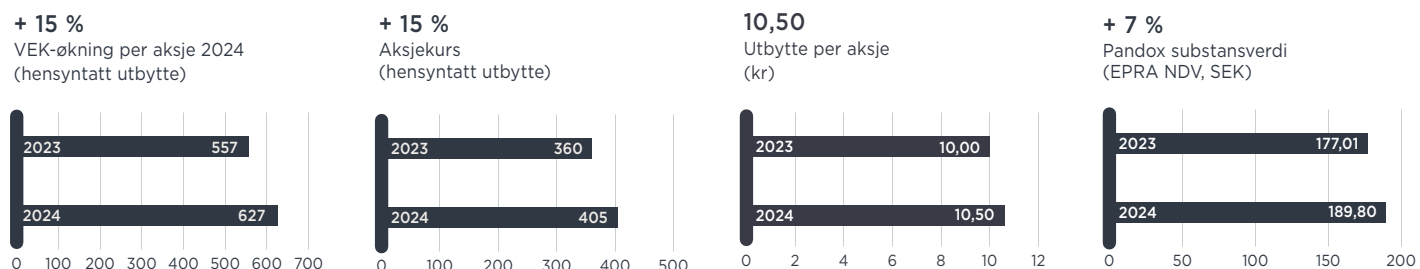
# Nøkkeltall 2024

## Resultat og balanse

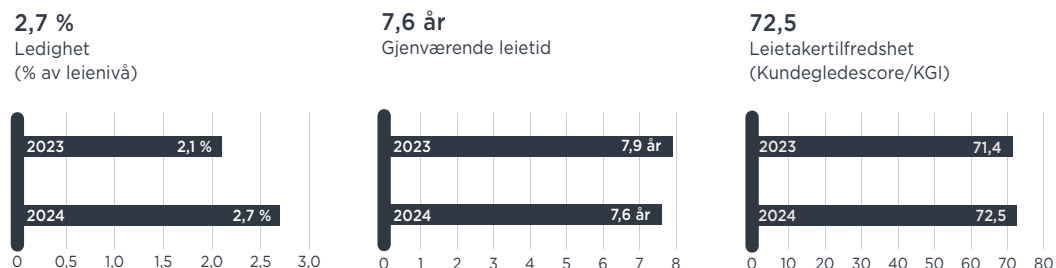


\*) Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

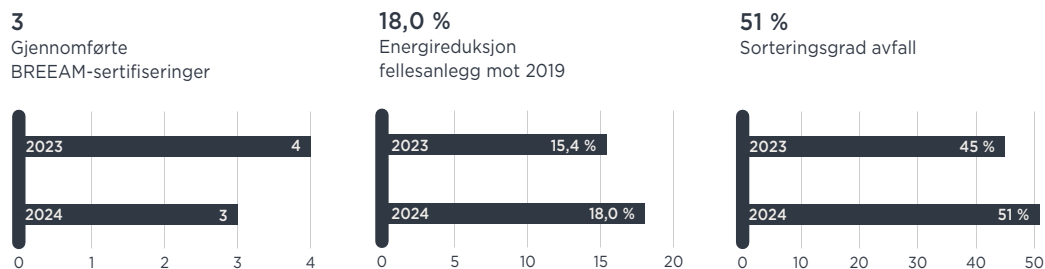
## Verdiutvikling



## Drift og marked



## Bærekraft



# Foreløpig årsregnskap 2024

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

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

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

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

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2023 om ikke annet er spesifisert.)

## Eiendomsmarkedet

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

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

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

## Transaksjon

Etter et labert transaksjonsmarked i 2023, tok markedet seg betydelig opp gjennom 2024. Per utgangen av året var det registrert transaksjoner for ca. kr 80 md., som er opp ca. 33 % i forhold til 2023. Økningen i volumet forklares blant annet av flere større transaksjoner enn normalt. Norske investorer sto for 78 % av transaksjonsvolumet, ned fra 86 % i 2023. Mens de norske aktørene har vært mest interessert i kjøp av kontor, har utlendingene vært mest interessert i kjøp av logistikk og bolig-relatert eiendom.

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

## Utleie kontorlokaler

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

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

Kontorleieprisene i Oslo økte med 4 % gjennom 2024, som er tilsvarende året før. Gjennomsnittsprisen på rapporterte kontorleieavtaler i 4. kvartal 2024 var 2 940 kr/kvm/år. Mens 2022 og 2023 var preget av høye signeringsvolumer, var 2024 tilbake på mer gjennomsnittlige nivåer de siste ti årene, og endte på 664 000 kvm.

