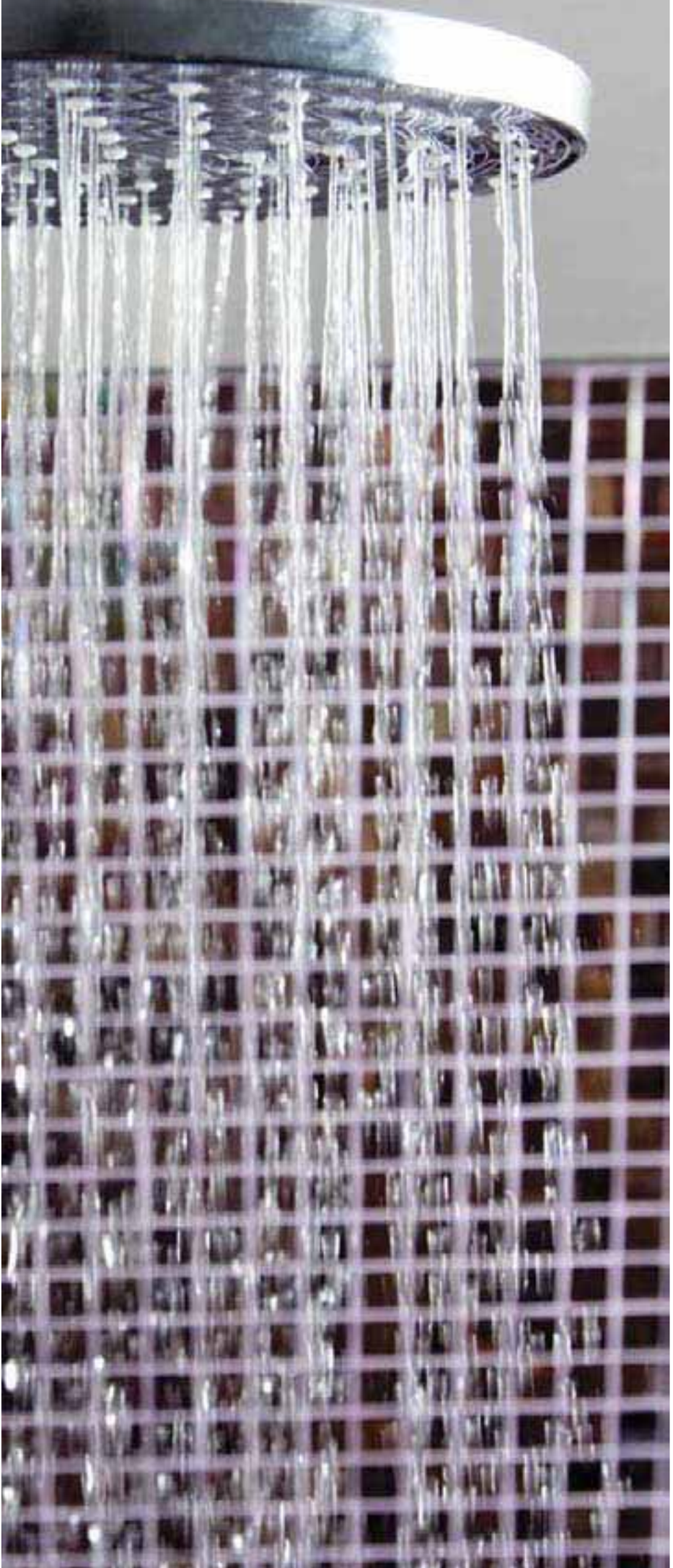
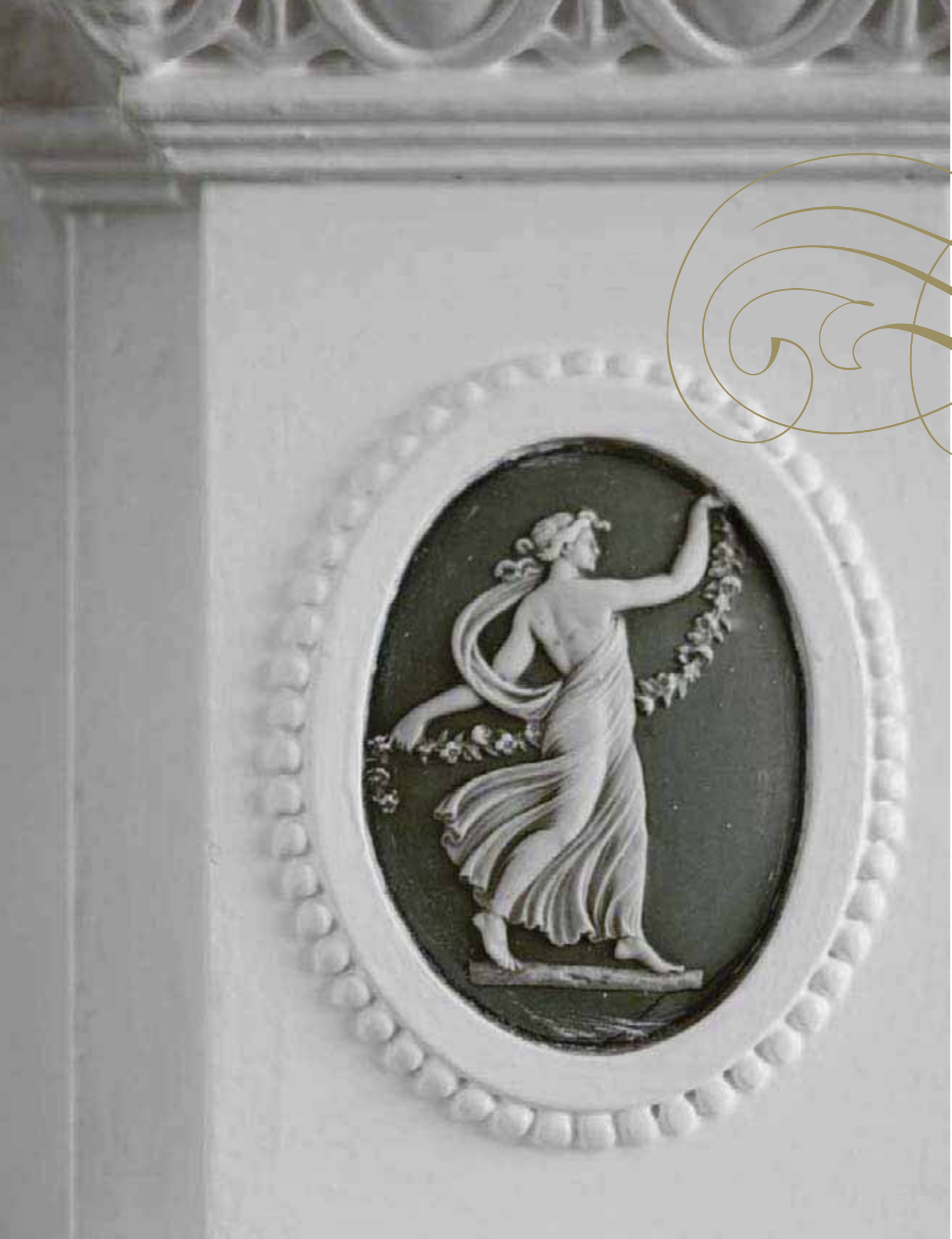
ÅRSRAPPORT 2006

Eiendomsspar



Innhold

1	Eiendomsspars virksomhet og strategi
2	2006 - i korte trekk
3	Hovedtall
4	Styret og adm. direktør
5	Årsberetning
10	Resultatregnskap
11	Balanse
12	Kontantstrømoppstilling
13	Noter
24	Revisjonsberetning
26	Aksjonærforhold/Corporate governance
28	Verdivurdering pr. 31.12.06
29	Verdijustert balanse pr. 31.12.06
30	Verdiutvikling 2006
32	Donasjoner og offentlige utsmykninger
34	Eiendommer
44	Pandox
50	Prosjekter
56	Crowne Plaza Brussel City Centre
72	Markedsanalyse
81	Ansatte
82	English summary
85	Financial information
86	Finansiell kalender



Eiendomsspars virksomhet og strategi

Eiendomsspar ble stiftet for et kvart århundre siden. Fra en spe begynnelse med syv eiendommer og en innskutt egenkapital på kr 40 mill., eier og deleier selskapet idag nær 100 eiendommer og har en markedsverdi på ca. kr 7 milliarder. Eiendomsspar-aksjen har fra 1985 steget med 18% p.a. (36 dobling av aksjekursen), i et eiendomsmarked som har vært preget av både opp- og nedturer. Oslo Børs har i samme periode gitt en avkastning på 12% p.a. (12 dobling).

Eiendomsspar har alltid vært fokusert på de tre viktigste suksesskriteriene i eiendom: beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet. Attraktiv, sentral beliggenhet har alltid fått vårt eiendomshjerte til å slå raskere og har vært og er viktigere for oss enn typen av eiendom vi investerer i. Eiendomsspars operative kjernekompetanse og hovedfokus er riktignok innenfor kontor- og hotelleiendommer, men selskapet har også kompetanse og virksomhet innenfor shopping-, lager/industri-, parkering- og boligeiendommer.

Den røde tråd i Eiendomsspars strategi er altså beliggenhet. I tillegg er selskapet, i en bransje som av natur er syklisk, opptatt av timing. Eiendomsspar solgte både i 1987 og i 2001 større deler av sin eiendomsmasse med store gevinster, for å ha finansiell muskel til å kjøpe i efterfølgende svekkede markeder. Dette muliggjorde blant annet overtagelse av Orkla Eiendom i 1991, Grand Hotel i 1995 og det svenske hotelleiendomsselskapet Pandox i 2003. I tillegg har salgsgevinstene muliggjort tilbakekjøp av egne aksjer i svake markeder hvor Eiendomsspar-aksjen ble handlet med rabatt. Den viktigste forutsetning for å lykkes med timing, er å gjøre grundige markedsanalyser, og dette har da også alltid vært en prioritert oppgave for selskapet.

I tillegg til beliggenhet og timing, er det en del av Eiendomsspars strategi å være dyktige på utvikling og leietagerpleie. Dette har sikret selskapet utviklingsgevinster og stabile leieinntekter gjennom alle år.

Ved inngangen til 2007 fremstår Eiendomsspar med en sentralt beliggende eiendomsmasse, med hovedvekt og strategisk fokus på kontoreiendommer i Oslo, samt hoteller i større byer i Nord Europa (7 i direkte eie og 40 via Pandox, totalt over 10.000 rom).

Eiendomsspar karaktiserer seg selv ved de tre ordene: Solid, profesjonell og fremtidsrettet. Selskapet skal alltid ha betryggende soliditet og likviditet, og vi skal være profesjonelle i vår omgang med det offentlige, med våre leietagere og med våre leverandører. Videre skal vi være

fremtidsrettet i den forstand at vi skal søke å danne oss et kvalifisert syn på eiendomsmarkedets sannsynlige fremtid og disponere derefter.

Våre historiske resultater viser at vår strategi og virksomhet har vært hensiktsmessige så langt. Vi legger fortrøstningsfullt til grunn at dette også vil være tilfellet i årene som kommer.

Christian Ringnes
adm. direktør

2006 - i korte trekk

- Bokført resultat før skattekostnad blir kr 273 mill., mot kr 616 mill. i 2005. Nedgangen skyldes reduserte salgsgevinster.

- Verdijustert resultat efter skatt viser kr 1.378 mill. (kr 1.638 mill.).

- Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, øker fra kr 280 mill. til kr 314 mill. (+ 12%).

- Verdijustert egenkapital pr. aksje øker med 35% til kr 131,- pr. aksje (kr 97,- pr. aksje). Aksjekursen stiger fra kr 105,- til kr 155,- (+ 49% hensyntatt utbytte).

- Styret foreslår utdelt et ordinært utbytte på kr 1,75 pr. aksje for 2006 (2005: kr 1,375 pr. aksje).

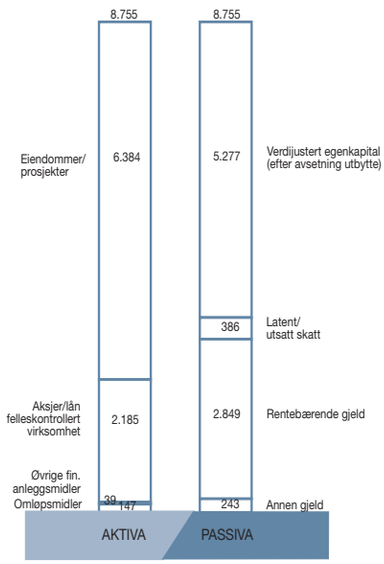
- Eiendomsspar erverver direkte og indirekte eiendommer for totalt ca. kr 1,1 milliard. Ingen større eiendomssalg.

- Kontormarkedet i Oslo fortsetter å bedre seg gjennom 2006. Ledigheten reduseres fra 8% til 6%.

- Hotellmarkedet i Scandinavia/store byer i Nord Europa er stigende gjennom året, med bedring i både belegg og priser.

- Markedet for salg av næringseiendom viser ytterligere nedgang i avkastningskravene. Dette fører til prisøkning i størrelsesorden 10-20%.

Verdijustert balanse pr. 31.12.2006 (mill. kr)



Hovedtall

Millioner kroner	2006	2005	2004	2003	2002
Resultat/kontantstrøm					
Leieinntekter	381	346	360	365	367
Brutto driftsresultat	349	309	319	327	329
Resultat før skattekostnad	273	616	173	122	206
Årsresultat	205	569	129	88	146
Kontantstrøm før skatt 1)	314	280	265	165	169
Verdijustert resultat efter skatt	1.378	1.638	672	57	(26)
Bokført balanse					
Bokført egenkapital	1.297	1.096	887	923	884
Bokført totalkapital	4.733	4.336	4.413	4.549	4.155
Bokført egenkapitalandel	27%	25%	20%	20%	21%
Netto rentebærende gjeld 2)	2.743	2.502	2.769	2.617	2.018
Verdijustert balanse					
Verdijustert egenkapital (efter avsatt utbytte)	5.277	3.922	2.643	2.126	2.121
Verdijustert totalkapital	8.755	7.167	6.180	5.665	5.271
Verdijustert egenkapitalandel	60%	55%	43%	38%	40%
Nøkkeltall pr. aksje (kr)					
Bokført egenkapital pr. aksje	32	27	22	23	22
Verdijustert egenkapital pr. aksje (efter avsatt utbytte)	129	97	65	52	52
Aksjekurs pr. 31.12	155	105	78	48	41
Substansverdipremie/(-rabatt) aksjer inkl. utbytte	18%	7%	12%	(11%)	(26%)
Kontantstrøm pr. aksje (før skatt) 1)	7,75	6,93	6,50	4,05	4,02
Resultat pr. aksje	5,06	14,07	3,20	2,17	3,48
Avsatt ordinært utbytte pr. aksje	1,75	1,38	1,19	1,06	1,00
Avsatt/utbetalt ekstraordinært utbytte pr. aksje	–	7,50	2,50	–	2,50
Antall utestående aksjer pr. 31.12	40.461’	40.461’	40.461’	40.604’	40.864’
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	40.461’	40.461’	40.472’	40.632’	42.008’

1) kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontanstrøm i felleskontrollerte virksomheter, justert for salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader

2) ekskl. rentebærende utlån til felleskontrollerte virksomheter

Styret og adm. direktør

RAGNAR HORN: Horn har vært styremedlem i Eiendomsspar siden 2002. Han er privat investor og innehar styreverv i blant annet R. S. Platou Shipbrokers, Victoria Eiendom, Høegh Eiendom, IT Finans, Avishuset Dagbladet og Dyvi Holding. Horn inkludert nærstående eier 414.000 aksjer i Eiendomsspar, samt 1.661.052 aksjer i Victoria Eiendom.

PETTER C. G. SUNDT: Sundt har vært styremedlem i Eiendomsspar siden 1996. Han er styremedlem i Victoria Eiendom. Sundt eier Sundt AS og innehar 4.576.000 aksjer i Eiendomsspar. Sundt er Eiendomsspars største private aksjonær. Sundt eier ingen aksjer i Victoria Eiendom.

UNNI E. WILHELMSEN: Wilhelmsen har vært styremedlem i Eiendomsspar siden 2003. Hun er musiker/komponist og direktør i plateselskapet St. Cecilia Music. Wilhelmsen eier ingen aksjer i Eiendomsspar. Wilhelmsen eier 10 aksjer i Victoria Eiendom.

MONICA S. SALTHELLA: Salthella har vært styremedlem i Eiendomsspar siden 2006. Salthella er utdannet siviløkonom fra University of London og er adm. direktør i Formuesforvaltning Vest AS. I tillegg har hun styreverv i Representantskapet til Eksportfinans, Jægergruppen, Universitetet i Bergen og Norsk Film Kommisjon. Salthella eier ingen aksjer i Eiendomsspar og Victoria Eiendom.

BJØRN ELVESTAD: Elvestad har vært styremedlem i Eiendomsspar siden 1984. Han er tidligere adm. direktør i Vital Forsikring og vice VD i Skandia. Han fungerer idag som rådgiver for ulike bedrifter og innehar styreverv i blant annet Santander Consumer Bank og Victoria Eiendom. Elvestad eier 65.980 aksjer i Eiendomsspar, samt 30.736 aksjer i Victoria Eiendom.

CATO A. HOLMSEN styreformann: Holmsen har sittet i styret siden 1988. Han er styreformann/partner i FSN Capital Partners og er tidligere visekonsernsjef i Scancem. Han er styreformann i Fesil, viseformann i Grieg Shipping/Grieg International og Victoria Eiendom, samt innehar styreverv blant annet i Aftenposten, Eksportfinans, NorgesGruppen, Schibsted, VIA Travel Group, Alignment Holding AB og Aura Light AB. Holmsen med nærstående eier 7.200 aksjer i Eiendomsspar. Holmsen eier ingen aksjer i Victoria Eiendom.

CHRISTIAN RINGNES adm. direktør: Ringnes har vært ansatt som adm. direktør i Eiendomsspar siden 1984. Ringnes er også adm. direktør i Victoria Eiendom. I tillegg innehar han styreverv i blant annet Nationaltheatret, Schibsted, Norsk Scania og NSV-Invest. Ringnes eier 30.376 aksjer i Eiendomsspar. I Victoria Eiendom eier han direkte 4.501.590 aksjer (23,4% av aksjekapitalen), samt 51%-andel i Sundt Eiendom II AS, som eier 5.557.136 aksjer (28,9% av aksjekapitalen).

Årsberetning

2006 var igjen et godt år for Eiendomsspar, preget av betydelig verdiøkning. Verdijustert egenkapital er pr. 31.12.2006 beregnet til kr 131,- pr. aksje, en økning på 35% fra fjoråret. Styret foreslår et utbytte for 2006 på kr 1,75 pr. aksje (+ 27%).

EIENDOMSMARKEDET

Eiendomsmarkedet fortsatte å bedre seg gjennom 2006, særlig for attraktive, sentrale eiendommer. Utleiemarkedet var ved inngangen til 2007 tilnærmet i balanse i alle segmenter, sogar med knapphet på de mest attraktive lokaler. Dette førte til betydelig økning i leieprisene gjennom 2006.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte netto 269.000 m² arealer i 2006, en økning fra 199.000 m² året før. Ferdigstilte arealer utgjorde kun 91.000 m², hvilket førte til en reduksjon i ledigheten på 178.000 m² gjennom året. Ledigheten ble særlig redusert i sentrum og vestlige soner. Ledigheten utgjorde i snitt 6% (8% i fjor), fordelt med 2-4% i sentrale og vestlige områder og 11% i øst-, nord- og sydlige soner.

Efterspørselen i hotellmarkedet i Oslo økte med 6% i 2006, hvilket førte til en økning i belegget fra 70% til 74%. Gjennomsnittsprisen steg med 6%. Hotellmarkedet i Skandinavia viste fortsatt bedring gjennom året, særlig i hovedstedene. Hotellmarkedet i store byer i Nord-Europa var også stigende gjennom året, med bedring både i belegg og priser.

Butikkmarkedet utviklet seg positivt for de mest attraktive beliggenhetene i et marked preget av stor selektivitet.

Markedet for utleieboliger viste positiv utvikling i 2006. Lave renter og gode finansieringsmuligheter gjorde dog at boligsøkende fremdeles oftest ønsket å eie fremfor å leie bolig.

Markedet for salg av næringseiendom fortsatte å bedre seg, med ytterligere nedgang i avkastningskravene både for sentralt og mindre sentralt beliggende eiendommer. Dette førte til prisøkning i størrelsesorden 10-20%.

Markedet for kjøp og salg av boliger utviklet seg også positivt, med en prisøkning på ca. 15%.

INVESTERINGER OG SALG

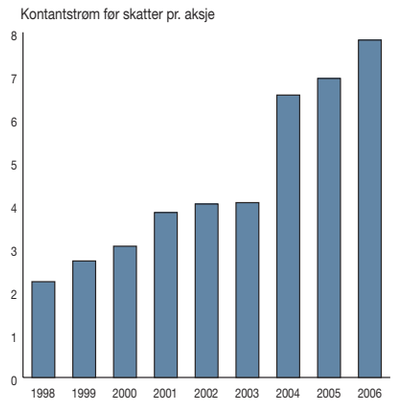
Eiendomsspar har i 2006 direkte og indirekte ervervet eiendommer for totalt ca. kr 1,1 milliard. Investeringene er:

- Storgata 21-23, Oslo (Folketeaterbygningen). Bygget er på brutto ca. 26.000 m², hvorav Den norske Opera leier vel halvparten av arealene til 31.12.2008. Forøvrig er eiendommen leiet ut til butikker og kontorer. Eiendommen er et utviklingsprosjekt.
- Alna Park (Strømsveien), Oslo, med 65 mål tomt og ca. 10.000 m² bygningsmasse.
- Frederik Stangs gate 4, Oslo, bestående av 17 leiligheter, garasjeanlegg, kontorvilla, samt utbyggingspotensial 1.000 m² BRAS bolig.
- Lille Grensen 5, Oslo, et kontor-/forretningsbygg på brutto 4.700 m².
- 50% andel av 3 hoteller i Pandox, se nedenfor.

Eiendomsspar har foretatt noen mindre eiendomssalg med en regnskapsmessig gevinst på kr 33 mill.