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

## Hotellmarkedet

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

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

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

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

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

### Varehandel

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

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

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

### Bolig

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

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

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

### Investeringer og salg

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

Eiendomsspar har i tillegg kjøpt en 22,5 % eierandel i kontoreiendommen Finnestadveien 44 utenfor Stavanger og 50 % av en

eiendomsportefølje i Rogaland bestående av ni logistikkeiendommer. Netto eiendomsverdi for eiendommene på 100 % basis er kr 842 mill.

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

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

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

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

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

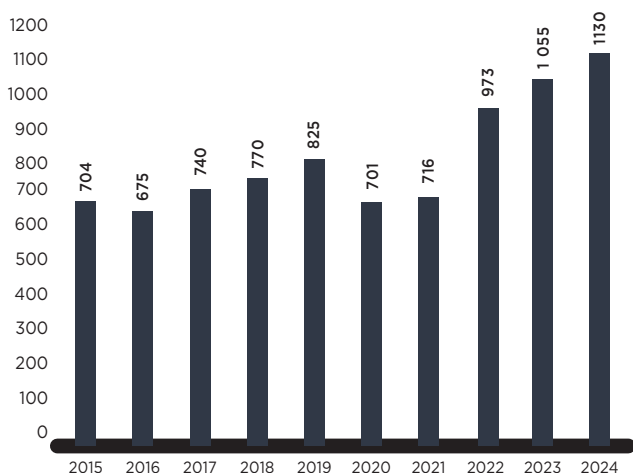
### Resultatregnskap

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

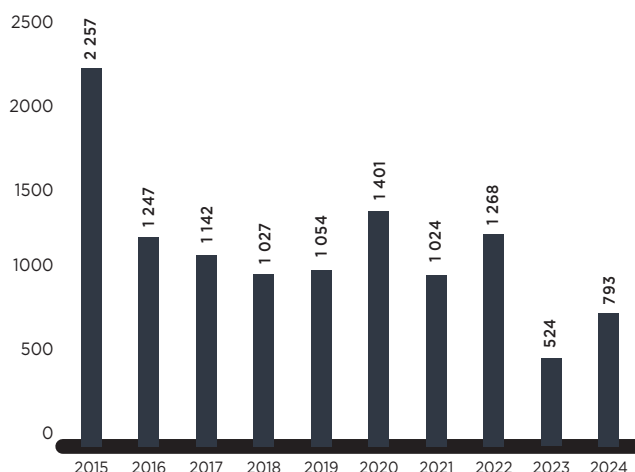
Brutto driftsresultat ble kr 1 032 mill. (kr 971 mill.), etter annen driftsinntekt på kr 7 mill. (kr 7 mill.) og belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 104 mill. (kr 91 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 30 mill. (kr 467 mill.), rehabiliteringskostnad kr 108 mill. (kr 99 mill.), avskrivning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

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr - 43 mill., mot kr - 125 mill. i 2023. Resultat fra tilknyttede selskaper ble

Leieinntekter (mill. kr)



Resultat før skatt (mill. kr)



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

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

## Balanse og likviditet

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

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

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

For beregningen av verdijustert egenkapital, er det ved verdsettelse av Eiendomsspars eiendomsportefølje, benyttet et

gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) på 5,6 %, uendret fra i fjor.

## Investeringen i Pandox

Pandox har en aksjekapital bestående av 75 000 000 A-aksjer (ikke børsnotert – hver aksje har tre stemmer) og 108 849 999 B-aksjer (børsnotert – hver aksje har én stemme), totalt 194 603 000 aksjer. Eiendomsspar eier 37 314 375 A-aksjer og 10 950 826 B-aksjer, hvilket gir en økonomisk eierandel på 24,8 % og en stemmeandel på 35,7 %. Eierandelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter den norske regnskapsstandarden (NGAAP), som benyttes av Eiendomsspar.

Pandox sin «cash earnings» i 2024 utgjorde SEK 1 955 mill., mot SEK 1 742 mill. i 2023. Inntektene har vokst med 4 % i 2024 og med det fortsatt den positive utviklingen fra de siste årene, støttet av vekst i RevPAR (gjennomsnittlig inntekt per rom) i samtlige land Pandox har hoteller. Norge og Tyskland er de av Pandox sine enkeltmarkeder som kan vise til den sterkeste utviklingene gjennom 2024. For Tyskland har gjeninnhenting etter korona tatt tid, men gjennom 2024 kan en rekke tyske byer vise til en sterk utvikling i både pris og hotellbelegg.

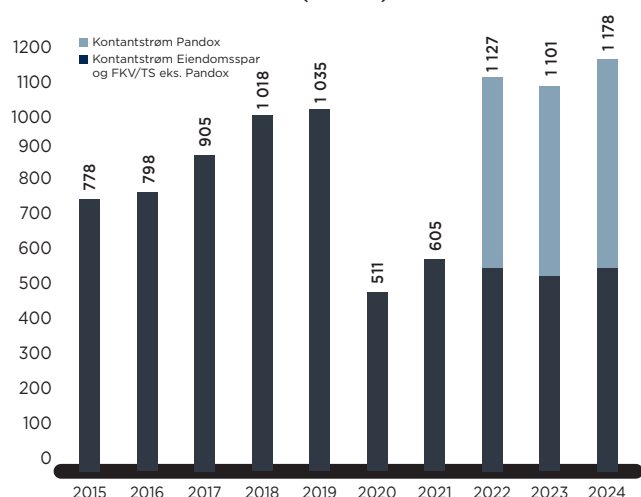
I 2024 har Pandox ervervet tre leilighetshoteller i London og et Doubletree by Hilton sentralt i Edinburgh for en total kjøpesum på SEK 3 884 mill. De fire ervervede hotellene er alle en del av selskapets hoteller under egen drift. I tillegg inngikk Pandox avtale om kjøp av Radisson Blu Tromsø mot slutten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

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

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

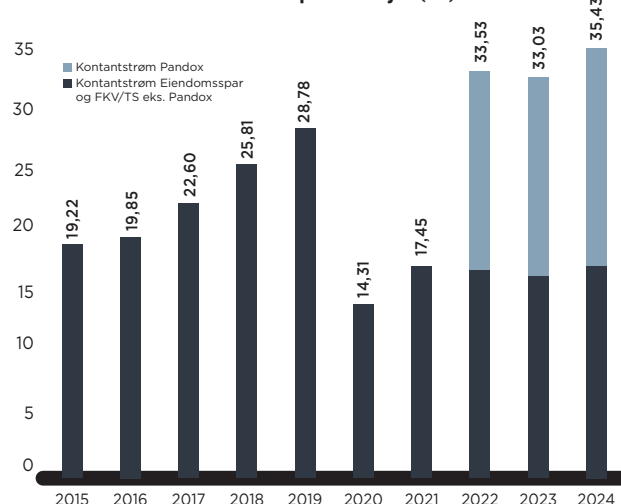
Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 191,80 ved årsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NDV) på SEK 189,80 per aksje. Underliggende substansverdi per aksje steg med 7 % gjennom året.

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



## Drift og utleie

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2024. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 2,7 % (2,1 %). Ledighetsnivået er lavt i et historisk perspektiv. Økningen skyldes i hovedsak arealer i prosjekter som nærmer seg ferdigstillelse, men hvor deler av arealene fortsatt er under opparbeidelse og derfor er registrert ledige frem til leiestart i 2025. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 7,6 år per utgangen av 2023 (7,9 år).

## Prosjekter

Ved inngangen til 2025 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegata 9** i Oslo, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer med en regulert næringsbebyggelse på ca. 46 000 kvm, fordelt på tre bygg.

Ferdigstillelse og overlevering av første bygg «Fabrikken» på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania.

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

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

- **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. Av de resterende 45 000 kvm er det nå besluttet å bygge 21.000 kvm som første byggetrinn. Dette skal bestå av hotell (utleid til Citybox Hotel), servering og handelsarealer. Prosjektet eies sammen med Ludwig Mack AS.
- **Polaria** i Tromsø. Selskapet har igangsatt en utvidelse av det arktiske opplevelsessenteret og akvariet Polaria.
- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25** i Oslo. Eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens

gate konverteres til et hotell med 181 rom. Det er inngått 15-års leieavtale med Strawberry for å drive hotellet under merkenavnet "HOBØ". Ombyggingsprosjektet er i gang og ferdigstillelse planlegges høsten 2025. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

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 sist nevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter.