INVESTERINGEN I PANDOX AB

Pandox AB eies 50% av Eiendomsspar AS og 50% av Sundt AS.



Investeringen i Pandox AB utvikler seg fortsatt positivt, og samlet avkastning for 2006 (utbytte, samt urealisert verdistigning) er beregnet til ca. SEK 500 mill. på Eiendomsspars 50% andel. Akkumulert avkastning siden oppkjøpet ved årsskiftet 2003/2004 utgjør dermed ca. SEK 1.500 mill. for Eiendomsspar. Rentekostnader på investert kapital utgjør til sammenligning i underkant av SEK 150 mill.

Pandox har i 2006 ervervet 3 hoteller:
- Hotel Berlin (701 rom)
- Radisson SAS Malmø (229 rom)
- Scandic Plaza Borås (135 rom)

Samlet kjøpesum er i overkant av SEK 1,3 milliard.

DRIFT OG UTLEIE

Driften av eiendomsmassen var tilfredsstillende også i 2006. Ledigheten i eiendomsmassen målt efter leieverdi var ved årsskiftet 3% (2%), mot markedets generelle ledighet på 6%.

Gjennomsnittlig veiet kontraktsløpetid var 5,8 år pr. 31.12.2006.

Eiendomsspars årlige leietagerundersøkelse viste i 2006 en kundetilfredshet marginalt lavere enn ifjor. Resultatet er totalt sett tilfredsstillende, men med forbedringsmuligheter. Eiendomsspar vil fortsette å fokusere på å bedre sin service overfor leietagerne.

Det er Eiendomsspars oppfatning at leiekontraktsmassen er solid. Historisk sett har kontraktsmislighold ikke påført Eiendomsspar vesentlige tap.

Eiendomsspar ønsker i sin virksomhet å bidra til bedret miljø. Selskapet efterstreber således miljøvennlige materialvalg, energioptimale tekniske løsninger og miljøbevisste prosjekt- og driftsprosedyrer i sine eiendommer. Selskapet ønsker videre å bidra til bedrede estetiske løsninger, blant annet ved forskjønnelse av egne bygninger og ved utsmykninger til glede for offentligheten. Eiendomsspars virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø.

PROSJEKTER

Ved inngangen til 2007 har Eiendomsspar følgende større prosjekter under utvikling:

- Rica Helsfyr Hotel, Oslo, en utvidelse av eksisterende hotell med 92 nye rom, konferansefasiliteter, samt relax-avdeling. Tilbygget forventes ferdigstilt november 2007. Efter utvidelsen vil hotellet bestå av 207 rom.
- Økern Torgvei 5-7-9, Oslo, et boligprosjekt på ca. 16.000 m² BRAS. Prosjektet utvikles på 50/50 basis sammen med OBOS. Byggestart var februar 2007, med forventet ferdigstillelse 2008/2009. Det har vært god interesse for prosjektet og 105 av 176 leiligheter i byggetrinn I er solgt. Prosjektet er på tilsammen 248 leiligheter.
- Hoffsveien 10, Oslo, et bolig-, kontor- og forretningsprosjekt med gjenstående ca. 25.000 m² (inkludert eksisterende bebyggelse). Eiendommen utvikles på 50/50 basis sammen med familien Thrane-Steen. Prosjektet er under bearbeiding og vil sannsynligvis bli igangsatt i 2007/2008.
- Storgata 21-23, Oslo (Folketeaterbygningen), et hotell-/entertainment-/butikkprosjekt på ca. 26.000 m². Ombyggingen forventes igangsatt i 2008.

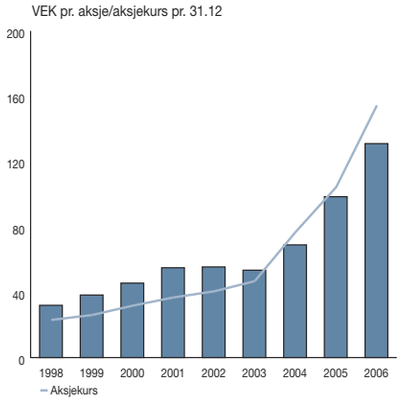
Selskapet arbeider forøvrig i 50/50 samarbeid med OBOS med omregulering til bolig av en større tomt i Sandvika, Bærum.

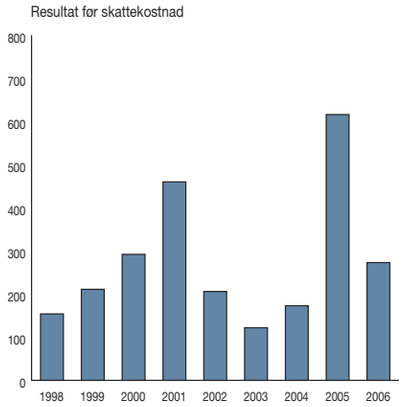
REDEGJØRELSE FOR ARSREGNSKAPET

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

RESULTATREGNSKAP

Leieinntekter for Eiendomsspar konsern ble kr 381 mill., en økning på kr 34 mill. fra 2005. Økningen skyldes hovedsakelig økte hotell-





leier, samt nettoinvestering i eiendom. Brutto driftsresultat ble kr 349 mill. (kr 309 mill.), efter belastning av driftskostnader eiendommer/prosjekter med kr 32 mill. (kr 37 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 33 mill. (kr 271 mill.), rehabiliteringskostnader kr 25 mill. (kr 52 mill.), avskrivinger kr 33 mill. (kr 31 mill.) og lønn- og annen driftskostnad kr 57 mill. (kr 44 mill.), hvilket ga et driftsresultat på kr 267 mill. (kr 453 mill.).

Inntekt på investering i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskap ble kr 94 mill., en reduksjon på kr 152 mill. fra 2005. Nedgangen skyldes salgsgevinster i 2005.

Netto finanskostnader utgjorde kr 88 mill. (kr 83 mill.). Økningen skyldes hovedsakelig noe høyere gjennomsnittlig rentenivå, samt nettoinvestering i eiendom.

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, utgjorde kr 314 mill., mot kr 280 mill. i 2005.

Ordinært resultat før skattekostnad endte på kr 273 mill., mot kr 616 mill. i 2005.

BALANSE OG LIKVIDITET

Eiendomsspar-konsernets bokførte totalkapital var pr. 31.12.2006 kr 4.733 mill., en økning på kr 398 mill. fra 2005 (kr 4.335 mill.). Økningen skyldes nettoinvestering i eiendom. Samlet gjeld utgjorde kr 3.436 mill. (kr 3.240 mill.), hvorav kr 2.849 mill. (kr 2.664 mill.) var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,6%, mot 4,2% pr. 31.12.2005. Andel fastrentelån utgjorde 52%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på ca. 5,6 år. I tillegg er det inngått rentecapavtaler for 32% av innlånsporteføljen, med cap-rente 6,0% og gjenværende løpetid 4,3 år.

Verdijustert egenkapital i selskapet er beregnet til kr 5.277 mill. (fratrukket avsatt utbytte på kr 71 mill.), som gir en verdijustert egenkapitalandel på 60%, mot 55% i fjor.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert kommitterte kredittrammer/pantelån utgjorde kr 860 mill. (kr 410 mill.). I tillegg har selskapet et betydelig lånepotensial i sine eiendommer.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde kr 496 mill., en økning på kr 196 mill. fra ifjor (kr 300 mill.). Økningen skyldes i det vesentlige mellomfinansiering av nyervervede eiendommer ved bruk av trekkrettigheter og sertifikatlån. Disse innlån vil bli avløst av langsiktige pantelån i 2007.

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Det er ikke krav om at Eiendomsspar skal anvende de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Styret har derfor besluttet å avvente utviklingen og praksis hos andre selskaper, før eventuell innføring av IFRS gjennomføres.

STYRET OG ADMINISTRASJONEN

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2006, bestått av Cato A. Holmsen (formann), Bjørn Elvestad, Ragnar Horn, Monica S. Salthella, Petter C. G. Sundt og Unni E. Wilhelmsen.

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.

Pr. 31.12.2006 var det 27 ansatte i Eiendomsspar. Selskapet har innarbeidet en policy som ivaretar hensynet til likestilling mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 15 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Det er ikke registrert vesentlig sykefravær eller person-

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

CORPORATE GOVERNANCE

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. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer, samt god praksis innenfor andre viktige corporate governance områder.

En ytterligere omtale av corporate governanceforhold er gitt på sidene 26 og 27 i årsrapporten.

AKSJONÆRFORHOLD

Kursutviklingen på Eiendomsspar-aksjen var positiv i 2006. Kursen steg fra kr 105,- ved årets begynnelse til kr 155,- ved årets slutt (+ 49% hensyntatt ordinært utbytte på kr 1,375 pr. aksje). Aksjen ble ved dette verdsatt til 118% av beregnet substans, opp fra 107% i fjor. Pr. 22.03.2007 var kursen kr 170,- pr. aksje.

En prising over substans samsvarer med hvordan flertallet av eksempelvis svenske eiendomsselskaper for tiden verdsettes på børsen.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær via sin direkte eierandel på 8,5% og sin 51%-andel i Sundt Eiendom I som eier 51,1% av Eiendomsspar. Victoria Eiendoms reelle eierandel utgjør 46% av Eiendomsspars utestående aksjer pr. 22.03.2007. Eiendomsspar har i alt ca. 450 aksjonærer.

Eiendomsspar har ikke ervervet egne aksjer i 2006.

Eiendomsspar har 54.195.560 utstedte aksjer. Beholdningen av direkte eide egne aksjer utgjør 171.895 pr. 22.03.2007. Eiendomsspar eier i tillegg til direkte eide egne aksjer, indirekte 13.562.996 egne aksjer via sin eierandel i Sundt Eiendom I AS. Totalt eier Eiendomsspar således direkte og indirekte 13.734.891 egne aksjer. Kostprisen for disse aksjene er ført til fradrag på egenkapitalen.

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar utgjør 40.460.669 aksjer pr. 22.03.2007.

FREMTIDSUTSIKTER

Nybyggingsaktiviteten er fremdeles på et lavt nivå. Dette sannsynliggjør høy kapasitetsutnyttelse de nærmeste år, spesielt eftersom efterspørselen har tatt seg kraftig opp.

I kontormarkedet i Osloregionen vil det i 2007 bli tilført 109.000 m² nye arealer, hvilket er lite i forhold til absorbsjonstakten på 269.000 m² i 2006. I 2006 ble det skapt hele 22.000 arbeidsplasser i Osloregionen, opp fra 5.000 arbeidsplasser pr. år i 2004 og 2005. Dette vil stimulere efterspørselen i både 2007 og 2008. Til tross for at ferdigstillelsen ventes å vel doble seg i 2008, er det derfor trolig at kapasitetsutnyttelsen fortsatt vil være historisk høy både i 2007 og 2008. Utleiemarkedet forventes derfor å bedre seg ytterligere de nærmeste par årene. En detaljert gjennomgang av situasjonen i kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum finnes på side 72-79 i årsrapporten.

Hotellmarkedet i de større byene i Nord-Europa forventes fortsatt å bedre seg gjennom 2007, både hva gjelder belegg og priser. Denne utvikling ventes også å gjøre seg gjeldende i Skandinavia. Tilførselen av nye rom er generelt begrenset, hvilket, sammen med forventet fortsatt sterk økonomisk aktivitet, bør gi grunnlag for fortsatt økt kapasitetsutnyttelse og prisøkning de nærmeste årene.

Butikkmarkedet forventes fortsatt å være selektivt, med positiv utvikling for de beste beliggenhetene.

Boligmarkedet forventes å utvikle seg positivt i noen tid fremover. Et historisk høyt prisnivå

samt en betydelig økning av igangsettelsen i Osloregionen de tre siste år, kombinert med stigende rentenivå, kan dog komme til å gi en utflatning og nedgang i prisene innenfor de nærmeste par år.

Eiendomsspar forventer at kontantstrøm før skatt for 2007, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, vil bli på nivå med 2006. Ordinært resultat før skattekostnad antas, som følge av reduserte salgs-/kursgevinster, å bli noe lavere enn i 2006.

ANVENDELSE AV ARETS OVERSKUDD

Eiendomsspar delte ifjor ut et ordinært utbytte på kr 1,375 pr. aksje (justert for aksjesplitt). Styret foreslår et ordinært utbytte for 2006 på kr 1,75 pr. aksje, totalt kr 94,5 mill.

Årets overskudd for konsernet ble kr 204,7 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 204,1 mill., foreslås anvendt slik:

Utbytte (kr 1,75 pr. aksje)	kr 94,5 mill.
Overført til annen egenkapital	kr 109,6 mill.
Sum	kr 204,1 mill.

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 787,2 mill. pr. 31.12.2006.

* * * * *

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2006.

Oslo
31.12.2006/22.03.2007

Cato A. Holmsen
Styrets formann

Bjørn Elvestad

Ragnar Horn

Monica S. Salthella

Petter C. G. Sundt

Unni E. Wilhelmsen

Christian Ringnes
Adm. direktør

Resultatregnskap

Eiendomsspar AS 2005	Eiendomsspar AS 2006	Millioner kroner	Note	Konsern 2006	Konsern 2005
93,3	100,8	Leieinntekt	(4)	380,6	346,2
(19,4)	(9,3)	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(31,9)	(37,4)
73,9	**91,5**	**Brutto driftsresultat**		**348,7**	308,8
231,3	41,7	Salgsgevinst		32,6	271,1
(38,0)	(7,6)	Rehabiliteringskostnad		(24,8)	(51,5)
(9,6)	(9,3)	Avskrivning på varige driftsmidler	(6)	(32,5)	(30,8)
(33,6)	(45,4)	Lønn- og annen driftskostnad	(3)	(56,9)	(44,3)
224,0	**70,9**	**Driftsresultat**		**267,1**	453,3
533,1	215,0	Inntekt på investering i datterselskap		–	–
0,9	18,2	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(8, 10)	93,7	245,2
7,0	12,3	Renteinntekt fra datterselskap		–	–
15,4	17,5	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		20,3	15,5
11,6	40,5	Annen finansinntekt	(5)	17,3	16,1
(109,1)	(118,9)	Annen finanskostnad	(5)	(125,7)	(114,1)
682,9	**255,5**	**Ordinært resultat før skattekostnad**		**272,7**	616,0
(39,2)	(51,4)	Skattekostnad på ordinært resultat	(15)	(68,0)	(46,7)
643,7	**204,1**	**Årsresultat**		**204,7**	569,3
		Resultat pr. aksje (kr)	(19)	5,06	14,07
		Tilordnet:			
		Aksjonærer		204,7	569,3
		Minoriteter		–	–
		Anvendelse av årets resultat			
74,3	94,5	Utbytte			
569,4	109,6	Overført til annen egenkapital			
643,7	**204,1**	**Sum overføringer**			

Balanse

Eiendomsspar AS 31.12.05	Eiendomsspar AS 31.12.06	Millioner kroner		Konsern 31.12.06	Konsern 31.12.05
		EIENDELER			
655,1	492,5	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3.367,5	2.906,8
18,9	17,8	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		24,8	24,7
674,0	510,3	Sum varige driftsmidler	(6, 17)	3.392,3	2.931,5
1.647,5	2.216,0	Investeringer i datterselskap	(7)	–	–
651,1	582,1	Lån til datterselskap		–	–
362,9	278,8	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(8)	612,4	631,4
494,4	528,5	Lån til felleskontrollert virksomhet	(9)	549,8	498,7
–	–	Investeringer i tilknyttet selskap	(10)	–	26,1
24,9	2,0	Investeringer i aksjer og andeler	(11)	3,4	26,3
28,1	28,9	Andre fordringer	(12)	28,9	28,1
3.208,9	3.636,3	Sum finansielle anleggsmidler		1.194,5	1.210,6
3.882,9	**4.146,6**	**Sum anleggsmidler**		**4.586,8**	4.142,1
		Omløpsmidler			
30,9	34,6	Andre fordringer	(13)	56,9	43,1
37,3	48,8	Bankinnskudd, kontanter og lignende		89,7	150,3
68,2	**83,4**	**Sum omløpsmidler**		**146,6**	193,4
3.951,1	**4.230,0**	**SUM EIENDELER**		**4.733,4**	4.335,5
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		Egenkapital			
338,7	338,7	Aksjekapital		338,7	338,7
(1,1)	(1,1)	Egne aksjer		(1,1)	(1,1)
166,6	166,6	Overkursfond		166,6	166,6
504,2	504,2	Sum innskutt egenkapital		504,2	504,2
677,6	787,2	Annen egenkapital		774,8	591,4
–	–	Minoritetsinteresser		18,2	–
677,6	787,2	Sum annen egenkapital		793,0	591,4
1.181,8	**1.291,4**	**Sum egenkapital**	(14)	**1.297,2**	1.095,6
		Gjeld			
53,2	52,8	Utsatt skatt	(15)	343,9	343,5
19,7	19,8	Andre avsetninger for forpliktelser	(16)	22,6	22,7
72,9	**72,6**	**Sum avsetning for forpliktelser**		**366,5**	366,2
2.404,3	2.365,3	Gjeld til kredittinstitusjoner	(17)	2.573,6	2.573,7
2.404,3	**2.365,3**	**Sum annen langsiktig gjeld**		**2.573,6**	2.573,7
–	200,0	Sertifikatlån	(17)	200,0	–
90,0	75,0	Gjeld til kredittinstitusjoner	(17)	75,0	90,0
202,1	225,7	Annen kortsiktig gjeld	(18)	221,1	210,0
292,1	**500,7**	**Sum kortsiktig gjeld**		**496,1**	300,0
2.769,3	**2.938,6**	**Sum gjeld**		**3.436,2**	3.239,9
3.951,1	**4.230,0**	**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**		**4.733,4**	4.335,5

Oslo
31.12.2006/22.03.2007

Cato A. Holmsen
Styrets formann

Bjørn Elvestad

Ragnar Horn

Monica S. Salthella

Petter C. G. Sundt

Unni E. Wilhelmsen

Christian Ringnes
Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

Eiendomsspar AS 2005	Eiendomsspar AS 2006	Millioner kroner	Konsern 2006	Konsern 2005
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
498,6	**216,7**	**Kontantstrøm før skatt, inkl. tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet**	**313,5**	280,4
–	–	Andel tilbakeholdt kontantstrøm i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	(102,1)	(106,7)
498,6	216,7	Kontantstrøm før skatt 2)	211,4	173,7
(7,8)	(34,8)	Periodens betalte skatter	(31,6)	(15,0)
18,0	(23,5)	Endring i tidsavgrensinger/andre poster	(2,4)	11,3
508,8	**158,4**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**177,4**	170,0
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
237,2	35,9	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	40,2	811,8
(24,0)	(23,9)	Utbetalinger ved investering i varige driftsmidler	(462,2)	(122,1)
(38,0)	(7,6)	Utbetalinger til rehabilitering	(24,8)	(51,5)
381,0	32,6	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	59,5	21,7
(143,9)	(292,7)	Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	(0,1)	(122,2)
(275,2)	37,1	Inn-/utbetalinger ved utlån/andre investeringer (netto)	61,5	9,3
137,1	**(218,6)**	**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**	**(325,9)**	547,0
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
–	–	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	59,5	57,3
90,0	275,0	Innbetalinger ved opptak av kortsiktig gjeld	275,0	90,1
(106,0)	(39,0)	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	(97,5)	(348,8)
(50,0)	(90,0)	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	(93,5)	(50,0)
(604,4)	(74,3)	Utbetaling av utbytte	(55,6)	(452,7)
(670,4)	**71,7**	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**87,9**	(704,1)
(24,5)	11,5	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	(60,6)	12,9
61,8	37,3	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01	150,3	137,4
37,3	**48,8**	**Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12 1)**	**89,7**	150,3
6,5	1,6	1) herav inngår bundne skattetrekksmidler	1,7	6,5
		2) avstemming		
682,9	255,5	Ordinært resultat før skattekostnad	272,7	616,0
9,6	9,3	Avskriving på varige driftsmidler	32,5	30,8
(231,9)	(55,7)	Salgsgevinst/kursgevinst	(43,1)	(280,3)
38,0	7,6	Rehabiliteringskostnad	24,8	51,5
–	–	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(93,7)	(245,2)
–	–	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet	18,2	0,9
498,6	216,7	Kontantstrøm før skatt	211,4	173,7

Noter

NOTE 1 / REGNSKAPSPRINSIPPER

Konsolidering

Aksjer i datterselskap er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden. Det innebærer at kostpris for aksjene er sammenholdt med datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet, hensyntatt forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen. Betalt merverdi utover verdi av egenkapitalen er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktninger som lå til grunn ved oppkjøpene, og avskrives efter de samme prinsipper som konsernets øvrige eiendomsmasse. Forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen, reverseres/resultatføres over tid som utsatt skattekostnad.

For utenlandske datterselskap blir resultatregnskapet omregnet til norske kroner efter gjennomsnittlig valutakurs for året og balansen efter valutakursen på balansedagen. Endringer i egenkapitalen som følge av valutakursendringer føres direkte mot konsernets egenkapital.

Interne transaksjoner, fordringer og gjeldsposter er eliminert i konsernregnskapet.

Andeler i datterselskap

I konsernet inngår flere datterselskap organisert som ansvarlige selskaper. Eierinteressen er fra og med 31.12.2006 inkludert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden i konsernregnskapet. Tidligere var eierinteressen inkludert i selskapsregnskapet efter bruttometoden. Det innebar at andelene inngikk i de enkelte poster i resultatregnskapet og balansen.

Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres efter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet utgjør en vesentlig del av konsernets virksomhet. Av denne grunn vises andel resultat før skatt og andel skattekostnad på egne linjer i resultatregnskapet.

Leieinntekt

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Avskriving på varige driftsmidler

Konsernets bygningsmasse avskrives lineært med 1-4% pr. år. Øvrige driftsmidler avskrives lineært med 10-30% pr. år.

Rehabiliteringskostnad

Kostnadene ved oppgradering av konsernets eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessig utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessig aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene “driftskostnad eiendommer og prosjekter” og “rehabiliteringskostnad”, mens beløp i sistnevnte gruppe aktiveres i regnskapet.

Byggelånsrenter

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet.

Renter

Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld. Urealisert tap/gevinst på fastrenteposisjoner som er knyttet til rentebærende gjeld regnskapsføres ikke.

Konsernbidrag

Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for beregnet skatt, føres som økt kostpris på aksjene. Konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avsatt i det enkelte datterselskap.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt inngår i linjen langsiktige fordringer.

Eiendommer

Eiendommer er oppført i balansen til anskaffelseskost (inkludert oppskrivinger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivinger. Eiendomsporteføljen vurderes samlet. Det foretas ikke nedskrivinger av enkelteiendommer i den utstrekning det foreligger tilstrekkelige merverdier i den øvrige eiendomsmassen.

Pensjoner

Selskapets pensjonsforpliktelser, direkte finansierte og fondsbaserte ytelsesplaner, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Selskapets pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Netto pensjonsforpliktelser, det vil si differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet på skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier efter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring.

Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi efter den skattesats som gjelder på balansedagen, med unntak av utsatt skatt i datterselskaper på oppkjøpstidspunktet, jfr. prinsippnoten vedrørende konsolidering ovenfor.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet efter den indirekte metoden.

NOTE 2 / FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Eiendomsspar er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risiko benytter selskapet renteswapavtaler (netto kr 1.476,8 mill.), samt rentecapavtaler (kr 900,0 mill.) med cap-rente 6,00% ekskl. margin. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 2.848,6 mill., skal 48% rentereguleres i 2007. En endring på 1%-poeng i de korte pengemarkedsrentene, vil medføre en endring i konsernets finanskostnader i størrelsesorden kr 10 mill. for 2007.

Merverdi på renteswapavtalene utgjør kr 6,6 mill. pr. 31.12.06.

NOTE 3 / LØNN OG ANNEN DRIFTSKOSTNAD

Lønnskostnader

Millioner kr	2006	2005
Lønninger	23,1	20,9
Arbeidsgiveravgift	4,5	4,2
Pensjonskostnader	2,7	2,6
Andre ytelser	3,9	3,2
Avsatt på løpende opsjonsordning inkl. arbeidsgiveravgift	9,9	(0,1)
Sum lønnskostnader	44,1	30,8
Antall årsverk	30	30

Opsjonsordning:

Alle som var ansatt pr. 15.02.2006 deltar i selskapets opsjonsordning på følgende vilkår:

Antall opsjoner pr. ansatt		16.000
Tildelingstidspunkt		15.02.2006
Innløsningstidspunkt		15.02.2009
Opsjonspremie pr. ansatt	kr	2.500
Innløsningskurs	kr	106,25

Totalt er det utstedt 416.000 opsjoner. Maksimal verdi på opsjonene er begrenset til kr 333.333 pr. ansatt på opsjonsinnløsningstidspunktet 15.02.2009, maksimalt kr 10 mill. Antall opsjoner justeres tilsvarende.

NOTE 3 / LØNN OG ANNEN DRIFTSKOSTNAD, forts.

Pensjoner og pensjonsforpliktelser

Selskapet har en pensjonsordning som omfatter alle ansatte. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Den kollektive pensjonsavtalen er finansiert ved fondsoppbygging organisert i et forsikringsselskap. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Periodens pensjonskostnad	2006	2005
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2,2	2,0
Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse	1,1	1,0
Forventet avkastning på pensjonsmidler	(1,1)	(0,9)
Amortisering	0,5	0,5
Netto pensjonskostnad	2,7	2,6

Netto pensjonsmidler

Påløpt pensjonsforpliktelse	19,4	18,0
Effekt av forventet lønnsvekst	10,3	8,0
Påløpt pensjonsforpliktelser inkl. lønnsvekst	29,7	26,0
Verdi av pensjonsmidler	32,2	27,0
Netto pensjonsmidler, jfr. note 12	2,5	1,0

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	4,5%	4,5%
Forventet avkastning	5,5%	5,5%
Lønnsregulering	4,5%	3,3%
Pensjonsregulering	1,6%	2,5%
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	4,25%	2,5%

Ytelser til ledende ansatte

	Lønn	Natural ydelser	Pensjon	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	2.455.023	977.807	248.719	3.681.549
Martin Traaseth, konserndirektør	2.170.310	644.282	223.230	3.037.822
Olaf Gauslå, finansdirektør	2.116.991	350.259	76.221	2.543.471

I tillegg deltar de ledende ansatte i selskapets opsjonsordning på lik linje med øvrige ansatte, se side 14.

Det er ikke avtalt særskilt sluttvederlagsordning for adm. direktør eller andre ledende ansatt.

Eiendomsspar har tilsammen lånt kr 3.000.000 til Martin Traaseth. Lånene løper avdragsfritt og de forrentes til normrente fastsatt av Skattedirektoratet. Det er ikke ydet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for øvrige ledende ansatte.

Ytelser til styret

	Styre honorar	Natural ydelser	Pensjon	Sum
Cato A. Holmsen	175.000	18.193	–	193.193
Bjørn Elvestad	140.000	18.193	–	158.193
Ragnar Horn	140.000	18.193	–	158.193
Monica S. Salthella	–	18.193	–	18.193
Petter C. G. Sundt	140.000	–	–	140.000
Unni E. Wilhelmsen	140.000	18.193	–	158.193

Det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller sluttvederlagsordninger. Det er ikke ydet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for styremedlemmer eller nærstående.

Ytelser til valgkomitéen

Valgkomitéens medlemmer, Cato A. Holmsen, Ebbe C. Astrup, Anne C. Løvenskiold og Jens Raanaas, har mottatt kr 10.000,- hver i godtgjørelse for 2006.

NOTE 3 / LØNN OG ANNEN DRIFTSKOSTNAD, forts.

Godtgjørelse revisor

Morselskap		
Lovpålagt revisjon	kr	311.200
Skatterådgiving	kr	144.592
Andre tjenester utenfor revisjon	kr	83.964
Konsern		
Lovpålagt revisjon	kr	683.893
Skatterådgiving	kr	224.482
Andre tjenester utenfor revisjon	kr	83.964

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

NOTE 4 / LEIEINNTEKT

Leieinntekt geografisk fordelt:

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2006	2005	2006	2005
Oslo	368,1	335,5	100,8	93,3
Øvrige Norge	4,8	4,8	–	–
Utland	7,7	5,9	–	–
Sum	380,6	346,2	100,8	93,3

NOTE 5 / ANNEN FINANSINNTEKT OG FINANSKOSTNAD

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2006	2005	2006	2005
Annen finansinntekt				
Andre renteinntekter	5,1	6,2	4,1	4,0
Gevinst ved salg av aksjer	10,6	9,2	10,6	0,7
Andre finansinntekter	1,6	0,7	25,8	6,9
Sum annen finansinntekt	17,3	16,1	40,5	11,6
Annen finanskostnad				
Rentekostnader	124,8	112,8	118,2	107,7
Tap avgang andeler	0,1	–	0,1	0,1
Andre finanskostnader	0,8	1,3	0,6	1,3
Sum annen finanskostnad	125,7	114,1	118,9	109,1

NOTE 6 / VARIGE DRIFTSMIDLER

Millioner kr	Akk. ansk. pr. 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. pr. 31.12.	Akk. avskr. pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.	Årets ord. avskr.	Økonomisk levetid	Avskriv-nings-plan
Konsern									
Bygninger	2.533,6	364,2	(9,5)	2.888,3	(364,4)	2.523,9	29,0	25-100 år	Lineær
Tomter	700,7	162,1	(19,2)	843,6	–	843,6	–	–	–
Driftsløsøre, inventar o.l.	42,7	6,9	(7,0)	42,6	(17,8)	24,8	3,5	3-10 år	Lineær
Sum konsern	3.277,0	533,2	(35,7)	3.774,5	(382,2)	3.392,3	32,5		
Morselskap									
Bygninger	649,1	11,9	(169,8)	491,2	(47,2)	444,0	6,5	25-100 år	Lineær
Tomter	75,5	–	(27,0)	48,5	–	48,5	–	–	–
Driftsløsøre, inventar o.l.	36,2	4,4	(7,9)	32,7	(14,9)	17,8	2,8	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	760,8	16,3	(204,7)	572,4	(62,1)	510,3	9,3		

NOTE 7 / INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Millioner kr	Eierandel/ stemme-andel	Valuta	Aksje-kapital	Bokf. verdi
Eid av morselskapet				
Alna Park AS	100%		0,2	85,5
Arena Eiendom AS	100%		8,1	181,5
ANS EP Tordenskioldsgate 8-10	99,9%		–	114,5
AS Grand Hotel	100%		27,2	322,5
AS Storgaten 6	100%		1,6	42,0
Brødrene Johansen Eskefabrikk AS	100%		10,0	94,8
Dronningensgate 40 AS	100%		11,8	135,6
Eiendomsspar Energi AS	100%		0,1	13,1
Eiendomsspar Vest AS	100%		1,9	1,9
Eiendomsspar Økern Torgvei AS	100%		0,1	0,1
Folketeaterbygningen AS	100%		1,3	171,8
FR 4 Bolig AS	100%		3,0	3,0
FR 4 Næring AS	100%		0,1	0,1
FR 4 Utbygging AS	100%		0,1	0,1
Gabelshus AS	100%		0,3	50,3
Gabelshus og Ritz Hotelldrift AS	100%		0,1	0,3
Generalen ANS	90%		–	1,9
Helsfyr Utbygging AS	100%		0,1	0,4
Holbergsgate 21 AS	100%		5,0	5,0
Holbergsplass Holding AS	100%		9,0	47,7
Holmenkollen Invest Eiendom AS	100%		0,2	84,1
Holmenkollen Restaurant AS	100%		5,9	27,4
Karihaugveien 89 Utbygging AS	100%		13,0	13,0
Klingenberggaten 4 AS	100%		22,8	261,3
Lille Grensen 5 AS	100%		1,7	4,4
Lille Grensen 5 KS	90%		–	39,5
Parkveien 35 AS	100%		0,9	10,8
Parkveien 64 AS	100%		20,6	128,3
Parkveien 64 Drift AS	100%		2,0	2,0
Rådhuseiendommene AS	100%		68,4	76,7
Rådhusgaten 23 AS	100%		2,6	24,2
Rådhuspassagen AS	100%		10,7	122,4
Sandakerveien 78 AS	100%		1,9	21,9
Skræddergaarden ANS	99%		–	36,4
Tallinor OÜ	100%	EEK	58,0	30,2
Vestnorsk Hotel DA	66,67%		–	0,1
Værftsgaten 7 AS	100%		2,3	26,2
Vålerveien 165 ANS	10%		–	–
Østensjøveien 39/41 AS	100%		27,1	35,0
Sum morselskap				2.216,0

NOTE 7 / INVESTERINGER I DATTERSELSKAP, forts.

Millioner kr	Eierandel/ stemme-andel	Valuta	Aksje-kapital	Bokf. verdi
Eid av datterselskap				
ANS Rådhuspassasjen	100%		–	96,9
ANS EP Tordenskiolds gate 8-10	0,1%		–	–
Bjørnegårdsvingen AS	100%		0,1	10,0
Faretex AS	100%	EEK	0,4	29,6
Generalen ANS	10%		–	0,2
Lille Grensen 5 KS	10%		–	1,5
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100%		0,5	6,2
Rosenkrantzgate 13 II AS	100%		0,4	23,8
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75%		–	53,8
Skræddergaarden ANS	1%		–	0,4
Steenstrup Eiendom AS	100%		4,5	4,3
Sundt Eiendom I AS	49%		220,4	–
Urtegaten 9 AS	100%		15,0	69,4
Vålerveien 165 ANS	90%		–	0,2

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Tallinor OÜ og Faretex AS, begge Tallinn, Estland.

FR 4 Utbygging AS og FR 4 Næring AS ble stiftet i 2006. Folketeaterbygningen AS, Alna Park AS, Mandalsgadens Eiendomsselskab AS, Lille Grensen 5 KS og Lille Grensen 5 AS ble ervervet i 2006.

Arena Ullevål AS ble avviklet i 2006 og inngår således ikke i konsernregnskapet pr. 31.12.06.

NOTE 8 / INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Millioner kr	Eierandel	Opprinnelig kostpris	Verdi pr. 01.01	Årets tilgang/ avgang	Andel resultat før skatt	Andel skatt	Mottatt utbytte	Om-regnings-differanse	Verdi pr. 31.12	Årets avskr. merverdi	Bokført merverdi pr. 31.12
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,00%	25,0	21,6	–	1,4	(0,5)	–	0,7	23,2	–	–
Holmenkollen Hotel AS	50,00%	0,1	0,1	–	–	–	–	–	0,1	–	–
Holmenkollen Invest Eiendom AS	–	–	86,7	(86,7)	–	–	–	–	–	–	–
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,00%	1,2	–	1,2	5,9	–	–	–	7,1	1,2	15,1
SEPA Holding AS 1)	49,75%2)	150,0	408,2	–	76,9	(18,5)	–	24,0	490,6	–	–
Skippergaten 21 AS	50,00%	25,0	24,8	–	4,2	(1,1)	–	–	27,9	–	–
Thrane-Steen Eiendomsspar AS	50,00%	57,5	73,8	–	5,7	(1,6)	(18,0)	–	59,9	(0,2)	26,7
Vollabygget AS	50,00%	21,2	18,1	–	1,6	(0,4)	(0,2)	–	19,1	–	(1,5)
Økern Torgvei Boliger ANS	50,00%	–	(1,9)	(11,6)	(2,0)	–	–	–	(15,5)	–	(11,6)
Sum			631,4	(97,1)	93,7	(22,1)	(18,2)	24,7	612,4	1,0	28,7

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo.

1) SEPA Holding AS eide pr. 31.12.2006 100% av aksjene i Pandox AB. Sepa Holding AS har et innlån på SEK 580,0 mill. (NOK 528,5 mill.) fra Eiendomsspar AS pr. 31.12.2006, jfr. note 9.

2) Stemmeandel 50,00%.

NOTE 9 / LAN TIL FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2006	2005	2006	2005
Utlån til Holmenkollen Park Hotel ANS	21,3	–	–	–
Utlån til SEPA Holding AS 1)	528,5	493,3	528,5	493,3
Utlån til Skippergaten 21 AS	–	1,2	–	1,2
Utlån til Økern Torgvei Boliger ANS	–	4,2	–	–
Sum	549,8	498,7	528,5	494,5

1) Utlån SEK 580,0 mill.; forrentes til STIBOR +1,00%

NOTE 10 / INVESTERINGER I TILKNYTTET SELSKAP

Millioner kr	Eierandel	Opprinnelig kostpris	Verdi pr. 01.01	Årets tilgang/ avgang	Andel resultat før skatt	Andel skatt	Mottatt utbytte	Om-regnings-differanse	Verdi pr. 31.12	Årets avskr. merverdi	Bokført merverdi pr. 31.12
Vaterlandsparken Eiendom ANS	20,10%	–	26,1	–	–	–	(26,1)	–	–	–	–

Forretningskontor er i Oslo.

NOTE 11 / INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER

Millioner kr	Eier-andel	Antall aksjer	Balanse-ført verdi	Markeds-verdi
Eid av morselskapet				
Lerkendal Stadion AS	2,7%	3.000	1,8	1,8
Diverse mindre aksjeposter			0,2	0,2
Sum morselskap			2,0	2,0
Eid av datterselskap				
Stavanger Hotell KS	1,0%	–	1,4	1,4
Sum konsern			3,4	3,4

NOTE 12 / ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2006	2005	2006	2005
Utlån til ansatte 1)	11,0	9,6	11,0	9,6
Netto pensjonsmidler	2,5	1,0	2,5	1,0
Forskuddsbetalte kostnader	10,1	12,4	10,1	12,4
Andre utlån	5,3	5,1	5,3	5,1
Sum	28,9	28,1	28,9	28,1

1) Utlån til ansatte forrentes til normrente fastsatt av Skattedirektoratet.

NOTE 13 / ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2006	2005	2006	2005
Kundefordringer	10,3	7,0	1,1	0,9
Andre fordringer	40,6	30,9	29,5	26,3
Opptjente renter, forskuddsbetalte kostnader	6,0	5,2	4,0	3,7
Sum	56,9	43,1	34,6	30,9

NOTE 14 / EGENKAPITAL

Aksjekapitalen pr. 31.12.2006 er kr 338.722.250 fordelt på 54.195.560 aksjer à kr 6,25. På ordinær generalforsamling i mai 2006 ble hver aksje splittet i 4. Hver aksje har én stemme. Morselskapet eier 171.895 egne aksjer. I tillegg eier konsernet indirekte 13.562.996 egne aksjer gjennom sin 49% eierandel i Sundt Eiendom I AS. Antall utestående aksjer pr. 31.12.2006 utgjør således 40.460.669. Kostprisen for de direkte og indirekte eide egne aksjene er ført til fradrag på egenkapitalen.

Millioner kr	Aksje-kapital	Egne aksjer	Overkurs-fond	Annen egen-kapital	Minoritets-interesser	Sum egen-kapital
Morselskap						
Egenkapital pr. 31.12.05	338,7	(1,1)	166,6	677,6		1.181,8
Årsresultat				204,1		204,1
Avsatt utbytte				(94,5)		(94,5)
Morselskapets egenkapital pr. 31.12.06	338,7	(1,1)	166,6	787,2		1.291,4
Konsern						
Egenkapital pr. 31.12.05	338,7	(1,1)	166,6	591,4		1.095,6
Årsresultat				204,7		204,7
Avsatt utbytte				(94,5)		(94,5)
Avsatt utbytte på indirekte eide egne aksjer				23,7		23,7
Omregningsdifferanser				49,5		49,5
Minoritet					18,2	18,2
Konsernets egenkapital pr. 31.12.06	338,7	(1,1)	166,6	774,8	18,2	1.297,2

Aksjonæroversikt pr. 31.12.06

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Sundt Eiendom I AS *)	27.679.584	51,1
2 Victoria Eiendom AS	4.611.680	8,5
3 Sundt AS	4.576.000	8,4
4 Dobloug, Ingar (dødsbo)	2.651.984	4,9
5 Horn, Hans Herman	927.151	1,7
6 Talbot, Anette	811.076	1,5
7 MP Pensjon	800.000	1,5
8 Mustad Industrier AS	718.000	1,3
9 Audley AS	640.000	1,2
10 Grundt, Asbjørn	532.000	1,0
Øvrige aksjonærer <1,0% (442)	10.248.085	18,9
Totalt antall aksjer	54.195.560	100,0
Direkte eide egne aksjer	(171.895)	(0,3)
Indirekte eide egne aksjer *)	(13.562.996)	(25,0)
Totalt antall utestående aksjer	40.460.669	74,7

Forøvrig vises til omtale av aksjonærforhold på side 26 og 27.

*) Sundt Eiendom I AS eies av Eiendomsspar (49%) og Victoria Eiendom (51%).

Direkte eide egne aksjer

	31.12.05	Kjøp	Salg	31.12.06
Antall	172.000	–	(105)	171.895

Aksjene er ervervet for senere å kunne benyttes til eventuell amortisering, incentivordninger, videresalg eller ved fusjon.

Aksjer eiet av styret og ledende ansatte (inkl. nærstående)

Aksjonær	Antall aksjer	Antall opsjoner
Cato A. Holmsen	7.200	–
Bjørn Elvestad	65.980	–
Ragnar Horn	414.000	–
Monica S. Salthella	–	–
Petter C. G. Sundt	4.576.000	–
Unni E. Wilhelmsen	–	–
Christian Ringnes	30.376	16.000
Martin Traaseth	–	16.000
Olaf Gauslå	–	16.000

NOTE 15 / SKATTER

Skattekostnad

Millioner kr	Konsern 2006	Konsern 2005	Morselskap 2006	Morselskap 2005
Betalbar skatt (Norge)	52,2	36,8	51,8	34,3
Betalbar skatt (utland)	–	0,7	–	–
Utsatt skatt (Norge)	(6,3)	24,3	(0,4)	4,9
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet	22,1	(15,1)	–	–
Sum	68,0	46,7	51,4	39,2

Konsern – utsatt skatt

Skatteeffekten av de midlertidige forskjeller i konsernet er som følger:

Millioner kr	31.12.06	31.12.05
Langsiktige poster:		
Anleggsmidler	313,0	305,8
Avsetning for forpliktelser	(6,2)	(6,2)
Gevinst- og tapskonto	55,7	57,5
Sum langsiktige poster	362,5	357,1
Kortsiktige poster:		
Kortsiktige fordringer	(0,1)	–
Kortsiktig gjeld	(12,2)	(13,6)
Underskudd til fremføring	(6,3)	–
Sum kortsiktige poster	(18,6)	(13,6)
Sum utsatt skatt	343,9	343,5

Morselskap – utsatt skatt

De midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger:

Millioner kr	31.12.06	31.12.05
Langsiktige poster:		
Anleggsmidler	91,7	93,9
Avsetning for forpliktelser	(19,7)	(19,7)
Gevinst- og tapskonto	158,8	154,8
Sum langsiktige poster	230,8	229,0
Kortsiktige poster:		
Kortsiktig gjeld	(42,2)	(39,0)
Sum kortsiktige poster	(42,2)	(39,0)
Sum midlertidige forskjeller	188,6	190,0
Beregning av utsatt skatt:		
Anvendt skattesats	28%	28%
Utsatt skatt pr. 31.12.	52,8	53,2

NOTE 15 / SKATTER, forts.

Morselskap – årets skattegrunnlag

Forskjellen mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad i morselskapet og årets skattegrunnlag er som følger:

Millioner kr	2006	2005
Resultat før skattekostnad	255,5	682,9
Permanente forskjeller	6,7	8,6
Aksjegevinster	(21,9)	(177,5)
Utbytte	(18,7)	(1,1)
Skattefritt konsernbidrag	(38,0)	(373,0)
Endring midlertidige forskjeller:		
– anleggsmidler	2,9	62,3
– kortsiktige fordringer	–	(0,1)
– kortsiktig gjeld	0,7	24,3
– gevinst- og tapskonto	(4,1)	(104,0)
Årets skattegrunnlag	183,1	122,4
Beregnet skatt (28%)	51,3	34,3
Avregning fra fjoråret	0,5	–
Sum betalbar skatt	51,8	34,3

NOTE 16 / ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2006	2005	2006	2005
Pensjonsforpliktelser *)	2,8	3,0	–	–
Andre avsetninger	19,8	19,7	19,8	19,7
Sum	22,6	22,7	19,8	19,7

*) gjelder direkte finansierte pensjonsforpliktelser for tidligere ansatte i oppkjøpte datterselskap. Økonomiske forutsetninger, se note 3

Eiendomsspar har mottatt et skattekrav (inkludert renter) fra Belgia på ca. kr 40 mill. i forbindelse med et tidligere eiendomssalg. Selskapet mener at kravet ikke vil føre frem, og det er ikke foretatt avsetning i regnskapet pr. 31.12.2006.