## Bærekraft

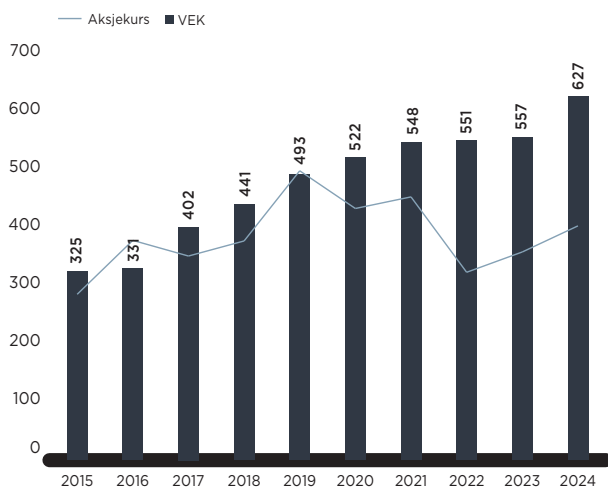
Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere CO<sub>2</sub>-fotavtrykket og ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «virksomhetsstyring»,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

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

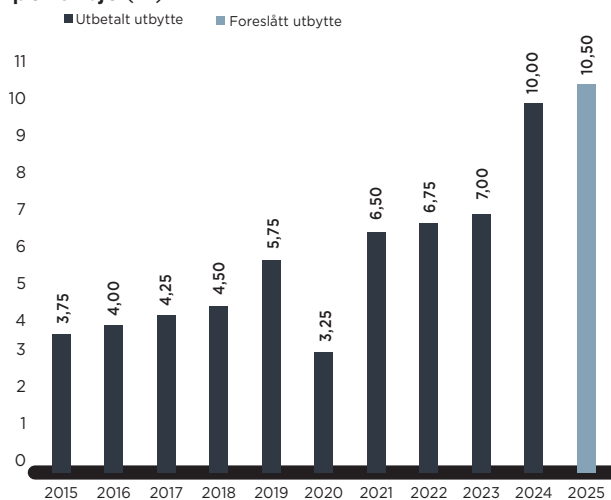
Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Eiendomsspar gjennomført en rekke bærekraftstiltak i løpet av 2024, deriblant:

- **BREEAM In-Use Very Good sertifisering** av tre eiendommer forvaltet av Eiendomsspar (Karl Johans gate 21, Nedre Slottsgate 21 og Bygdøy allé 1).
- **Redusert energiforbruk** i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 18,0 % sammenlignet med basisåret 2019. Energireduksjonen er oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Selskapet er i rute i forhold til målet i sin bærekraftsstrategi, om 20 % energireduksjon innen utgangen av 2025.
- **Økt kildesorteringsgraden** for avfall i eiendomsporteføljen med 5 % fra 45 % i 2023 til 51 % i 2024. Forbedringen i kildesorteringsgrad er oppnådd gjennom målrettet arbeid med leietakere og eiendommer, eksempelvis gjennom etablering av flere avfallsfraksjoner i avfallsrommene, bedre merking i avfallsrom og informasjonskampanjer med leietakerne for å øke bevisstheten om å sortere riktig.
- Gjennomført energikartlegging og trykktesting av flere av byggene i porteføljen med lavest energimerke (F og G). Formålet har vært å få en bedre forståelse for energiforbruk og varmelekasje, for å kunne prioritere energiiltak og forbedre

## 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 45 i 2016 og kr 20 i 2021.

**energimerkene.** Kartleggingen er utført med støtte fra Enova, som del av Enova-programmet «Støtte til energikartlegging i yrkesbygg».