NOTE 17 / RENTEBÆRENDE GJELD

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2006	2005	2006	2005
Gjeld til kredittinsitusjoner (pantelån)	2.648,6	2.663,7	2.440,3	2.494,3
Sertifikatlån	200,0	–	200,0	–
Sum	2.848,6	2.663,7	2.640,3	2.494,3
herav langsiktig gjeld	2.573,6	2.573,7	2.365,3	2.404,3
herav kortsiktig gjeld	275,0	90,0	275,0	90,0

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter pr. 31.12.06:

	Konsern		Morselskap	
Millioner	Valuta	NOK	Valuta	NOK
NOK	–	2.790,3	–	2.640,3
EEK	110,6	58,3	–	–
Sum	110,6	2.848,6	–	2.640,3

Andel total gjeld til renteregulering:	2007	2008	2009	2010	2011	2012 og senere
%-andel	48%	6%	7%	7%	–	32%

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld:	2007	2008	2009	2010	2011	2012 og senere	Gjennom-snittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	89,2	118,8	121,6	121,6	121,6	2.000,8	4,6%

NOTE 17 / RENTEBÆRENDE GJELD, forts.

Pantstillelse og sikkerhetsstillelser:

Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kreditrammer, utgjør kr 2.873,6 mill. for konsernet og kr 463,6 mill. for morselskapet.

Eiendomsspar har stillet selvskyldnerkausjon på SEK 512,5 mill. til sikkerhet for lån APES Holding AB (datterselskap av SEPA Holding AS) har ovenfor DnBNOR Bank ASA i forbindelse med finansiering av aksjene i Pandox AB.

NOTE 18 / ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2006	2005	2006	2005
Leverandørgjeld	6,6	8,5	2,2	2,9
Skattetrekk, feriepenger m.v.	7,7	14,8	5,1	14,1
Betalbar skatt	52,0	31,4	51,3	34,3
Avsetning renter	24,8	21,7	23,1	19,7
Forskudd	6,0	5,1	2,7	2,6
Utbytte *)	70,8	55,7	94,5	74,3
Annen gjeld	53,2	72,8	46,8	54,2
Sum	221,1	210,0	225,7	202,1

*) Utbytte på indirekte eide egne aksjer (kr 23,7 mill.) er eliminert i konsernregnskapet.

NOTE 19 / RESULTAT PR. AKSJE

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar AS utgjør 40.460.669 pr. 31.12.06, jfr. note 14. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2006 var 40.460.567 aksjer.

	Konsern	
Resultat pr. aksje	2006	2005
Årets resultat (mill. kr)	204,7	569,3
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	40.460.567	40.460.564
Resultat pr. aksje (kr)	5,06	14,07

Revisjonsberetning

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers AS
NO-0245 Oslo
Telefon 02316
Telefaks 23 16 10 00

Til generalforsamlingen i Eiendomsspar AS

Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsspar AS for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 204,1 mill. for morselskapet og et overskudd på kr 204,7 mill. for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, noteopplysninger og konsernregnskap. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 22. mars 2007
PricewaterhouseCoopers AS

Bjørn Egil Johannessen

Bjørn Egil Johannessen
Statsautorisert revisor

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund
PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen
Medlemmer av Den norske Revisorforening | Foretaksregisteret: NO 987 009 713
www.pwc.no

Tilleggsinformasjon

26 Aksjonærforhold/Corporate governance
28 Verdivurdering pr. 31.12.06
29 Verdijustert balanse pr. 31.12.06
30 Verdiutvikling 2006
32 Donasjoner og offentlige utsmykninger
34 Eiendommer
44 Pandox
50 Prosjekter
56 Crowne Plaza Brussel City Centre
72 Markedsanalyse
81 Ansatte
82 English summary
85 Financial information
86 Finansiell kalender

Aksjonærforhold/Corporate governance

INNLEDNING

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. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer, samt god praksis innenfor andre viktige corporate governance områder.

RAPPORTERING

Eiendomsspar legger vekt på å ha en regnskapsmessig og finansiell rapportering som investorer, långivere og andre interessenter har tillit til. Selskapet følger den til enhver tid gjeldende regnskapslovgivning/-praksis, og gir utfyllende tilleggsinformasjon om selskapet og virksomheten.

EIENDOMSSPAR-AKSJEN

Eiendomsspar har én aksjeklasse, og hver aksje har én stemme.

Det foreligger ikke forkjøpsrett ved eierskifte av selskapets aksjer.

GENERALFORSAMLINGEN

Aksjer som overdras til ny eier gir ikke stemmerett før det er gått fire uker efter at ervervet er meldt til selskapet.

Aksjonærene kan stemme via fullmakt.

Selskapet fikk på generalforsamlingen 02.05.2006 fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1,- og NOK 500,-. Fullmakten gjelder til 31.10.2007.

Styret vil på generalforsamlingen 07.05.2007 foreslå at fullmakten blir fornyet for en periode på 18 måneder.

Selskapets beholdning av egne aksjer er 171.895 aksjer pr. 22.03.2007.

STYRET

Styrets medlemmer er omtalt på side 4 i årsrapporten. Valgperioden er to år. Styrets medlemmer fratrer senest ved ordinær generalforsamling det år man fyller 70 år.

Oversikt over styremedlemmers aksjeeie fremgår av note 14 i årsregnskapet.

Til å foreslå styrets sammensetning overfor generalforsamlingen, har selskapet en valgkomité bestående av fire medlemmer som velges av generalforsamlingen blant selskapets aksjonærer.

Ledelsen i Eiendomsspar er ikke medlemmer av styret.

Styrets oppgaver omfatter den overordnede forvaltning og kontroll av selskapet. Det avholdes normalt syv styremøter pr. år, og styret foretar evaluering av sitt arbeid én gang pr. år.

GODTGJØRELSE TIL STYRET/LEDENDE ANSATTE

Godtgjørelse til styrets medlemmer fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets valgkomité. Det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller fratredelsesordninger.

Godtgjørelse til adm. direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til ledende ansatte fastsettes av adm. direktør. For ytterligere opplysninger vises det til note 3 i årsregnskapet.

TRANSAKSJONER MED NÆRSTAENDE OG FORHOLDET EIENDOMSSPAR/ VICTORIA EIENDOM/ TORDENSKIOLDSGATE 6

Adm. direktør i Eiendomsspar/Victoria Eiendom er hovedaksjonær i Victoria Eiendom som har felles administrasjon med Eiendomsspar. Adm. direktør eier 30.376 aksjer i Eiendomsspar (0,1% av aksjekapitalen). I Victoria Eiendom eier han direkte 4.501.590 aksjer (23,4% av aksjekapitalen), samt 51% andel i Sundt Eiendom II AS, som eier 5.557.136 aksjer (28,9% av aksjekapitalen).

Det er vedtatt en felles investeringsstrategi for Eiendomsspar og Victoria Eiendom, som innebærer at Victoria Eiendom vil være hovedeier i Eiendomsspar og at fremtidige investeringer innenfor selskapenes hovedområde (større kontor- og hotelleiendommer) skal kanaliseres til Eiendomsspar.

Eiendomsspar har også felles administrasjon med Tordenskiolds gate 6 AS, hvor ansatte i Eiendomsspar inkl. adm. direktør eier 66% av aksjene og Victoria Eiendom 34% av aksjene. Tordenskiolds gate 6 AS kan investere gjennomsnittlig inntil kr 75 mill. pr. år i eiendomsmarkedet, i mindre eiendommer som ikke naturlig vurderes å være av porteføljemessig interesse for Eiendomsspar/ Victoria Eiendom.

Det er etablert avtaler om kostnadsfordeling mellom selskapene og laget retningslinjer for håndtering av selskapenes eksisterende og potensielle leietagere, samt nye investeringer. Fra styrets side har det i forbindelse med utarbeidelse og jevnlig oppfølging av disse retningslinjer, samt godkjennelse av transaksjoner gjennom året, vært lagt vekt på å hindre interessekonflikter mellom selskapene. Dessuten er målsettingen at selskapene skal oppnå mer lønnsom drift enn om selskapene opererte separat.

Selskapet har retningslinjer som sikrer meldeplikt for styremedlemmer og ledende ansatte hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i avtaler som inngås av selskapet.

MARKEDSKOMMUNIKASJON

Eiendomsspar legger vekt på åpenhet. Selskapet holder markedet løpende underrettet om selskapets disposisjoner og dets syn på eiendomsmarkedet. Selskapets årsrapporter inneholder som tidligere nevnt utfyllende tilleggsinformasjon om selskapet og virksomheten. Denne tilleggsinformasjonen er mer omfattende enn hva andre sammenlignbare selskaper gir, og har som målsetting å bidra til at selskapets aksjer prises nær, og i tråd med, utviklingen i selskapets underliggende verdier.

AKSJONÆR- OG UTBYTTEPOLITIKK

Eiendomsspar har som målsetting at aksjonærene over tid skal oppnå en konkurransedyktig avkastning på sine aksjer gjennom utbytte og kursstigning.

Det er selskapets målsetting å føre en forutsigbar utbyttepolitikk, men en jevn og stabil økning i ordinært utbytte pr. aksje.

REVISOR

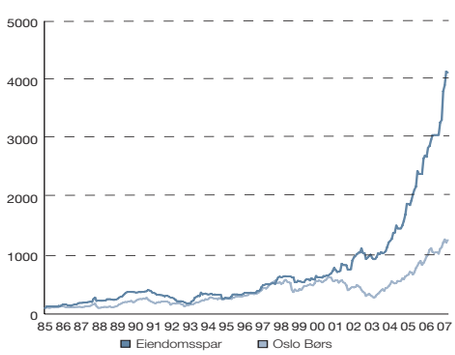
Revisors ansvar er å revidere det årsregnskapet og årsberetningen som er fremlagt av styret og daglig leder i henhold til revisorloven og god revisorskikk. Revisor fremlegger årlig for styret en oppsummering av årets revisjon.

Det avholdes etter behov møter mellom revisor og styret.

I selskapets årsregnskap og på ordinær generalforsamling orienteres det om revisors godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester. Det vises til note 3 i årsregnskapet.

EIENDOMSSPAR-AKSJENS KURSUTVIKLING

Kursindeks for Eiendomsspar-aksjen (inkl. akk. utbytte til nominell verdi) sammenlignet med Oslo Børs totalindeks/hovedindeks fra 01.01.85 til 22.03.2007. Indeks 01.01.85 = 100.



EIENDOMSSPAR AS – AKSJONÆROVERSIKT PR. 15.03.2007

	Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i%
1	Sundt Eiendom I AS *)	27.679.584	51,1
2	Victoria Eiendom AS	4.611.680	8,5
3	Sundt AS	4.576.000	8,4
4	Dobloug, Ingar (dødsbo)	2.651.984	4,9
5	Horn, Hans Herman	925.951	1,7
6	Talbot, Anette	811.076	1,5
7	MP Pensjon	800.000	1,5
8	Mustad Industrier AS	714.000	1,3
9	Audley AS	640.000	1,2
10	Grundt, Asbjørn	532.000	1,0
11	Clipper AS	504.904	0,9
12	Straen AS	500.000	0,9
13	Arendals Fossekompani ASA	489.144	0,9
14	Bygdin AS	411.200	0,8
15	Dobloug, Christian Mikkel	372.516	0,7
16	Thorp, Tone	371.328	0,7
17	Lene AS	245.600	0,5
18	Nore-Invest AS	235.200	0,4
19	Fossekallen Invest I AS	207.748	0,4
19	Tomte Forvaltning AS	207.748	0,4
Øvrige aksjonærer (435)		6.707.897	12,4
Totalt antall aksjer		54.195.560	100,0
Direkte eide egne aksjer		(171.895)	(0,3)
Indirekte eide egne aksjer *)		(13.562.996)	(25,0)
Totalt antall utestående aksjer		40.460.669	74,7

*) Sundt Eiendom I AS eies av Eiendomsspar (49%) og Victoria Eiendom (51%). Indirekte eide egne aksjer utgjør således 13.562.996.

FORDELING AV AKSJER PR. 15.03.2007

Antall aksjer pr. aksjonær	Antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1 - 100	49	–
101 - 1.000	91	0,1
1.001 - 10.000	166	1,2
10.001 - 100.000	113	7,0
100.001 - 1.000.000	32	18,8
1.000.001 - 5 000.000	3	21,8
over 5.000.000	1	51,1
	455	100,0

Verdivurdering pr. 31.12.2006

Det er gjennomført en verdivurdering av Eiendomsspar pr. 31.12.2006. Denne viser følgende:

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK) PR. AKSJE

VEK pr. aksje er beregnet til kr 131,- (2005: kr 97,-), en økning på 35% fra ifjor.

FORUTSETNINGER

- Yield (direkteavkastningskrav) benyttet:
  - Eiendomsspar: snitt 5,8%, fra 5,5% til 8,0% pr. eiendom (2005: 6,0%)
  - Pandox: snitt 6,0% (2005: 6,5%); verdi operations 8 x EBITDA
- Markedsleienivå pr. eiendom, dog er vurdert markedsleie ikke for noen eiendommer satt høyere enn faktisk leieinntektsnivå (inkl. ledige arealer) pr. 01.01.2007
- Driftskostnader pr. eiendom:
  - Eiendomsspar: kalkulatorisk 7,5% + avsetning for større rehabiliteringskostnader de nærmeste årene
  - Pandox: løpende + avsetning for større rehabiliteringskostnader de nærmeste årene
- Latent skatt (avsettes som gjeld i balansen, det vil si føres ikke til fradrag på eiendommene):
  - Eiendomsspar: 7%
  - Pandox: 8%

IMPLISITT SELSKAPS-YIELD

- Eiendomsspar 6,2%
- Pandox 6,2%

Selskaps-yield = yield efter skattejusteringer, det vil si beregning der yield måles mot: eiendomsverdier fratrukket latent skatt. For Eiendomsspar gir dette en økning i yield fra 5,8% til 6,2%; for Pandox fra 6,0% til 6,2%.

SENSITIVITETSANALYSE

VEK pr. aksje/verdi av eiendommene er særlig følsom for endringer i yield-nivå. For at investorer og andre interessenter skal kunne gjøre sine egne forutsetninger med hensyn på valg av yield-nivå, er det utarbeidet en sensitivitetstabell som vist nedenfor.

I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene. Verdien av prosjekter er holdt uendret.

Eiendomsspar-portefølje (Norge)

Pandox-portefølje: Yield	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	5,8%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%
4,0%	244	221	203	188	179	175	164	155	147
4,5%	228	205	187	172	163	159	148	139	131
5,0%	215	192	174	159	150	146	135	126	118
5,5%	205	182	164	149	140	136	125	116	108
6,0%	196	173	155	140	131	127	116	107	99
6,5%	189	166	148	133	124	120	109	100	92
7,0%	182	159	141	126	117	113	102	93	85
7,5%	177	154	136	121	112	108	97	88	80

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje

Verdijustert balanse pr. 31.12.06

Mill. kr.	Note	Bokført	Justering	Verdijustert	Eliminering	Verdijustert-brutto-metoden
EIENDELER						
Eiendommer og prosjekter	(1)	3.392	2.992	6.384	4.904	11.288
Aksjer/lån felleskontrollert virksomhet	(2)	1.162	1.023	2.185	(2.185)	–
Øvrige finansielle anleggsmidler	(3)	32	7	39	45	84
Omløpsmidler		147		147	281	428
Sum eiendeler		4.733	4.022	8.755	3.045	11.800
EGENKAPITAL OG GJELD						
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	(5, 6)	1.297	3.980	5.277	–	5.277
Latent/utsatt skatt	(4)	344	42	386	189	575
Rentebærende gjeld		2.849		2.849	2.685	5.534
Annen gjeld		243		243	171	414
Sum egenkapital og gjeld		4.733	4.022	8.755	3.045	11.800
Verdijustert egenkapitalandel før latent/utsatt skatt				65%		50%
Verdijustert egenkapitalandel efter latent/utsatt skatt				60%		45%

NOTER TIL VERDIJUSTERT BALANSE

1) Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yield-metoden. Detaljene i verdsettelsen av eiendomsmassen er gitt på side 28.
2) Merverdi felleskontrollert virksomhet gjelder hovedsakelig eierandelen i Sepa Holding AS (49,75% av Pandox) og er merverdi utover akkumulert bokført resultat i eierperioden (fratrukket utbetalt utbytte). Merverdi i forhold til kostpris er høyere.
3) Merverdi renteswaper kr 7 mill.
4) I verdibalansen er latent skatt vurdert til 7% (Eiendomsspar) og 8% (Pandox) av forskjellen mellom antatt markedsverdi og skattemessig verdi på eiendommene. For øvrig er det forutsatt at gevinst- og tapskontoen inntektsføres med 20% pr. år og at øvrige forskjeller som forventes realisert kommer effektivt til fradrag i/tillegg til det skattemessige resultatet.
5) Herav minoritetsinteresser kr 48 mill. pr. 31.12.2006.
6) Verdijustert egenkapital fremkommer som forskjellen mellom anslått markedsverdi av selskapets eiendeler og gjeld. Den verdijusterte egenkapital efter avsatt utbytte og skatt er beregnet å utgjøre kr 5.277 mill. pr. 31.12.06. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 71 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 48 mill.), er verdijustert egenkapital kr 5.300 mill. pr. 31.12.06, tilsvarende kr 131,- pr. aksje (kr 129,25 fratrukket avsatt utbytte på kr 1,75 pr. aksje).

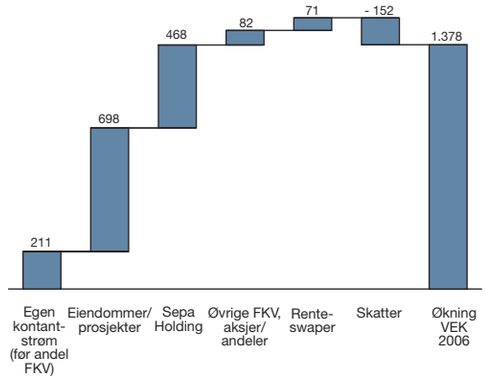
VERDIJUSTERT BALANSE - BRUTTOMETODEN

Bruttometoden innebærer at aksjer i/lån til felleskontrollert virksomhet er eliminert og erstattet med underliggende eiendels-/gjeldsposter i disse selskapene. Bruttometoden viser verdien av heleide eiendommer, samt Eiendomsspars andel av deleide eiendommer som eies gjennom felleskontrollert virksomhet. Verdijustert egenkapital påvirkes ikke ved bruk av bruttometoden.

Investeringer i felleskontrollert virksomhet er (eierandel i parantes): 40 Rue Notre Dame des Victoires AS (50%), Holmenkollen Hotel AS (50%), Holmenkollen Park Hotel ANS (50,0%), SEPA Holding AS/ Pandox AB (49,75%), Skippergaten 21 AS (50%), Thrane-Steen Eiendomsspar AS (50%), Vollabygget AS (50%) og Økern Torgvei Boliger ANS (50%).

Verdiutvikling 2006

- Verdijustert resultat efter skatt ble kr 1.378 mill.
- Verdijustert egenkapital økte fra kr 97,- pr. aksje til kr 131,- pr. aksje, en økning på 35%.



KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE

EGEN KONTANTSTRØM (FØR ANDEL FKV) + KR 211 MILL.

Dette er kontantstrøm før salgs-/kursgevinster, rehabiliteringskostnader og skatter, samt før andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter (FKV).

EIENDOMMER/PROSJEKTER + KR 698 MILL.

Økningen skyldes effekt av leieøkning (+ kr 364 mill.), kjøp/salg/prosjekt (+ kr 50 mill.), samt yieldfall (+ kr 284 mill.).

SEPA HOLDING + KR 468 MILL.

Dette er økning urealisert merverdi i 2006 på Pandox-investeringen, basert på gjennomsnittlig yield 6,0% pr. 31.12.06. Med unntak av EK-innskudd på kr 150 mill., er samtlige rentekostnader knyttet til oppkjøpet av Pandox belastet Sepa Holding.

ØVRIGE FKV OG AKSJER/ANDELER + KR 82 MILL.

Dette er økning urealisert merverdi i 2006 på felleskontrollerte virksomheter utover Sepa Holding, samt realiserte aksjegevinster ved salg av Rica-aksjer og NorGani-aksjer.

ENDRING VERDI RENTESWAPER + KR 71 MILL.

Markedsverdi av renteswaper endret seg fra - kr 64 mill. pr. 01.01.06 til + kr 7 mill. pr. 31.12.06.

SKATTER – KR 152 MILL.

Betalbare skatter utgjør - kr 52 mill. Forøvrig endring utsatt skatt - kr 100 mill.

Donasjoner og offentlige utsmykninger

En av Eiendomsspars målsettinger er gjennom sin daglige virksomhet å bidra til at Oslo blir en vakrere og hyggeligere by. Først og fremst påser selskapet at egne eiendommer fremstår i førsteklasses stand. I tillegg har Eiendomsspar bidratt til utviklingen av bybildet gjennom ulike kulturdonasjoner.

Den velkjente "Påfugl"-fontenen i Studenterlunden i Oslo ble innviet allerede i 1989 og er Eiendomsspars første donasjon til Oslo by. Fontenebassenget er utformet i granitt og selve fontenen har 210 dyser i rustfritt stål, som danner den praktfulle vannblomsten. Fontenen er tegnet av arkitektene Kjell Lund og Nils Slaatto.

I 1992 skjenket Eiendomsspar marmorrelieffet "De tre gratier", av den danske billedhuggeren Bertel Thorvaldsen, til Nasjonalgalleriet. Relieffet fulgte med på kjøpet av en bygning i Drammensveien og i stedet for å gjemme relieffet bort i et privat bygg, ble det gitt til galleriet i samarbeid med Nasjonalgalleriets Venner.

Fontenen "Kvinneskikkelse med Overflødighetshorn" donerte Eiendomsspar til Norsk Folkemuseum på Bygdøy utenfor Oslo i 1993. Den er i støpejern og laget i Paris hos A. Durenne i perioden 1860-1900. Grev Wedels Plass Auksjoner var behjelpelige med innkjøpet som ble gjort i London.