- **Ferdigstilt nybygget «Veksthuset»** i Urtekvartalet med oppnådd energimerke A og planlagt BREEAM Excellent sertifisering i 2025. I bygget har Eiendomsspar realisert flere deler av sin bærekraftsstrategi, både med tanke på miljøsertifisering, implementering av smartbygg-funksjoner og teknologier samt etablering av sosial vaktmesterfunksjon for å skape økt trygghet for leietakere og beboere i området.
- **Aktiv deltakelse i Nabolagssamarbeidet**, en organisasjon for engasjerte gårdeiere, leietakere, beboerforening og andre interessentgrupper i og rundt Grønland i Oslo. I 2024 har organisasjonen støttet og gjennomført nabolagsaktiviteter som blant annet «Sommer på Elgsletta», «Eid-feiring» og seminaret «Trygge og attraktive byrom». Aktivitetene har oppnådd gode resultater gjennom både sosiale og fysiske tiltak. Effektene blir systematisk målt, for å kunne dokumentere forbedringer og virkningen av tiltakene, i og rundt Elgsletta-Vaterlandsparken. Faste tellinger av brukergrupper som oppholder seg i parkene, viser at Elgsletta hadde en mer mangfoldig brukersammensetning sommeren 2024 enn 2023.
- **Montert og idriftsatt solcelleanlegg** på fire eiendommer i Oslo (Smalvollveien 61-63, Stubberudveien 8, Professor Birkelands vei 36 og Vollaveien 20 A og B). Anleggene utgjør til sammen ca. 8 000 kvm solcellepanel som årlig forventes å produsere 1,2 GWh grønn og fornybar energi. Investeringen er en del av kartleggingen selskapet gjennomførte i 2023, for å forstå hvilke av eiendommene i porteføljen som var egnet for solcelleanlegg. I første halvår 2025 blir det siste av de foreløpige planlagte solcelleanleggene montert i Vollaveien 15-19. Investeringene i solcelleanleggene tilfredsstiller taksonomi-kriteriene for grønn og bærekraftig økonomisk aktivitet.
- **Igangsatt arbeid og prosesser** som gjør at selskapet skal være forberedt og **tilfredsstille rapporteringskrav** innen bærekraftsområdet, nedfelt i norsk lovning (CSRD-direktivet). Eiendomsspar blir rapporteringspliktig fra og med 2026 for rapporteringsåret 2025.

Eiendomsspar-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 – 4,5 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern, nødhjelp og forskjønnelse av Oslo. I 2024 er det blant annet inngått avtale med Flyktninghjelpen om årlig økonomisk støtte fra 2027. Støtten starter med et årlig bidrag på kr 1,75 mill. og øker gradvis mot kr 2,925 mill. i 2047.

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

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. Finansieringsklimaet strammer seg til etter koronaperioden, noe som resulterte i lån med kortere løpetider og økte marginer. Gjennom 2024 har bankenes utlånsvilje bedret seg. Kr 2 437 mill. (20 %) av konsernets gjeld/lånerammer forfaller i 2025, dette er på samme nivå som refinansieringsbehovet foregående år. Låneforfallene i 2025 er fordelt mellom flere lån og banker og Eiendomsspar forventer ikke at refinansieringen vil by på problemer. Per årsslutt er selskapets likviditetsreserve innenfor selskapets retningslinjer og det har ytterligere 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 knyttet til selskapets investeringer i Sverige, som hovedsakelig består av eierandelene i Pandox og Scandic Hotels Group AB, samt investeringen i Dalata Hotel Group Plc i Irland. Selskapet er således eksponert for endringer i SEK/NOK og EUR/NOK, samt indirekte i valutaene EUR, DKK, CHF og GBP gjennom selskapenes utenlandske investeringer. Eierandelene i svenske aksjer har en netto bokført verdi på kr 10 058 mill. og i irske aksjer en netto bokført verdi på kr 797 mill. per 31.12.2024. Investeringen i Scandic Hotels Group AB og Dalata Hotel Group Plc er bokført til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi. Endringer i valutakursen påvirker således ikke de bokføre verdiene, med mindre virkelig verdi er lavere enn kostpris. Eierandelen i Pandox er omregnet til NOK basert på en SEK-kurs på 102,93 (kurs per 31.12.2024). Effekten av endringer i øvrige valutaer er betydelig mindre.

| Sensitivitet valuta (mot 100 SEK/NOK per 31.12.2024), effekter i mill. kr |                |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----|
|                                                                           | Valuta SEK/NOK |    |
| Effekt på resultat                                                        | +/- 1          | 4  |
| Effekt på egenkapital                                                     | +/- 1          | 86 |

Selskapet er videre eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Rentesikringsgraden vil variere over tid og er som nevnt ovenfor 54 % per 31.12.2024.

| Sensitivitet rente, effekter i mill. kr       |               |     |
|-----------------------------------------------|---------------|-----|
| Rentekostnad med                              | Rente         |     |
| nåværende rentebinding                        | +/- 1 % poeng | 57  |
| Rentekostnad ved forandring av                |               |     |
| gjennomsnittlig rentenivå (uten rentebinding) | +/- 1 % poeng | 123 |

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 og som regel under kr 1 mill. per år, inkludert koronaårene 2020 og 2021. Det bokførte tapet på krav ble kr 0 mill. i 2024, mens det var kr 1 mill. i 2023. Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det ble ikke ansett nødvendig med ytterligere tapsavsetninger.

**Styret og administrasjonen**

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2024, bestått av Christian Ringnes (styreleder), Anders Ryssdal (nestleder), Ragnar Horn, Monica S. Salthella, Gisèle Marchand, Jakob Iqbal og Isabelle Ringnes. Eiendomsspar har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

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

Det er 39 ansatte i Eiendomsspar, hvorav fire deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2024 har vært 1,9 % og er innenfor selskapets målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2024.

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

### Transaksjoner med nærstående

Styret vedtok i november 2022 å etablere en tre-årig aksjebasert incentivordning for selskapets ansatte. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i Eiendomsspar for et årlig beløp tilsvarende maksimalt en årslønn. Aksjene har tre års binding og selges til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Tredje runde med kjøp under ordningen ble gjennomført 11.12.2024. Ansatte tegnet seg for totalt 72 377 aksjer, hvorav administrerende direktør Sigurd Stray 13 920 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 9 189 aksjer.

### Eierstyring og selskapsledelse

Eiendomsspar er opptatt av å ha høy 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 børsnoterte selskap, en rekke ganger, sist for 2023, 2022, 2021 og 2020. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer.

### Aksjonærforhold

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

Eiendomsspar-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 65 % (i fjor 65 %), av beregnet substans, ved vurdering av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV). Hvis man i stedet verdsette Eiendomsspar-aksjen, med Pandox-aksjen til børskurs, ville tilsvarende forholdstall utgjøre 64 %. Eiendomsspar-aksjens substansverdi er beregnet av selskapet i tråd med samme metodikk som tidligere år. Det henvises til selskapets årsrapport for nærmere beskrivelse.

I løpet av 2024 har Eiendomsspar kjøpt 5 280 egne aksjer til en verdi av kr 2 mill. I tillegg har selskapet solgt 72 377 egne aksjer til selskapets ansatte som del av selskapets incentiv ordning. Per årsslutt 2024 hadde Eiendomsspar 33 880 361 utstedte aksjer og selskapet eide 657 820 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2024 var således 33 222 541. Eiendomsspar har over 700 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2024 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder til 30. juni 2025.

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

### International Financial Reporting Standards (IFRS)

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

Investeringene i Pandox og Aurora Eiendom regnskapsføres basert på IFRS-regnskapene til selskapene, siden det ikke ut-

arbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspars resultat før skatt på kr 793 mill. utgjør resultatbidrag fra Pandox kr 438 mill.

Det er merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2024.

### 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 2024 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarter og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at den foreløpige årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

### Hendelser etter balansedato

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

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

### Fremtidsutsikter

#### Eiendomsmarkedet

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

Markedet har en forventning om at Norges Bank vil kutte renten 2-3 ganger i 2025, og at første rentekutt blir i mars. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til om tiltak fra USAs nye president vil kunne skape sjokk i verdensøkonomien. Det være seg blant annet tollbarrierer og handelskrig, usikkerhet rundt NATO-samarbeidet, hvordan Ukraniakrigen eventuelt avsluttes og en videre deglobalisering, noe som igjen vil kunne øke risikoen for høyere inflasjon.

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

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

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

### Kontormarkedet

For inneværende år forventes det en ferdigstilling av 241 000 kvm kontorarealer i Oslo, Asker og Bærum. Dette er en betydelig økning sammenlignet med 2024, som endte på 101 000 kvm.



Nye arealer tilsvarer nærmere 2,5 % av kontoreiendomsmassen. Construction city bidrar med den største økningen, hvor ca. 85 000 kvm kontorareal blir ferdigstilt i løpet av året. I tillegg blir A- og D-blokken i regjeringskvartalet ferdigstilt mot slutten av året. Disse blokkene utgjør ca. 47 000 kvm, og vil sannsynligvis tas i bruk i begynnelsen av 2026, da innflytting er ventet å ta noe tid.

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

I 2026 ligger det an til ferdigstillelse av 82 000 kvm kontorlokaler som er igangsatt, mens det etter 2026 er svært få bekreftede nye prosjekter. Det er imidlertid flere potensielle prosjekter som er klare, og forventes igangsatt ved forbedret betalingsvilje og etterspørsel fra markedet. Dette gjelder spesielt randsoneområdene utenfor sentrum. Årsaken til usikkerhet rundt igangsetting av prosjekter er økende byggekostnader, høyere avkastningskrav (yield), samt økte rentekostnader. Til tross for leieprisvekst de siste årene har de nevnte kostnadene økt mer, noe som gjør at utviklerne må oppnå leiepriser over dagens markedsleie for å sette i gang nye prosjekter. Igangsettingen i tiden etter 2026 vil derfor i stor grad avhenge av enten høy leieprisvekst eller fallende avkastningskrav/rentekostnad.