I 1996 ble "Triangelstatuen" - den siste delen av Frognerparken - ferdigstilt med støtte fra Eiendomsspar. Tiltaket kom istand etter en henvendelse fra Frognerparkens Venner, som ba om hjelp til å få sluttført parken i tråd med Vigelands opprinnelige planer.

I 1997 oppførte Eiendomsspar fontenen "Christian IV's hanske" på Christiania Torv i Oslo. Fontenen illustrerer hansken Christian IV kastet i år 1624, da han bestemte at - Her skal byen ligge. Den er utformet av billedkunstneren Wenche Gulbransen og har en pittoresk sammensetning av former og vannspill, som gir torvet et menneskelig, intimt preg.

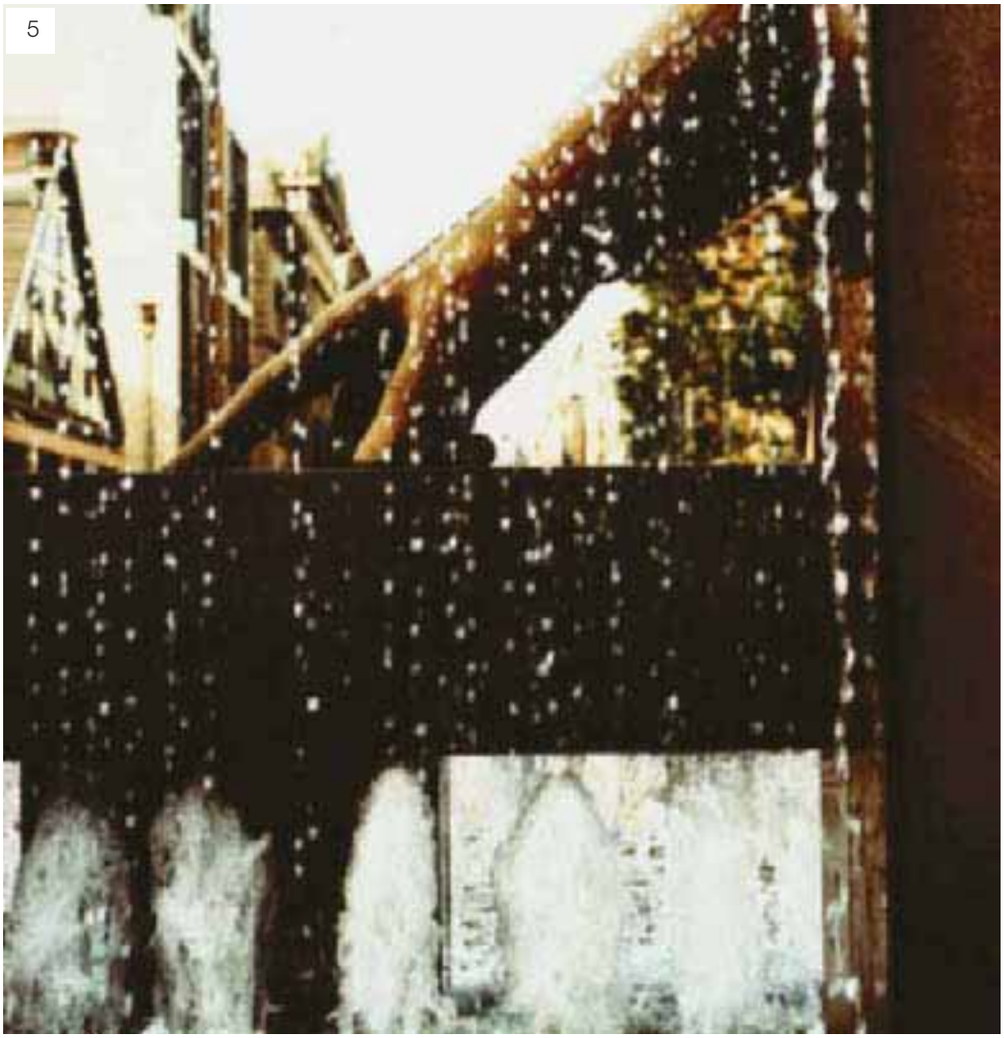
"Keplerstjernen", som Eiendomsspar har finansiert i samarbeid med Møllergruppen, ble avduket i Gardermoen Park nyttårsaften 2000. Keplerstjernen er laget av Vebjørn Sand.

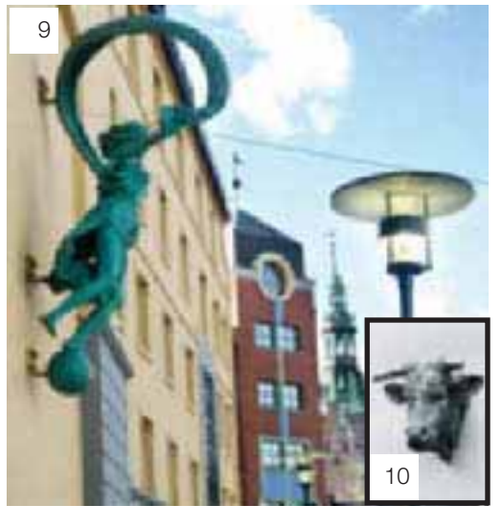
"Tigerstatuen" ga Eiendomsspar til Oslo by i forbindelse med 1000-års jubiléet i år 2000. Tigerstatuen er laget av Elena Engelsen og står på Jernbanetorget. Videre donerte selskapet i 2000 en fontene av Carl Nesjar til Radiumhospitalet.

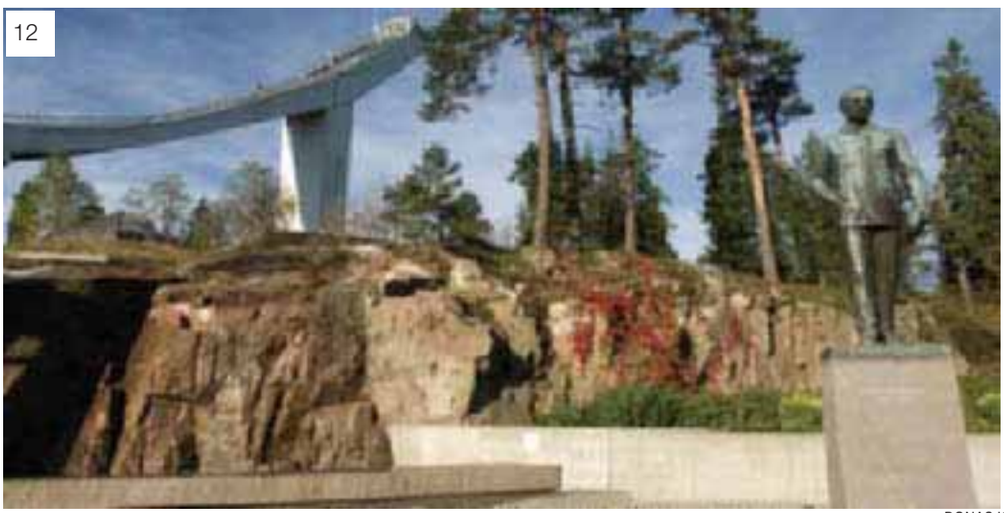
Europarådets plass (ved Rica Oslo Hotel, Oslo Sentralstasjon) sto ferdig til 100 års jubiléet i juni 2005. Prosjektet ble gjennomført i samarbeid med Oslo Kommune - Samferdselsetaten. På fasaden mot plassen henger "Fru Fortuna" i all sin prakt laget av Per Ung. "Oksehodet" laget av Elena Engelsen assosierer Europarådets plass med den mytologiske komposisjon "Oksen og Europa".

Eiendomsspar har i 2005, i samarbeid med Entra Eiendom, DnBNOR, Høegh Eiendom og Sporveien, rehabilitert fontenen på Solli Plass.

Eiendomsspar donterte "Vannfallet " av Bård Breivik til Holmenkollen Skimuseum i 2005.







1 Påfuglfontenen - Studenterlunden
2 De tre Gratier - Nasjonalgalleriet
3 Kvinneskikkelsen med Overflødighetshorn - Norsk Folkemuseum
4 Triangelstatuen - Frognerparken
5 Christian IV's hanske - Christiania Torv
6 Keplerstjernen - Gardermoen Park
7 Tigerstatuen - Jernbanetorget
8 Fontene av Carl Nesjar - Radiumhospitalet
9 Fru Fortuna - Europarådets plass
10 Oksehodet - Europarådets plass
11 Fontene - Solli Plass
12 Vannfallet - Holmenkollen Skimuseum

Eiendommer

SAMMENDRAG AV EIENDOMSMASSEN PR. 31.12.06

EIENDOMMER

Mill. kr	Leie-nivå 1)	Gjenværende snittleie-tid	Ledig i % av leienivå	Total m²
Direkte eide eiendommer				
Oslo sentrum	322,9	5,5	2	181.200
Oslo vest/nord/øst	53,4	8,1	6	46.700
Øvrige Norge	4,9	4,5	0	6.000
Utland	8,0	5,0	0	10.100
Sum direkte eide eiendommer	389,2	5,8	3	244.000
Andel felleskontrollerte eiendommer 2)				
Oslo	21,8	10,2	2	21.350
Utland	306,1	6,4	0	272.750
Sum andel felleskontrollerte eiendommer	327,9	6,6	0	294.100
Sum eiendommer	717,1			538.100

PROSJEKTER

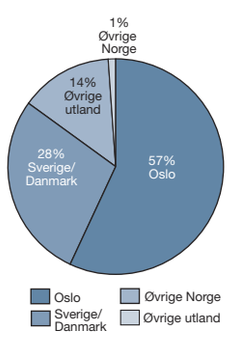
Direkte eide eiendommer		
Oslo	19,1	74.850 3)
Andel felleskontrollerte prosjekter 2)		
Oslo	4,4	20.700
Sum prosjekter	23,5	95.550
Sum eiendommer og prosjekter	740,6	

1) Leienivå defineres som faktiske leieinntekter tillagt markedsleie ledige lokaler

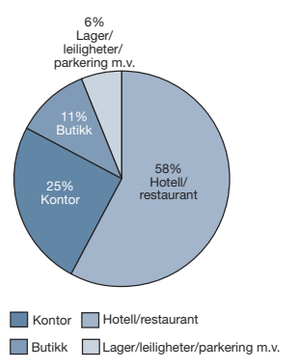
2) Oppgitte tall er Eiendomsspars andel

3) I tillegg kommer utbyggingspotensial Strømsveien 221-223 (langsiktig prosjekt - størrelse usikkert)

LEIEINNTEKTER GEOGRAFISK FORDELT: *



LEIEINNTEKTER FORDELT PÅ TYPE UTLEIE: *



* inkl. andel felleskontrollerte eiendommer

DIREKTE EIDE EIENDOMMER

	Leie-nivå (mill. kr)	Løpende kontrakters gjenværende snittleietid	Ledig i % av leienivå	Brutto m²
Oslo sentrum				
Karl Johans gate 27-31/Grand Hotel	62,4	7,8	0	32.000
Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4	36,0	3,2	0	14.900
Karl Johans gate 3	24,8	5,0	0	11.400
Olav V´s gate 6/Fridtjof Nansens plass 2	21,5	6,4	0	10.100
Rosenkrantz gate 13	21,2	2,3	0	11.700
Parkveien 64	20,2	8,1	0	15.900
Dronningens gate 40	16,4	5,1	0	8.300
Tordenskiolds gate 8/10	15,2	5,4	0	9.400
Jernbanetorget 4	12,3	4,4	0	5.600
Holbergsgate 21	11,8	3,8	0	8.700
Sommerrogata 13-15	11,4	3,3	27	7.300
Holbergs plass 1	10,7	3,2	0	7.000
Storgata 2/4/6	10,1	6,5	0	11.700
Rådhusgata 23	9,9	4,8	17	5.100
Gabels gate 16/Frederik Stangs gate 3	9,8	12,0	0	5.400
Lille Grensen 5	7,0	1,5	37	4.700
Akersgata 20	4,9	5,8	0	2.200
Øvre Slottsgate 11	4,4	3,0	0	2.900
Parkveien 60	4,1	3,2	0	2.900
Karl Johans gate 6	3,9	5,8	11	1.800
Hegdehaugsveien 27	3,2	3,1	0	1.200
Parkveien 35	1,7	3,1	0	1.000
Sum Oslo sentrum	322,9	5,5	2	181.200
Oslo vest/nord/øst				
Urtegata 9	19,2	9,8	16	24.600
Kongsveien 15	12,3	8,2	0	2.000
Strømsveien 221-223 m. v.	7,9	1,8	5	10.000
Strømsveien 108	7,3	16,0	0	6.000
Drammensveien 200	3,5	2,0	0	2.000
Holmenkollveien 119 m. v.	3,2	3,2	0	2.100
Sum Oslo vest/nord/øst	53,4	8,1	6	46.700

	Leie-nivå (mill. kr)	Løpende kontrakters gjenværende snittleietid	Ledig i % av leienivå	Brutto m²
Øvrige Norge				
Værftsgaten 7, Moss	4,9	4,5	0	6.000
Sum øvrige Norge	4,9	4,5	0	6.000
Utlandet				
Maakri 23A, Tallinn, Estland	8,0	5,0	0	10.100
Sum utland	8,0	5,0	0	10.100

Prosjekter	Faktisk leie (mill. kr)	Utbyggings-potensial/ prosjekt-størrelse m²	Note
Oslo			
Bjørnegårdsvingen	0,8	12.000	1)
Storgata 21-23 (Folketeaterbygningen)	15,1	25.800	2)
Frederik Stangs gate 4	1,4	3.500	3)
Karihaugveien 89	0,0	25.000	4)
Keysersgate 4	0,4	350	5)
Sandakerveien 78	1,4	4.500	6)
Strømsveien 108 (Rica Helsfyr)	0,0	3.700	7)
Strømsveien 221-223	0,0		8)
Sum Oslo	19,1	74.850	

1) Næringstomt; tomten vil bli søkt omregulert til bolig; 50/50 samarbeid med OBOS
2) Hotell-/entertainment-/butikkprosjekt; ombygging/rehabilitering forventes igangsatt i 2008
3) Boligprosjekt; 17 leiligheter, villa, garasjeanlegg, samt 1.000 m² BRAS utbyggingspotensial; leilighetene er under rehabilitering
4) Utbyggingspotensial 25.000 m² kontor
5) Næringsarealer for salg
6) Boligprosjekt; ombygging eksisterende næringsbebyggelse, samt påbygg
7) Hotellprosjekt; utvidelse av eksisterende hotell med 92 nye rom, konferansefasiliteter, samt relax-avdeling
8) 65 mål tomt inkl. grøntbelte; utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 10.000 m²) antas betydelig, men størrelsen er usikker

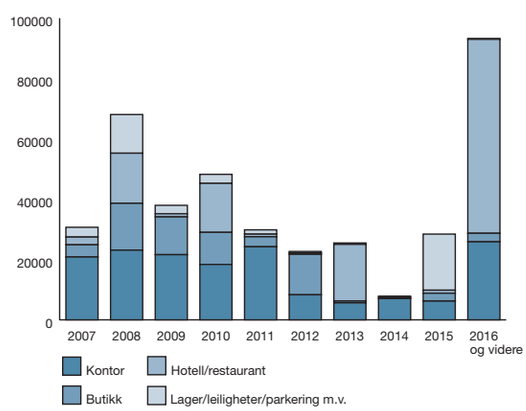
FELLESKONTROLLERTE EIENDOMMER 1)

	Leie-nivå (mill. kr)	Løpende kontrakters gjenværende snittleietid	Ledig i % av leienivå	Brutto m²
Oslo				
Hoffsveien 9 (50%)	1,4	10,6	0	1.050
Holmenkollen Park Hotel (50%)	14,5	12,0	0	14.500
Jerikoveien 28 (25%)	3,2	6,7	7	3.100
Strømsveien 258 (50%)	2,7	3,1	11	2.700
Sum Oslo	21,8	10,2	2	21.350
Utland				
40 rue Notre Dame des Victoires, Paris (50%)	4,9	2,0	0	1.750
Pandox hotellportefølje (50%) 2)	301,2	6,5	0	271.000
Sum utland	306,1	6,4	0	272.750
Prosjekt				
Hoffsveien 10/14 (50%), Oslo 3)	4,1			12.500
Skippergata 21 (50%), Oslo 4)	0,3			200
Økern Torgvei 5-7-9 (50%) 5)	0,0			8.000
Sum prosjekt	4,4			20.700

1) inntatt i regnskapet i henhold til egenkapitalmetoden; oppgitte tall for leienivå og brutto m² er Eiendomsspars andel
2) pr. 31.12.06 var Eiendomsspars eierandel i Pandox AB ca. 49,75%. Pandox eier pr. 31.12.06 38 hotelleiendommer med 8.700 rom og en bygningsmasse på 544.000 m² (100% basis). 27 av hotellene ligger i Sverige/Danmark, med tyngdepunkt i Stockholm, Gøteborg og København. Efter årsskiftet har Pandox ervervet ytterligere 2 hoteller i Sverige med samlet 375 rom/23.000 m² bygningsmasse
3) bolig-, kontor- og forretningsprosjekt på totalt ca. 25.000 m² (inkludert eksisterende bebyggelse); blir sannsynligvis igangsatt 2007/2008. Eiendomsspar eier 50% av prosjektet
4) bolig-/næringsprosjekt; samtlige leiligheter solgt i 2006; 2 næringsseksjoner pr. 31.12.06, hvorav én seksjon solgt efter årsskiftet
5) boligprosjekt 16.000 m² BRAS (248 leiligheter). Prosjektet utvikles på 50/50 basis sammen med OBOS. Byggestart var februar 2007, med forventet ferdigstillelse 2008/2009. Det er solgt 105 av ialt 176 leiligheter i første byggetrinn

Leiekontraktsstruktur

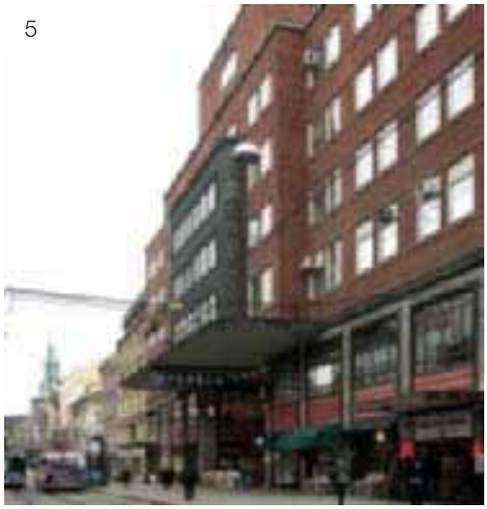
Løpetiden for Eiendomsspars leiekontrakter (direkte eide eiendommer) pr. 01.01.2007 kan illustreres som vist på figuren ved siden av:



Eiendommer

Eiendomsspars forretningsidé er å utvikle og foredle eiendommer for utleie. Høy kvalitet på eiendommene, førsteklasses beliggenhet og en driftsfilosofi fundert på service og profesjonalitet, har gitt Eiendomsspar en sterk posisjon i eiendomsmarkedet.