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

#### Hotellmarkedet

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

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

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

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

I tillegg til økt internasjonal turisme, så har svak krone bidratt til at nordmenn ferierer mer i eget land. Slik sett er utviklingen til husholdningene og næringslivets kjøpekraft, også viktige premissgivere for videre vekst i hotellenes RevPAR.

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

#### Varehandel

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

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

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

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

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

#### Boligmarkedet

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

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

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

#### Eiendomsspar

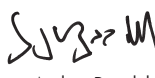
Eiendomsspar er finansielt solid og har betydelig likviditetsreserve. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, samt til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

#### Anvendelse av årets overskudd

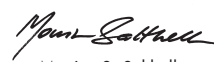
Eiendomsspar delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 10,00 per aksje. For 2024 foreslår styret å øke det ordinært utbytte til kr 10,50 per aksje, totalt kr 348,8 mill.

Oslo, 12. februar 2025  
Styret

  
Christian Ringnes  
Styreleder

  
Anders Ryssdal  
Styrets nestleder

  
Ragnar Horn

  
Monica S. Salthella

  
Gisèle Marchand

  
Jakob Iqbal

  
Isabelle G. Ringnes

  
Sigurd Stray  
Adm. direktør

**EIENDOMSSPAR**  
(foreløpige tall for 2024)

**RESULTATREGNSKAP**

|                                           | Note | 01.01. - 31.12. |                | 01.10. - 31.12 |                |
|-------------------------------------------|------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                           |      | 2024            | 2023           | 2024           | 2023           |
| Leieinntekt                               | 2    | 1 129,5         | 1 055,2        | 290,2          | 264,3          |
| Annen driftsinntekt                       |      | 6,5             | 6,9            | 4,6            | 4,1            |
| Driftskostnad eiendommer og prosjekter    |      | (103,7)         | (91,0)         | (30,5)         | (31,5)         |
| <b>Brutto driftsresultat</b>              |      | <b>1 032,3</b>  | <b>971,1</b>   | <b>264,3</b>   | <b>236,9</b>   |
| Salgsgevinst                              |      | 30,3            | 467,0          | 29,6           | 22,7           |
| Rehabiliteringskostnad                    |      | (108,2)         | (99,0)         | (54,1)         | (40,7)         |
| Avskrivning på varige driftsmidler        |      | (124,7)         | (112,0)        | (36,6)         | (29,3)         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler       |      | —               | (62,0)         | —              | (62,0)         |
| Lønn og annen driftskostnad               |      | (119,6)         | (111,5)        | (33,9)         | (30,3)         |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>710,1</b>    | <b>1 053,6</b> | <b>169,3</b>   | <b>97,3</b>    |
| Resultat fra felleskontrollert virksomhet |      | (43,1)          | (124,8)        | (32,2)         | (132,6)        |
| Resultat fra tilknyttet selskap           |      | 441,6           | (151,9)        | 144,8          | (286,5)        |
| Finansinntekt                             |      | 188,6           | 29,6           | 171,6          | 19,9           |
| Finanskostnad                             |      | (495,8)         | (376,4)        | (122,9)        | (97,0)         |
| Urealisert verdiendring aksjer            |      | (8,6)           | 93,4           | 26,4           | 72,0           |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>792,8</b>    | <b>523,5</b>   | <b>357,0</b>   | <b>(326,9)</b> |
| Skattekostnad                             |      | (67,6)          | (106,5)        | (22,0)         | 2,2            |
| <b>Resultat</b>                           |      | <b>725,2</b>    | <b>417,0</b>   | <b>335,0</b>   | <b>(324,7)</b> |
| Tilordnet:                                |      |                 |                |                |                |
| Aksjonærer                                |      | 728,2           | 413,5          |                |                |
| Minoriteter                               |      | (3,0)           | 3,5            |                |                |

**BALANSE**

**31.12.2024 31.12.2023**

**EIENDELER**

|                           |                 |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Varige driftsmidler       | 10 791,7        | 9 866,8         |
| Finansielle anleggsmidler | 9 734,0         | 8 832,6         |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  | <b>20 525,7</b> | <b>18 699,4</b> |
| Andre fordringer          | 96,4            | 173,6           |
| Markedsbaserte aksjer     | 2 296,4         | 809,7           |
| Bankinnskudd              | 261,0           | 233,9           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   | <b>2 653,8</b>  | <b>1 217,2</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>      | <b>23 179,5</b> | <b>19 916,6</b> |

**EGENKAPITAL OG GJELD**

|                                     |                 |                 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Innskutt egenkapital                | 496,2           | 495,8           |
| Annen egenkapital                   | 8 928,3         | 8 099,7         |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>9 424,5</b>  | <b>8 595,5</b>  |
| Utsatt skatt                        | 681,0           | 644,9           |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 122,7           | 162,4           |
| Sum avsetninger for forpliktelser   | 803,7           | 807,3           |
| Langsiktig rentebærende gjeld       | 10 915,8        | 9 876,4         |
| Kortsiktig rentebærende gjeld       | 1 397,9         | —               |
| Annen kortsiktig gjeld              | 637,6           | 637,4           |
| Sum kortsiktig gjeld                | 2 035,5         | 637,4           |
| <b>Sum gjeld</b>                    | <b>13 755,0</b> | <b>11 321,1</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     | <b>23 179,5</b> | <b>19 916,6</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 fratrasket 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. |         |
|--------------------------------|---------------|---------|
|                                | 2024          | 2023    |
| Oslo                           | 1 058,2       | 987,8   |
| Øvrige Norge                   | 71,3          | 67,4    |
| Sum                            | 1 129,5       | 1 055,2 |

## NOTE 3 – Egenkapital

| Endring i egenkapital 01.01. - 31.12. | 2024    | 2023    |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Egenkapital 01.01.                    | 8 595,5 | 8 076,2 |
| Resultat                              | 725,2   | 417,0   |
| Kjøp egne aksjer                      | (2,0)   | (97,6)  |
| Salg egne aksjer                      | 25,4    | 29,6    |
| Minoritet                             | 6,6     | (3,7)   |
| Utbytte                               | (348,8) | (331,6) |
| Omregningsdifferanser m.v.            | 422,6   | 505,6   |
| Egenkapital 31.12.                    | 9 424,5 | 8 595,5 |

## NOTE 4 – Nøkkeltall

| Nøkkeltall per aksje (kr)                | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Resultat per aksje 1)                    | 21,96      | 12,45      |
| Kontantstrøm per aksje 1) 2)             | 35,43      | 33,03      |
| Bokført egenkapital per aksje 1)         | 283        | 259        |
| Aksjekurs ved utgangen av perioden       | 405        | 360        |
| Gjennomsnittlig antall utestående aksjer | 33 155 119 | 33 196 970 |
| Antall utestående aksjer 3)              | 33 222 541 | 33 155 444 |

1) Ekskl. minoritetsinteresser

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

3) Utstedte aksjer (33 880 361) fratrasket direkte eide egne aksjer (657 820)

## NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 05.02.2025

| Aksjonær                     | Antall aksjer | Aksjer i % |
|------------------------------|---------------|------------|
| Victoria Eiendom AS          | 18 728 268    | 55,3 %     |
| AS Straen                    | 1 739 985     | 5,1 %      |
| Mustad Industrier Kapital AS | 1 000 000     | 3,0 %      |
| CGS Holding AS               | 788 000       | 2,3 %      |
| Helene Sundt AS              | 788 000       | 2,3 %      |
| Paul Krohn Eiendom AS        | 708 278       | 2,1 %      |
| Eiendomsspar AS              | 657 820       | 1,9 %      |
| Kvantia AS                   | 544 511       | 1,6 %      |
| Grundt, Asbjørn              | 532 000       | 1,6 %      |
| Dobloug, Anette              | 438 636       | 1,3 %      |
| Noremoen Eiendomsselskap AS  | 389 531       | 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              | 210 074       | 0,6 %      |
| Nordic Energy Company AS     | 173 509       | 0,5 %      |
| Solstråle AS                 | 170 457       | 0,5 %      |
| Elisabeth Krohn Holding AS   | 146 325       | 0,4 %      |
| Raanaas, Jens Birger         | 121 126       | 0,4 %      |
| Øvrige aksjonærer            | 5 525 528     | 16,3 %     |
| Sum                          | 33 880 361    | 100,0 %    |

**Eiendomsspars generalforsamling  
6. mai 2025 kl. 17.00  
Grand Hotel, Karl Johans gate 31, Oslo**