5

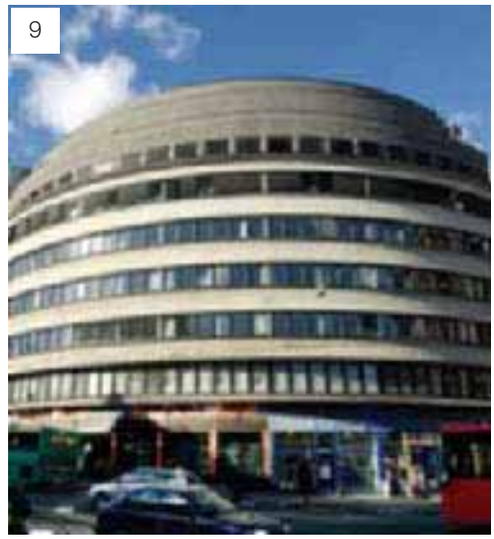


6

7

8

9



1 Klingenberggata 4/
Fridtjof Nansens plass 4
2 Sommerrogata 13-15
3 Holbergsgate 21
4 Olav V's gate 6/
Fridtjof Nansens plass 2
5 Storgata 21-23
6 Karl Johans gate 27
7 Jernbanetorget 4
8 Storgata 2-4-6
9 Dronningens gate 40

10

11

12

13

10 Rådhusgata 23
11 Parkveien 64
12 Akersgata 20
13 Tordenskiolds gate 8/10
14 Parkveien 60
15 Hegdehaugsveien 27
16 Parkveien 35
17 Urtegata 9
18 Øvre Slottsgate 11
19 Karl Johans gate 6
20 Lille Grensen 5
21 Drammensveien 200
22 Strømsveien 221-223

14

15

16

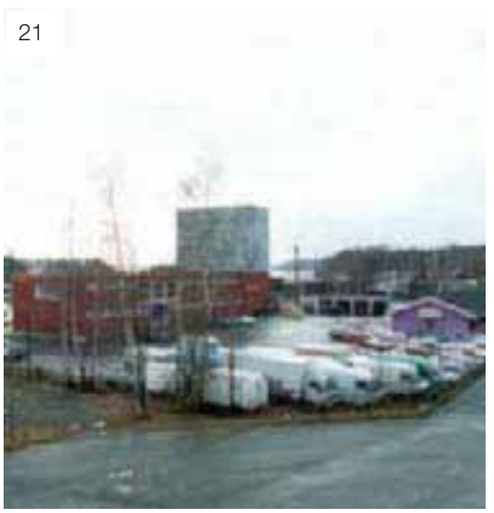
17

18

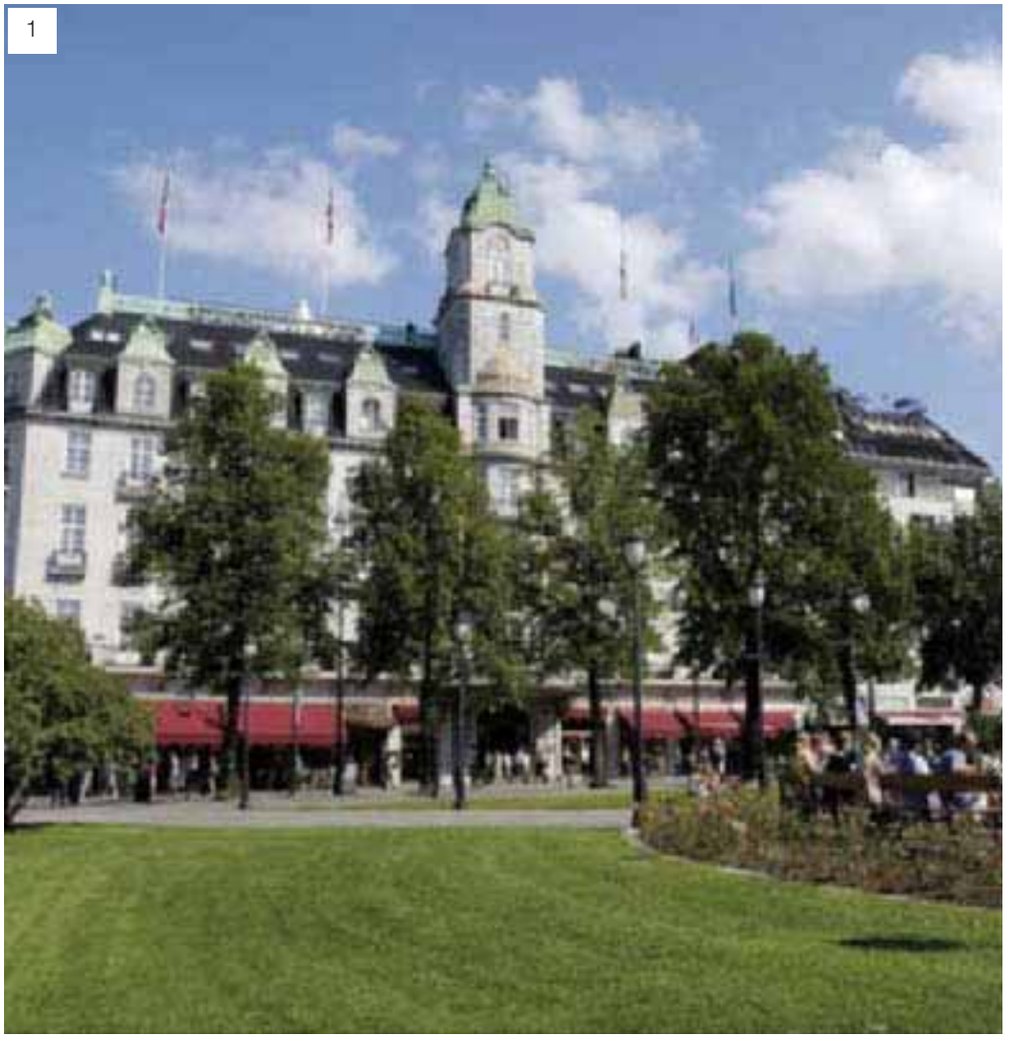
19

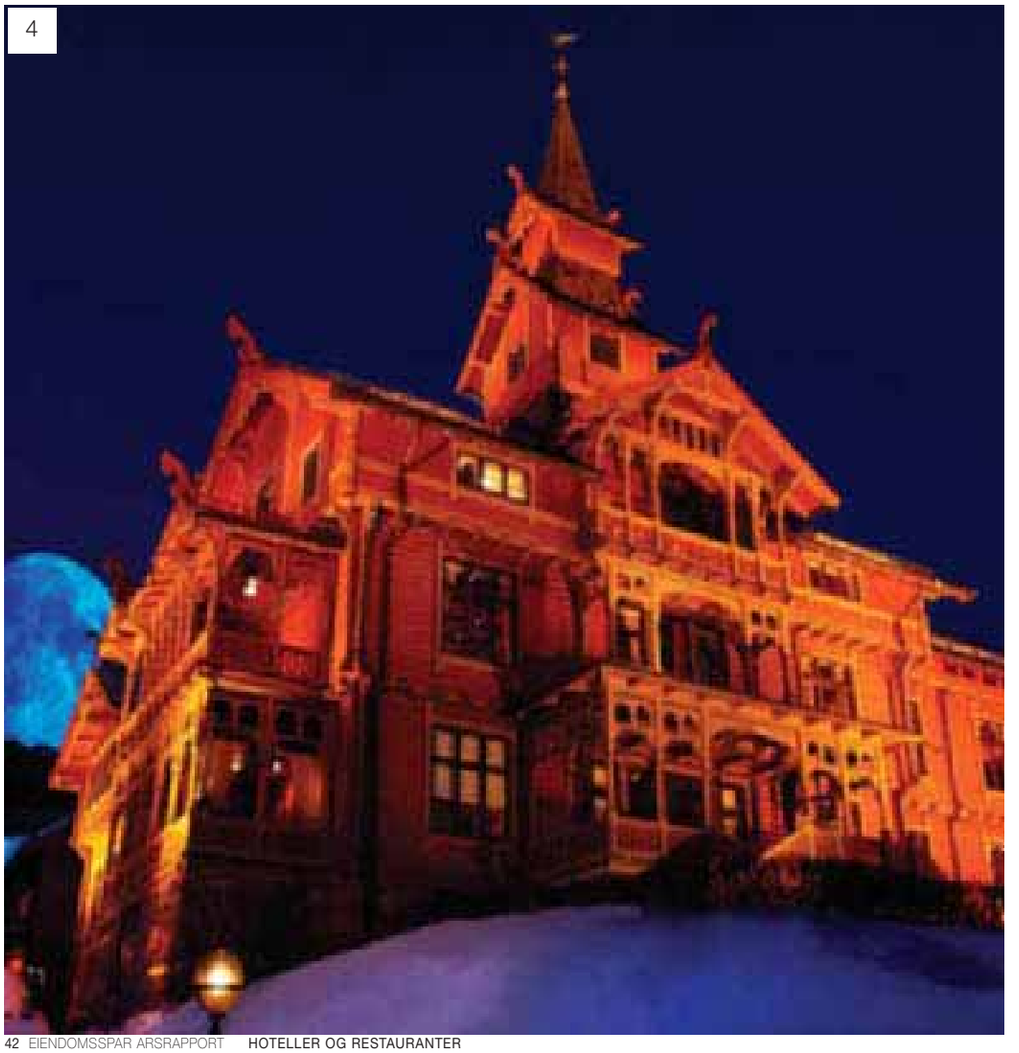
20

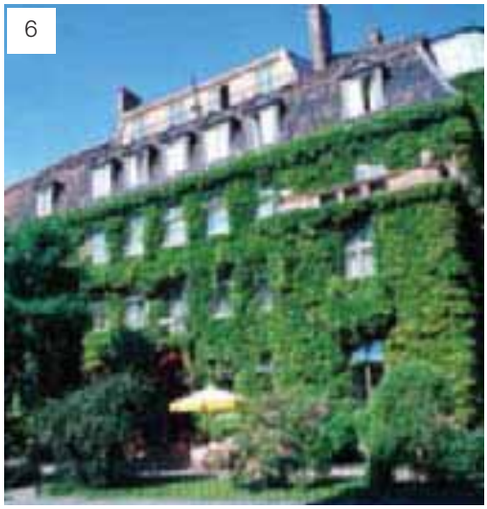
21

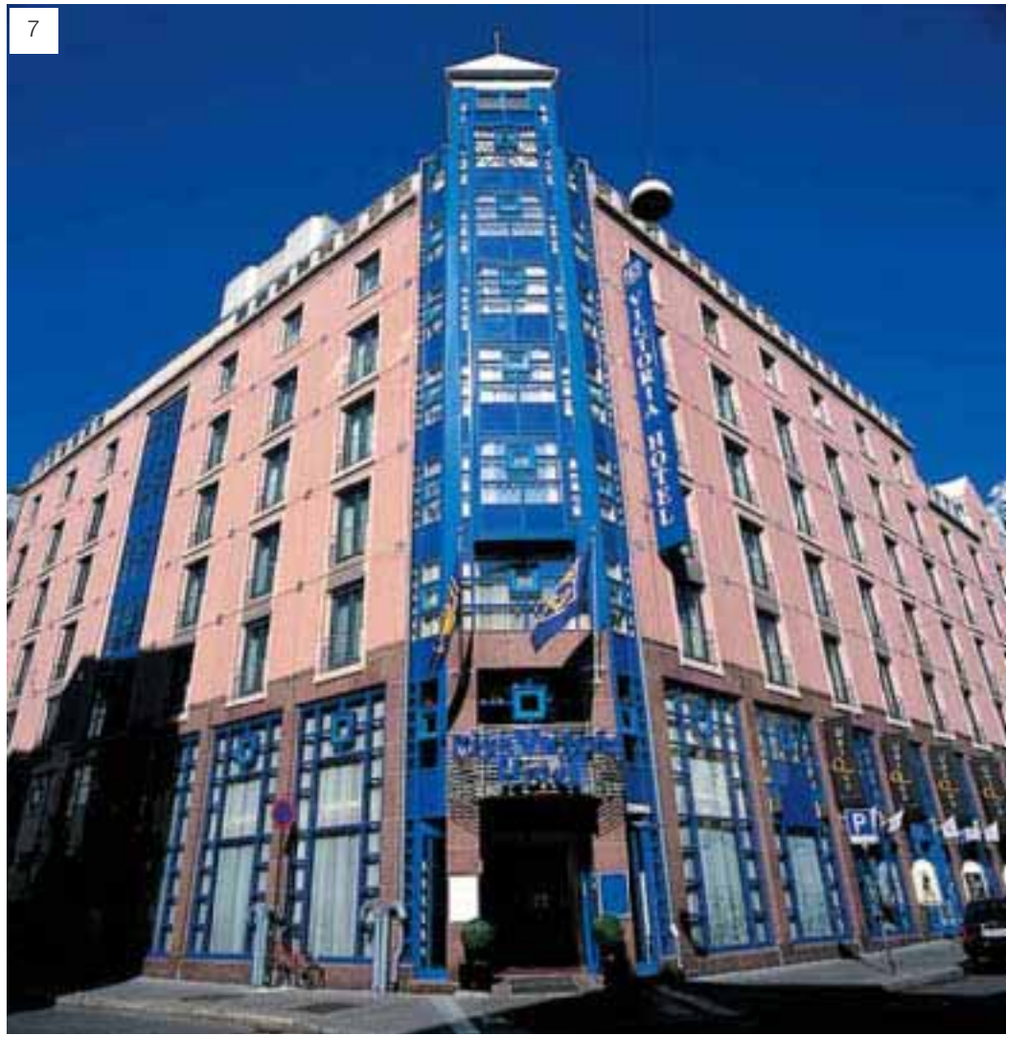


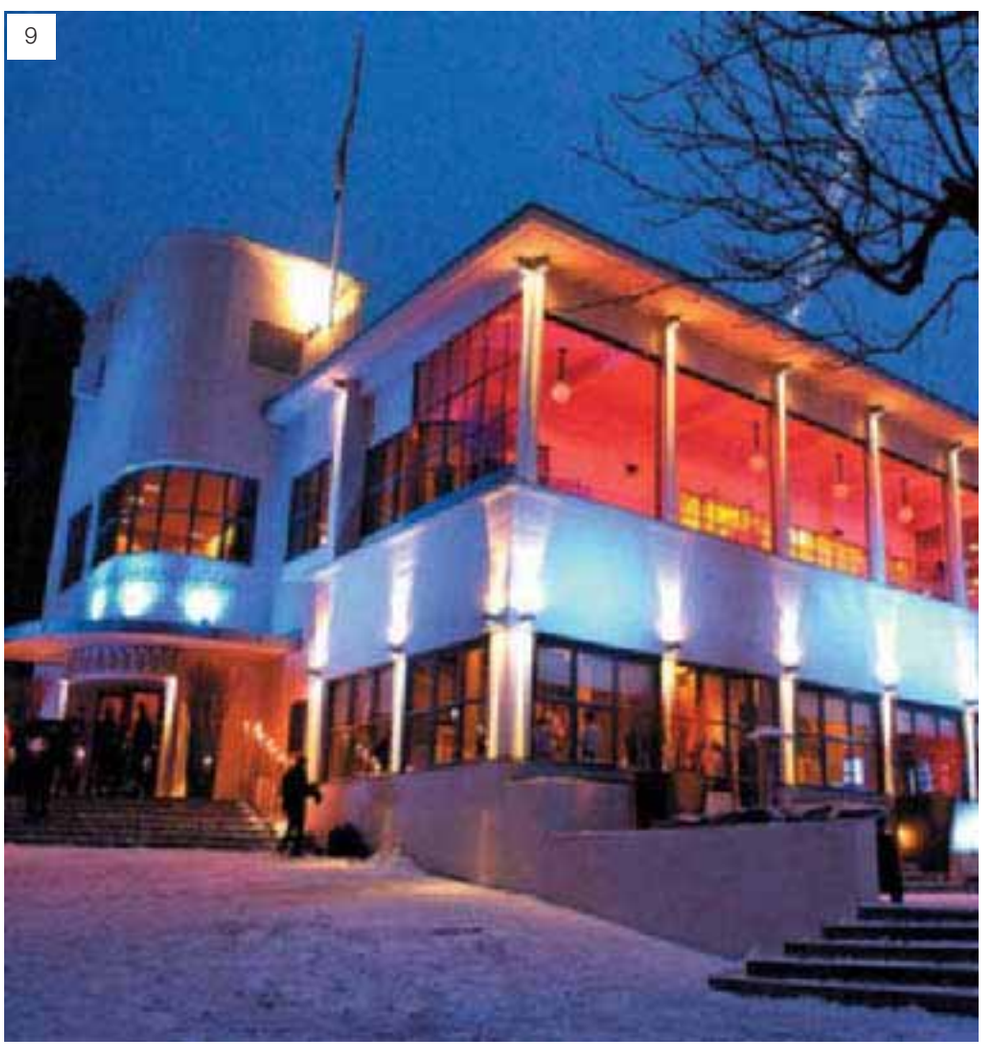
22











Hoteller og restauranter

1 Grand Hotel/
Karl Johans gate 31, Oslo
2 Rica Oslo Hotel/
Karl Johans gate 3, Oslo
3 Rica Holberg Hotel/
Holbergsgate 1, Oslo
4 Holmenkollen Park Hotel Rica/
Kongeveien 26, Oslo
5 Rica Helsfyr Hotel/
Strømsveien 108, Oslo
6 Clarion Collection Gabelshus/
Gabelsgate 16, Oslo
7 Rica Victoria Hotel/
Rosenkrantz gate 13, Oslo
8 Holmenkollen Restaurant/
Holmenkollveien 119, Oslo
9 Ekebergrestauranten/
Kongsveien 15, Oslo

Pandox

PANDOX

Eiendomsspar og Petter C. G. Sundt foretok rundt årsskiftet 2003/2004 på 50/50 basis oppkjøp av det svenske hotelleiendomsselskapet Pandox AB. Pandox eier pr. idag 40 større hoteller i Nord-Europa, hvorav 29 i Sverige/Danmark. Hotellene omfatter i alt 9.100 rom og en bygningsmasse på 567.000 m². Hilton og Scandic står for tilsammen 64% av leieinntektene.

Investeringen i Pandox AB utvikler seg fortsatt positivt, og samlet avkastning for 2006 (utbytte, samt urealisert verdistigning) er beregnet til ca. SEK 500 mill. på Eiendomsspars 50% andel. Akkumulert avkastning siden oppkjøpet ved årsskiftet 2003/2004 utgjør dermed ca. SEK 1.500 mill. for Eiendomsspar. Rentekostnader på investert kapital utgjør til sammenligning i underkant av SEK 150 mill.

På de fem følgende sider vises Pandox' hotellportefølje (med unntak av 2 hoteller i Södertälje som er ervervet efter årsskiftet).

1 Hilton Stockholm Slussen, Stockholm
2 Scandic Crown, Göteborg
3 Scandic S:t Jörgen, Malmö
4 Scandic Copenhagen, Köpenhamn
5 Crowne Plaza Brussels City Centre, Brüssel

6

7

8

9

10

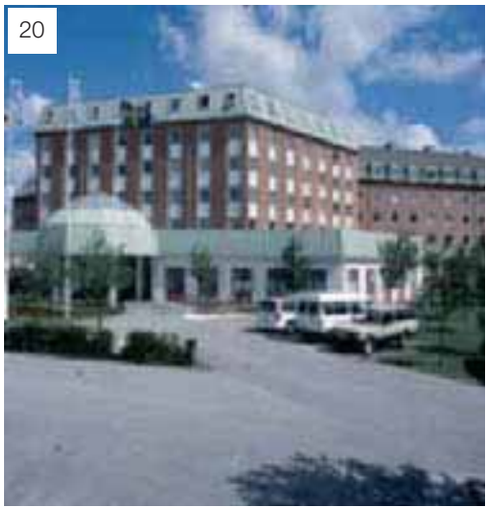
11

6 Scandic Park, Stockholm
7 Elite Park Avenue Hotel, Göteborg
8 Scandic Kramer, Malmö
9 Hotel Berlin, Berlin
10 Hilton London Docklands, London
11 Hilton Brussels City, Brüssel
12 Radisson SAS Arlandia, Stockholm
13 Scandic Järva Krog, Stockholm
14 Quality Hotel Nacka, Stockholm
15 Scandic Uppsala Väsby, Stockholm
16 Mr. Chip Hotel, Stockholm

17

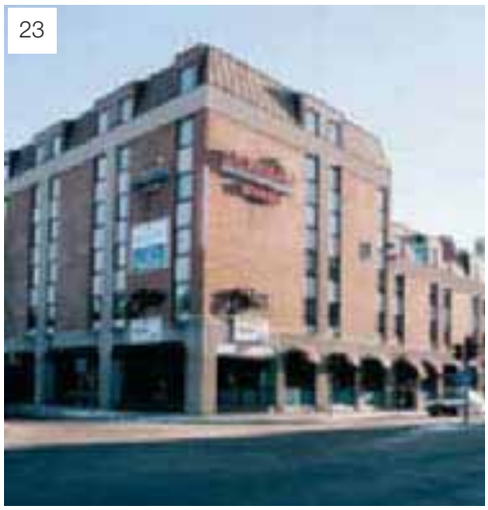
18

19


20

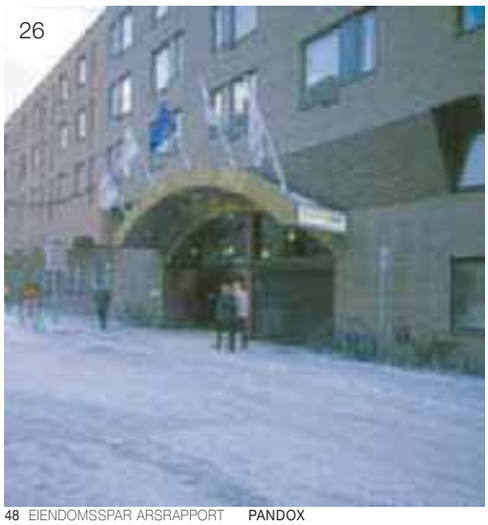
21

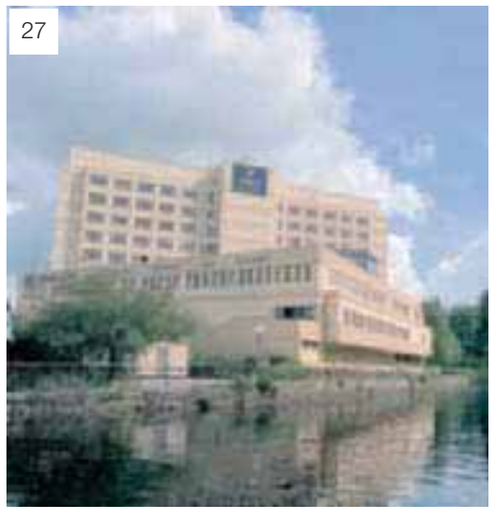
22


23

24

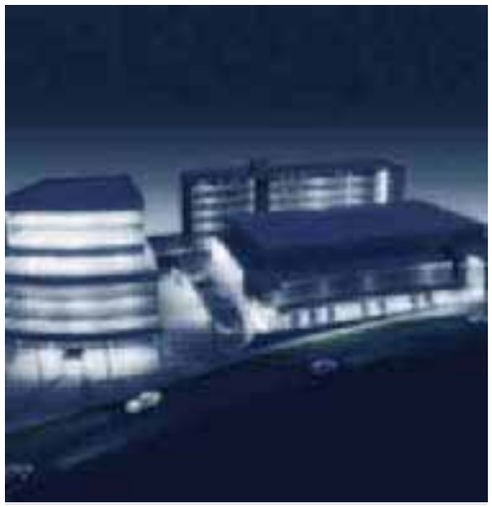
25


26


27

28

17 Scandic Mölndal, Mölndal
18 Clarion Grand Hotel, Helsingborg
19 Radisson SAS Hotel Malmö, Malmö
20 Scandic Star Lund, Lund
21 Copenhagen Hotel 27, Köpenhamn
22 Scandic Grand Örebro, Örebro
23 Scandic Winn Karlstad, Karlstad
24 Clarion Plaza Hotel Karlstad, Karlstad
25 Scandic Swania Trollhättan, Trollhättan
26 Radisson SAS Hotel Östersund, Östersund
27 First Hotel Grand Borås, Borås
28 Scandic Plaza Borås, Borås
29 Elite Stora Hotellet Jönköping, Jönköping
30 Scandic Hallandia Halmstad, Halmstad
31 Scandic Billingen, Billingen
32 Hilton Bremen, Bremen
33 Hilton Dortmund, Dortmund
34 Royal Crown Hotel Brussels, Brüssel
35 Scandic Grand Place Brussels, Brüssel
36 Scandic Antwerpen, Antwerpen
37 Scandic Lübeck, Lübeck
38 Radisson SAS Hotel Basel, Basel



Hoffsveien 10

Thrane-Steen Eiendomsspar AS ferdigstilte i 2005 byggingen av 101 leiligheter på eiendommen Hoffsveien 10, Skøyen. Samtlige leiligheter er solgt. Den videre utvikling av eiendommen er nå til behandling i Oslo kommune, og det er forventet godkjent rammetillatelse i løpet av mai 2007.

Den forestående utbyggingen omfatter rehabilitering av ca 3.500 m² arealer i eksisterende bebyggelse til blant annet ny "Rimi" butikk, et nybygg på ca 4.600 m² med 57 leiligheter og et næringsbygg på ca 11.000 m². I tillegg vil fasadene på eksisterende bebyggelse ("Opelbygget") bli modernisert og tilpasset en fremtidig kombinert forretnings- og kontorvirksomhet.

De nye forretningsarealene i eksisterende bebyggelse vil bli ferdigstilt ved årsskiftet 2007/2008. Leilighetene og det nye næringsbygget forventes klar for innflytting i løpet av 2009.

Økern Torgvei 5-7-9

I den vestvendte skråningen mellom villabebyggelsen på Bjerke/Risløkka og Økern Torgvei, er Bjerka borettslag under oppføring. Utbygger er Økern Torgvei Boliger ANS som eies 50/50% av OBOS Nye Hjem og Eiendomsspar.

Prosjektet består av tilsammen 248 leiligheter fordelt på to boligfelt. Felt A består av 176 boliger og felt B av 72 boliger, samt en barnehage på ca. 400 m².

Prosjektet består av 2-, 3- og 4-roms leiligheter som i areal spenner fra 39 m² til 107 m².

Av de 140 boligene som er lagt ut for salg er 105 boliger solgt pr. mars 2007. De første boligene i felt A forventes overlevert til kjøpere 4. kvartal 2008.

KVALITET OG STANDARD

Leilighetene leveres med gjennomgående god standard. Det er parkett på gulvene. Badekommet er belagt med fliser på gulv og vegger. Felles for leilighetene er at de har effektive og åpne planløsninger. Enkelte av leilighetene kan også leveres med lukket kjøkkenløsning.

Samtlige leiligheter har balkong, og de fleste har gode sol- og utsiktsforhold. Sentral oppvarming skjer ved hjelp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det skal bygges garasje og bodanlegg under husene. Alle vil få en sportsbod, og det blir garasjeplass til de fleste leilighetene. Det etableres rikelig med plasser for sykkelparkering inne på området.

HYGGELIG BOMILJØ

Mellom husene blir det laget små, hyggelige plasser hvor man kan møtes over en kopp kaffe eller bare slappe av. Mellom Økern Torgvei og blokkene blir det anlagt et stort grøntanlegg. Nærmiljøet forøvrig har mye å by på, ikke minst for de sportsinteresserte. Lørenbanen er bare et steinkast unna. Her er det stor aktivitet hele året, med kunstgress fotballbane og innendørs ishall. For den som liker å stå slalom, ligger Grefsenkleiva skisenter på Årvoll, kun en svipptur unna. Her er også innfallsporten til Lillomarka, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Et nytt ridesenter er dessuten under planlegging på Årvoll.

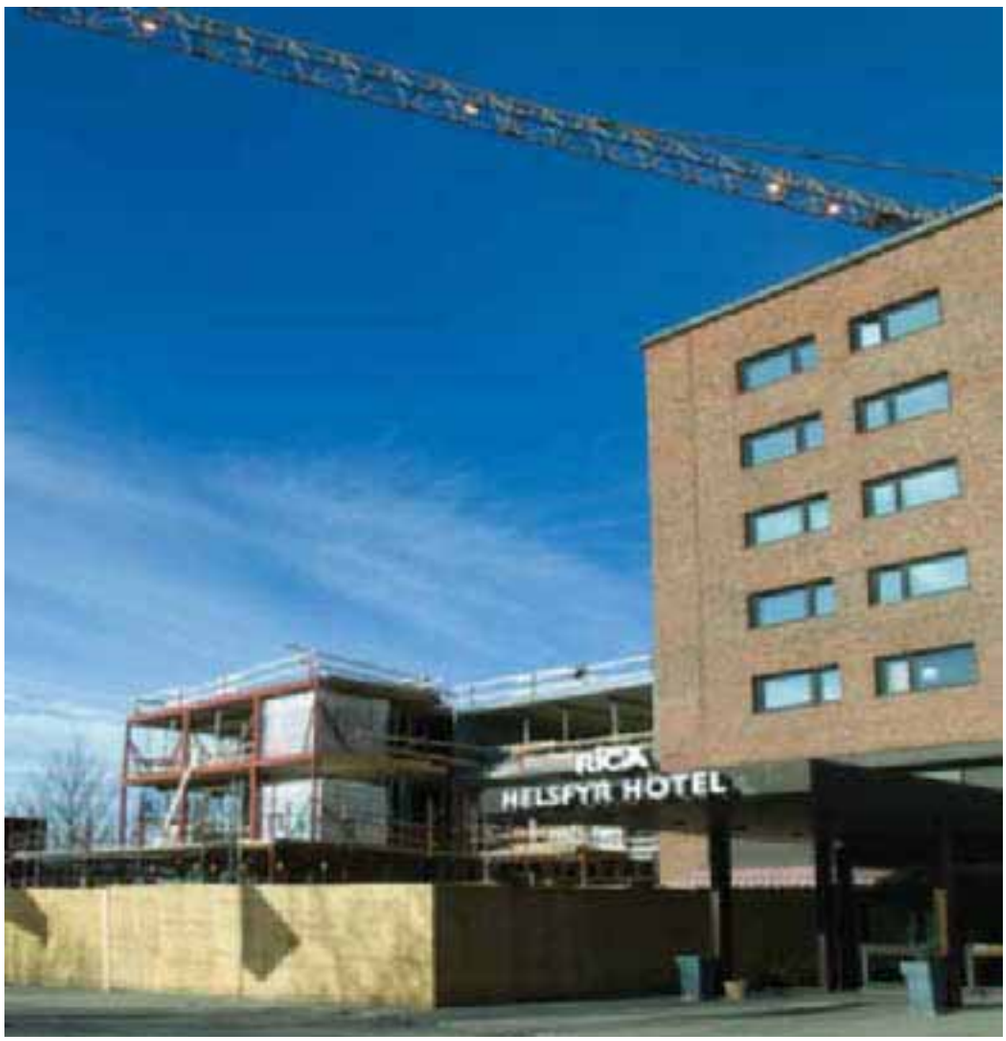
Det er store planer for omlegging av de traffikale forholdene ved Økernkrysset, og de forberedende arbeidene med å legge Ring 3 i tunnel fra Økern til Sinsenkrysset er påbegynt. Det blir også spennende å se hvordan det fremtidige Økernsenteret efterhvert vil fremstå. Nye eiere har signalisert store visjoner for hvordan det vil bli.

Strømsveien 108
Rica Helsfyr Hotel

Rica Helsfyr Hotel gjennomgår nå en omfattende oppussing av eksisterende 115 rom med nytt og moderne interiør. Arbeidene med dette ferdigstilles i løpet av våren 2007. I tillegg er det igangsatt oppføring av et tilbygg på ca. 3.700 m² som skal inneholde 92 nye rom, herav 2 suiter i 9. etasje, nytt auditorium med plass til ca. 175 personer og møterom med moderne AV-utstyr, samt en velværeavdeling med badstue og trimrom.

Arbeidene med nybygget ble startet i oktober 2006 og har pågått delvis parallelt med oppussing- og rehabiliteringsarbeidet. Ferdigstillelsen av samtlige arbeider skjer i løpet av november/desember 2007.

Ved ferdigstillelse vil hotellet ha 207 hotellrom og fremstå med et nytt uttrykk, med moderne rom, publikumsområder, tekniske anlegg og heiser.



Bjørnegårdsvingen 11/13

Eiendomsspar har, i samarbeid med OBOS Nye Hjem, etablert selskapet Bjørnegårdsvingen 11/13 ANS i 2007, med en 50% eierandel hver. Selskapet har til hensikt å utvikle boligprosjektet i Bjørnegårdsvingen, sentralt beliggende i Bærum - 10 minutter gangavstand fra Sandvika. Tomten ligger vestvendt med svært gode solforhold og med Sandvikselven som nærmeste nabo. Selskapet vil fremme et privat reguleringsforslag for eiendommen. Det ventes at dette vil skje i 2007.

Prosjektet tenkes utbygget med 12 - 14.000 m² BRA, noe som vil utgjøre om lag 150 - 200 boliger ved full utbygging. I tillegg er det planlagt en barnehage i prosjektet. All boligparkering vil foregå under markplan. Adkomst til området vil foregå over Sandvikselva fra vest. Prosjektet inngår i helhetsplan for Sandvika og vil bli realisert så snart forholdene ligger til rette for det.

Sandakerveien 78

Eksisterende kontorbygg planlegges konvertert til boliger og påbygget. Totalt areal vil etter dette utgjøre ca 4.500 m² BRA (ca 65 leiligheter). Gammel bebyggelse i tilliggende områder er i flere prosjekter konvertert til boliger eller revet for å gi plass til nye boliger. Prosjektet føyer seg således inn i en helhetlig utvikling av området som også innebærer bygging av servicefunksjoner som butikker og barnehager.

Planer for omreguleringen vil bli innsendt våren 2007 og det er forventet byggestart 3. kvartal 2008.

Folketeaterbygningen - “Opera”hotell

Alle vet at det bygges ny opera i Bjørvika. Mange vet at Eiendomsspar har kjøpt Folketeaterbygningen. Få vet at bygningskomplekset var Oslos første “skyskraper”.

Eiendomsspar har mange spennende planer for det historiske bygget. Her skal det igjen etableres scene, hvor det blant annet vil bli satt opp musicals. Det skal bygges et hotell med ca. 160 rom. NRK flytter inn med studio for frokost-TV, nitimen og reiseradioen. Planene realiseres i samarbeid med Youngstorget Eiendom AS, som eier nabobygget og 25% av passasjen.

OSLOS EMPIRE STATE BUILDING

Det er ikke noe hvilket som helst bygningskompleks Eiendomsspar har kjøpt hoveddelen av. Folketeateret som er tegnet av arkitektene Christian Morgenstierne og Arne Eide, stod ferdig i 1935 og var Oslos første høyhus. På folkemunnet ble det kalt “Skyskraper’n”. Det var ingen tilfeldighet. Bygningen har direkte slektskap med flere av New Yorks skyskrapere fra samme tid, blant annet The Crysler Building og Empire State Building på Manhattan. Fellesnevneren mellom “New York-skraperne” og Folketeateret er ikke bare høyde, men Art deco stilen. En stilretning som kjennetegnes av en forkjærlighet for rektangulære eller symmetriske former, ofte i kombinasjon med menneskefigurer. Folketeaterbygningen er et av Oslos fremste eksempler av Art deco. Både fasaden, passasjen og teatersalen er i Art deco stil. Innvendig er bygget dekorert av blant annet Per Krohg. Eiendommen er under fredning og Eiendomsspar har et nært samarbeid med byantikvaren i sakens anledning.

POLITISK HUS OG SUS

Folketeateret ble bygget for at arbeiderklassen skulle ha sitt eget teater. Idéen var nok god, men i 1959 ble teateret nedlagt. Det var ikke grunnlag for et eget teater for arbeidsfolk. I likhet med borgerskapet ønsket arbeiderne å besøke de etablerte institusjonsteatrene.

Nedleggelsen av teateret betydde imidlertid ikke slutten på arbeidernes forhold til Youngstorget. Flere av arbeiderbevegelsens

institusjoner hadde tilhold i Folketeateret. Det samme hadde daværende Arbeiderbladet og Arbeidernes Pressekontor. De to sistnevnte flyttet etter hvert ut, mens Arbeiderpartiet fortsatt meisler ut politikk i Folketeaterbygget. Operaen flytter ut av lokalene i 2008 og Eiendomsspar planlegger for reåpning av scenen og åpning av hotellet i begynnelsen av 2009.

Hotel Le Palace

CROWNE PLAZA BRUSSELS CITY CENTRE

ROWNE PLAZ

Gammel storhet slår tilbake

I 2003 kjøpte Pandox hotellet Crowne Plaza Brussels City Centre – Le Palace. Hotellet er et av de ledende forretnings- og citymøtehotellene i Brüssel og drives via en franchiseavtale med Crowne Plaza/Intercontinental Hotels. Bygningen har en flate på 28.000 m², er elleve etasjer høy, og har en ideell beliggenhet i hjertet av Brüssel rett ved Place Rogier og den Botaniske hagen.

I gåavstand fra hotellet ligger Grand Place midt i den gamle bykjernen – plassen Victor Hugo beskrev som den vakreste i verden. Plassen har alltid vært i fokus for det sosiale og kulturelle livet i byen, samt sine restauranter og shoppinggater.

Fra hotellet er enhver kulturell attraksjon lett å nå og det er bare en kort spasertur til utallige muséer, teatre og konserthaller. Hotellet ligger i nærheten av det internasjonale business distriktet, Palais Royal og Place du Grand Sablon. Dette er den hyggeligste og mest elegante av Brüssels plasser og sentrum i et kunstnerisk kvarter, med mange kaféer og restauranter, kunstgallerier og antikvitetshandlere. Byen er også kjent for sine mange konditorier og Wittamer er et fornemt og kjent konditori på plassen. I helgene er det duket for et stort antikkmarked her.

Omkring 1900-tallets begynnelse dukket Art Nouveaue stilen opp med berømte arkitekter som Victor Horta og Henry van de Velde, og de satte sitt spennende preg på byen. Mange kaféer er innredet i denne stilen og Hortas eget hus, som er et av periodens fornemste monumenter, er en severdighet av format både med hensyn til arkitektur og kunsthåndverk. Men først og fremst regnes Brüssel som Art Decos vugge og er et av de beste steder å studere nettopp denne retningen.

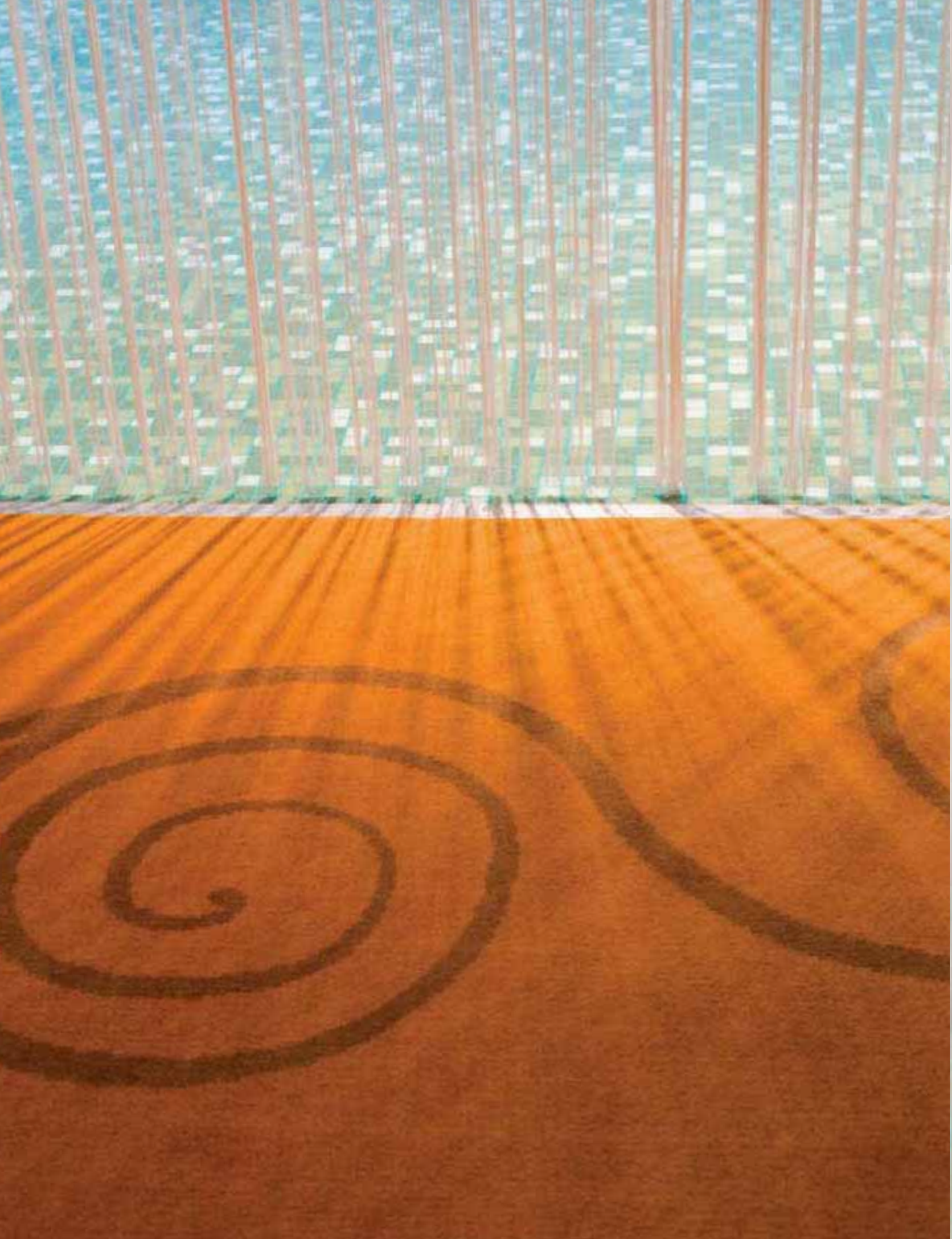
Brüssel er både Belgias og Europas hovedstad. Her er EU kommisjonen, EU parlamentet og setet for NATOs politiske hovedkvarter. Byen er fasettert og kosmopolittisk og tiltrekker seg utallige besøkende på grunn av sine attraksjoner. Fra sine mange fremragende muséer og antikke markeder til et imponerende utvalg restauranter og barer, utallige shopping opplevelser og frenetisk natteliv har man alt man kan ønske seg av en internasjonal og multikulturell storby. Brüssel viser også en overraskende variasjonsrikdom i sin blanding av gammelt og nytt som smale middelaldergater og brede boulevarder, moderne høyblokker og elegante paléer, vakre kirker og Art Nouveau-hus. Og ikke minst preges byen av et vell av arkitektoniske stilarter, der flamsk renessanse arkitektur går hånd i hånd med sjarmerende klassiske bygninger og vakre gotiske kirker. Kan det være tvil? Brüssel og Crowne Plaza er vel verd et besøk.

Crowne Plaza Brussels City Centre – Le Palace
Hotel Le Palace, tegnet av arkitekt Adhémar Lener, åpnet sine dører for første gang 1. september 1910. Hotellet ble raskt rangert som en av tre "Grands Hotels Belges" og fikk status som et av de beste hotellene i Europa med sine 400 rom, 400 bad og 400 telefoner. Etter hvert ble Le Palace viden kjent som et berømt luksushotell på grunn av sin komfort og upåklagelige service.

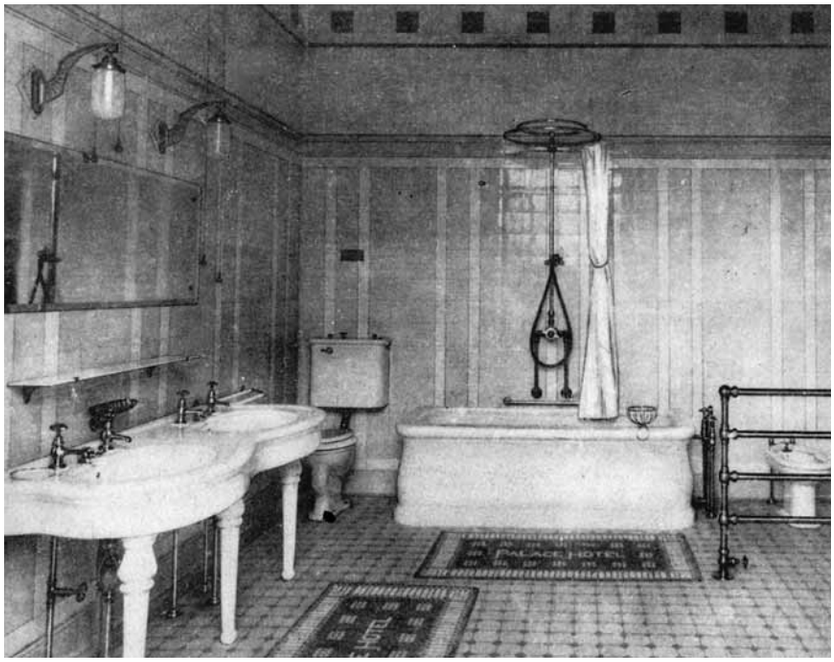
Gjennom årene beholdt hotellet sin ledende posisjon. Det var her internasjonale stjerner opptrådte og det var her celebritetene helst ville bo. Mange store stjerner gjestet hotellet, blant andre Gina Lollobrigida, Rita Hayworth, Brigitte Bardot, Orson Welles, prins Philip og kong Hussein av Jordan. Og selvsagt var det her prins Rainier og Grace Kelly overnattet under sin bryllupsreise og fikk suiten oppkalt etter seg. Ikke rart at Paris Match på 60-tallet omtalte hotellet som et «must» for den belgiske hovedstad.

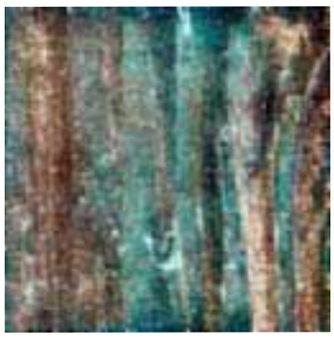
Vanskelige tider

Men alt varer ikke evig. Riktignok var begynnelsen av 70-tallet strålende for hotellet og Le Palace figurerte stadig på lister over de beste hotellene i verden. Noe som understrekes ved at hotellet hadde 400 ansatte, en ansatt per rom – visstnok helt normalt for et luksushotell på den tiden. Men slutten av tiåret endte sørgelig. I 1981 måtte hotellet stenge sine dører. Tidene var ikke som de engang var og dessuten ble Le Palace utsatt for sterk konkurranse fra flere nybygde luksushoteller i byen.



I 1982 ble imidlertid Le Palace kjøpt på auksjon av City Hotels, og etter en grundig oppussing året etter, ble igjen dørene åpnet til det prestisjefylte hotellet. Heldigvis var flere av de originale skreddersydde møblene reddet fra den offentlige auksjonen og etter pietetsfull restaurering ble de satt tilbake på sine originale rom. Men alt var ikke som før. Fra å være et luksushotell var hotellet nå forvandlet til «a great dream available for everybody». Og romprisen? Den var tilsvarende halvert.



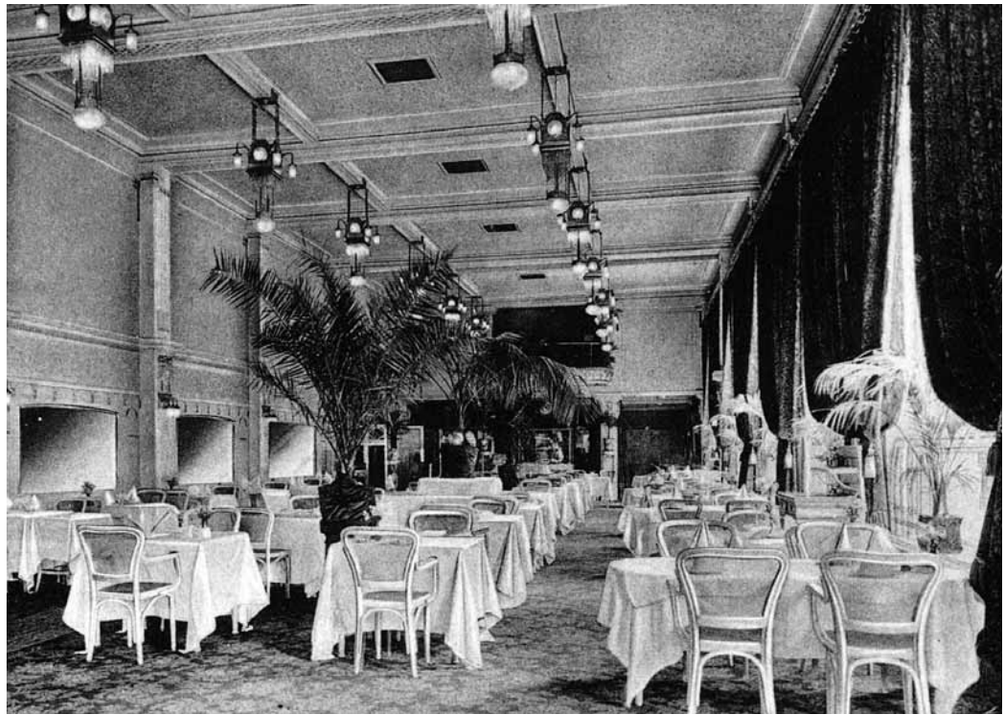


Hotellet tar tilbake posisjonen som Le Palace
Tyve år senere, i desember 2003, blir hotellet overtatt av Pandox som kunngjør at Hotel Crowne Plaza Brussels City Centre vil gjenerobre sin tapte posisjon som Le Palace. Målet er definert og dermed en helt ny profil. Turisthotellet på mellomprisnivå må vike for en helt ny kundegruppe og markedsposisjon, nemlig forretnings- og møtesegmentet. Det innebærer et nytt management, ny distribusjonskanal, nytt markedsbudskap, samt endret kommunikasjon.

Samtidig foretas en total oppgradering av samtlige 354 rom ved hjelp av den svenske arkitekten Karin Espinosa Morel. Hun ønsker å bevare den opprinnelige Art Nouveau stilen fra 1910. Men ved å sette den inn i en moderne tolkning, skapes rom for dagens krav til komfort. Også et konferansesenter, kalt Balanced Senses, innredes. Det er et spennende nytt konsept, som byr på den siste utviklingen innen møteteknikk. Business suiter utstyres med «life style» for å stimulere alle sanser og på den måten inspirere møtedeltakerne gjennom farge, lukt, lys og lyd.

Og resultatet? Hotellet har klart å posisjonere seg i markedet og har innfridd forventningene om å bli Brüssels ledende møte- og konferansehotell. Hittil har oppgraderingen og moderniseringen kostet 13 millioner euro. Men Pandox har via sitt omfattende utviklingsprogram skapt et hotell av høy standard og selskapet har klart å øke både belegget og avkastningen. Gevinsten er en effektivisering av hotellet og mulighet for en stabil lønnsomhetsutvikling.

For hotellet har sjel, slik gamle hotell gjerne har. Med sine brede korridorer, gamle vinduer og store rom med god høyde under taket henger atmosfæren igjen i veggene. Rommene er alle ulike i størrelse og form – slik man gjerne bygget i tidligere tider og som ingen har råd til lenger. Men alt er bevart og ingen vegger er flyttet. I dag fremstår hotellet som et fullservice hotell med sine 354 vakre Art Nouveau rom, inklusive 71 executive rooms og 10 rom, som er tilbakeført til sin opprinnelig innredning med de originale, skreddersydde møblene og accessoirer fra tidligere tider. Hotellet har også restaurant med belgiske spesialiteter, bar med levende jazz, Palace Music Club, samt et «fitness» og «wellness center». Størst er den store konferanse- og bankettavdelingen med plass til 825 konferansegjester samtidig.



Og hotellet har allerede fått anerkjennelse og lønn for strevet. The Crowne Plaza Brussels City Centre – Le Palace er tildelt «The Hotel Recognition Award», som det beste hotellet i Crowne Plaza kjeden i Europa, Midt Østen og Afrika i 2006. **Hva mer kan en 97 åring ønske seg?**

Adresse: Rue Gineste 3,
B-1210 Brussels, Belgium

e-mail: reservations@cpbxl.be
booking: tel: + 32-2-203 62 00

Markedsanalyse

2006 - Ytterligere økt arealabsorbsjon og kraftig redusert arealledighet

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo/Asker/Bærum viser at 518.000 m² står ledig, hvilket utgjør en nedgang på 26% eller 178.000 m² fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten er blitt redusert til 6% av den totale massen av kontorbygg og at markedet er nær balansepunktet.

Absorbsjonen av arealer var i 2006, for fjerde år på rad, høyere enn forutgående år, og økte til 269.000 m².

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2007 er kun 109.000 m² hvilket betyr at arealledigheten igjen vil minke. Ferdigstillelsestakten fra og med 2008 vil trolig være minst dobbelt så høy. Kraftig sysselsettingsvekst og gode økonomiske utsikter tilsier likefullt lav arealledighet også i 2008. Fra 2009 vil arealledigheten igjen kunne øke.

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2007 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og efterspørselssiden for kontorbygg i Oslo/Asker/Bærum. Tilsvarende studier er gjort i årene 1991-2006. Hovedvekt har vært lagt på tilbudssiden, ved identifisering av ledige arealer og arealer under bygging/rehabilitering i forhold til eksisterende eiendomsmasse for de enkelte geografiske del-områder. Både fremleiearealer og øvrige ledige arealer er inkludert i ledighetstallene. Tre hovedkilder har vært brukt i kartleggingen:

- Gjennomgang av annonser i aviser, tidsskrifter og internett fra august 2006 til februar 2007.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til utleie"-plakater.
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

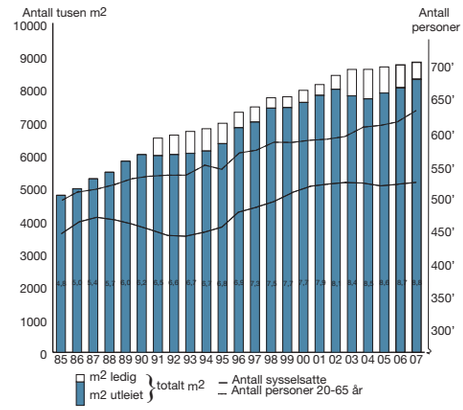
De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

HISTORISK SETT STØRRE ABSORBSJON AV LOKALER ENN SYSSELSETTINGSVEKSTEN ISOLERT SKULLE TILSI

I figuren til høyre vises utviklingen av kontoreiendomsmassen i Oslo/Asker/Bærum (venstre akse) og utviklingen i antall sysselsatte og antall personer mellom 20 og 65 år i Oslo/Akershus (høyre akse). Figuren viser at mens eiendomsmassen økte med 81% fra 4,8 mill. m² til 8,7 mill. m² over 23-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 24% i samme periode (fra 453.000 til 562.000), og antall personer mellom 20-65 år med 28% til 648.000.

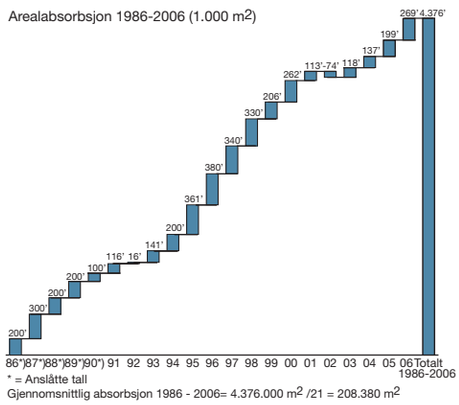
Forutsetter man at markedet var i balanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 2,8 mill. m² i 2003. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,5 mill. m². Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor er økt betydelig de siste 23 årene.

Utvikling kontor/forretningsbygg m2 Oslo/Asker/Bærum vs. antall sysselsatte Oslo/Akershus



HØY AREALABSORBSJON I 2006

Nedenstående figur viser arealabsorbsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2006.



Årene 1986-1989 var preget av høy arealabsorbsjon med et nivå i overkant av 200.000 m² pr. år. Dette skyldtes dels vekst i sysselsettingen og dels vridning mot større andel arealforbrukende arbeidsplasser (service/skoler/forvaltning). I lavkonjunkturårene 1990 til 1993 falt absorbsjonen kraftig, til et nivå på i snitt ca. 100.000 m² pr. år. Denne perioden var preget av reduksjon i sysselsettingen.

I årene 1995 til 1998 økte absorbsjonen igjen kraftig, til et historisk rekordnivå på i overkant av 300.000 m² pr. år. Dette skyldes primært vekst i antall arbeidsplasser og fortsatt vridning mot kontorarealforbrukende sysselsetting, samt ønske om sikre ekspansjonsarealer.

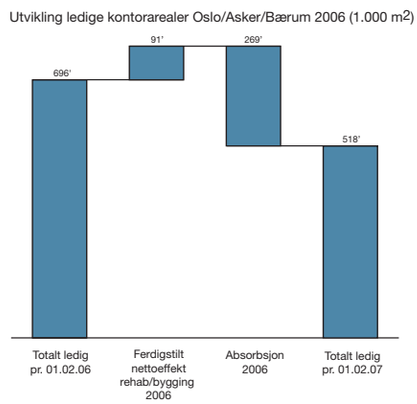
I årene 1999 og 2000 førte redusert arbeidsplassvekst til at absorbsjonen falt tilbake med i størrelsesorden en tredjedel i forhold til perioden 1995-1998, en utvikling som forsterket seg negativt gjennom året 2001.

I 2002 ble for første gang i OsloStudiets historie registrert en negativ absorbsjon på - 74.000 m². I 2003 ble arealabsorbsjonen igjen positiv med 118.000 m², en betydelig bedring i forhold til 2002, men fremdeles et historisk lavt nivå. I 2004 økte arealabsorbsjonen til 137.000 m². I 2005 økte arealabsorbsjonen til 199.000 m² som tilsvarte årlig gjennomsnittsabsorbsjon over de siste 20 årene.

Sysselsettingen i Oslo økte med 22.000 personer i 2006, hvilket er den største økningen på mer enn 20 år. Denne kraftige sysselsettingsveksten og generelt gode tider indikerer at arealefterspørselen i 2007 vil være på nivå med eller høyere enn i 2006. Nåværende markedsbalanse og lav ferdigstillelse av nye arealer i 2007 betyr ytterligere nedgang i arealledigheten og at presset på leieprisene vil kunne bli betydelig.

NEDGANG I LEDIGHETEN TIL 6% AV DET TOTALE AREALET

Situasjonen pr. 01.02.2006 og 01.02.2007 er vist på figuren nedenfor.



Ledigheten primo 2006 var 696.000 m². I løpet av 2006 ble ytterligere 91.000 m² i form av nybyggingsprosjekter ferdigstilt, mens absorbsjonen var på 269.000 m². Anslagsvis en fjerdedel av denne absorbsjonen skyldes konvertering av kontorarealer til bolig, samt riving, det øvrige skyldes økt efterspørsel efter kontorlokaler. Dette medførte at ledigheten ble redusert med 176.000 m² og derved utgjør 518.000 m² primo 2007. Dette tilsvarer 6 % av det totale kontorarealet i regionen.

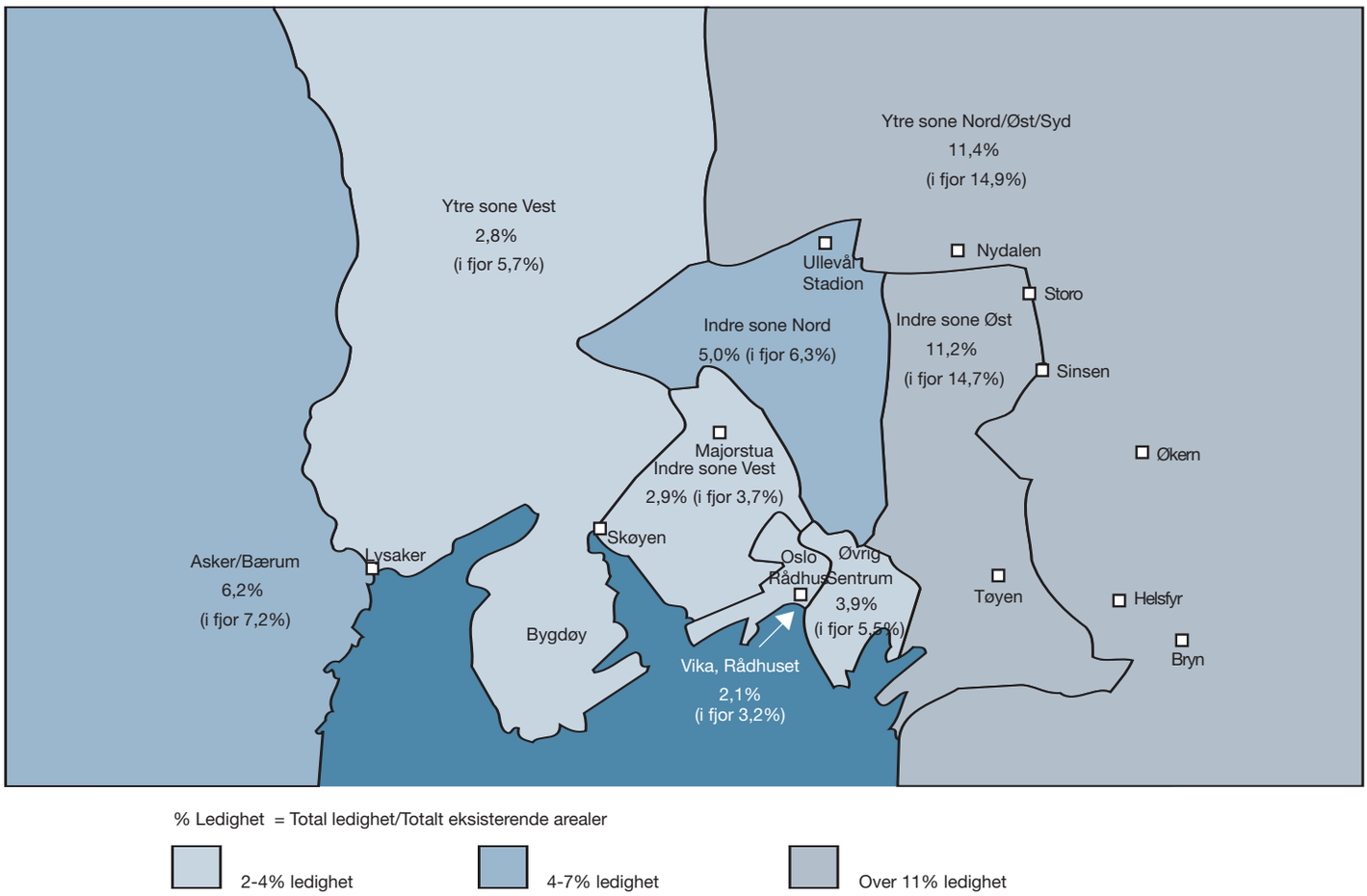
Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo/Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 50.000 m² lager-/produksjonslokaler står ledig, hvilket er en nedgang på 10.000 m² fra i fjor. Totalt står nå i størrelsesorden 570.000 m² næringslokaler ledig i regionen.

KRAFTIG NEDGANG I AREALLEDIGHETEN I YTRE NORD/ØST/SYD, SENTRUM OG YTRE VEST

Eiendomsspar har delt Oslo/Asker/Bærum i åtte lokalområder, som illustrert på nedenstående kart:

Sentrum/Vest er nå nede i en ledighet på mellom 2% og 4%, hvilket representerer en betydelig reduksjon fra de foregående år og knapphet på lokaler i disse delmarkedene. Ytre Nord/Øst/Syd og Indre Sone Øst har fremdeles overskudd på arealer med ledighet på over 11%, mens Asker/Bærum har tilnærmet arealbalanse med ca 6% ledighet.

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2007 (% ledighet av sonens totale masse)



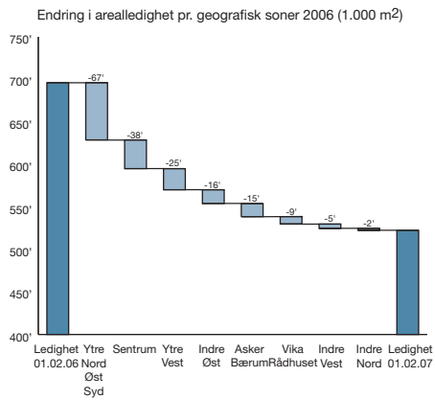
% Ledighet = Total ledighet/Totalt eksisterende arealer

2-4% ledighet

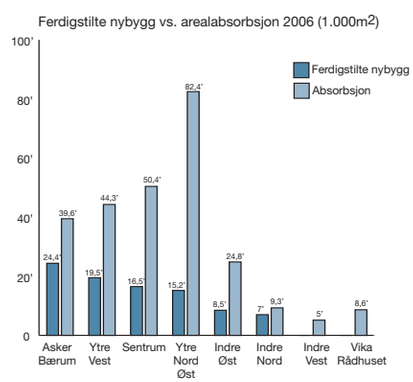
4-7% ledighet

Over 11% ledighet

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2006. Som det fremgår fant det sted en betydelig ledighetsnedgang i Ytre Nord/Øst/Syd (- 67.000 m²), Sentrum (- 38.000 m²), samt Ytre Vest (- 25.000 m²).



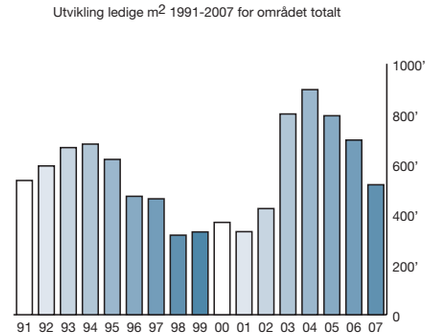
Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorbsjon for de enkelte regioner i 2006.

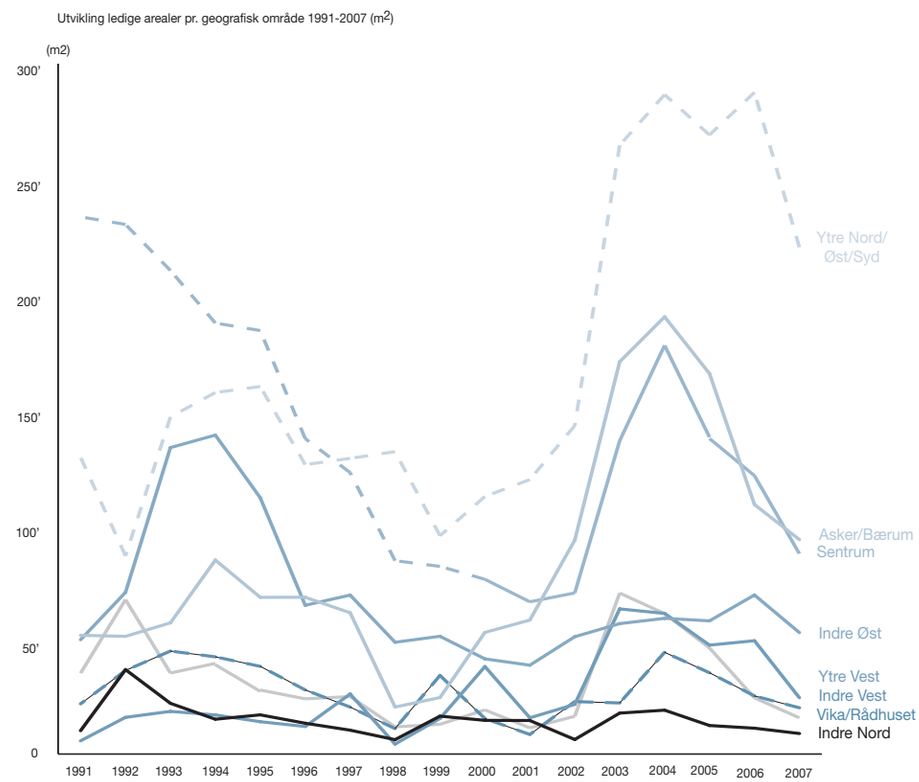


Som det fremgår av figuren var absorbsjonen klart størst i Ytre Nord/Øst/Syd, Sentrum og Ytre Vest.

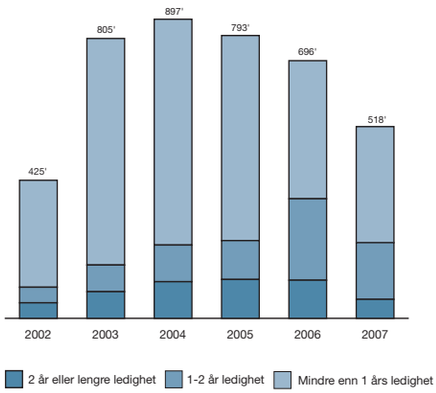
Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusiv ukurante lokaler) i perioden 1991-2007 i de forskjellige soner. Figuren til høyre viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

De Ytre Soner har generelt hatt høyest ledighet de siste fire årene, Sentrum fikk en betydelig ledighetsøkning i 2002 og 2003, primært som følge av utflytting av større bedrifer til de vestlige soner. I 2006 fant det sted en betydelig ledighetsreduksjon i Ytre Nord/Øst/Syd, Sentrum og Ytre Vest.





Ledige og langtidsledige arealer 2002-2007 (1.000 m2)

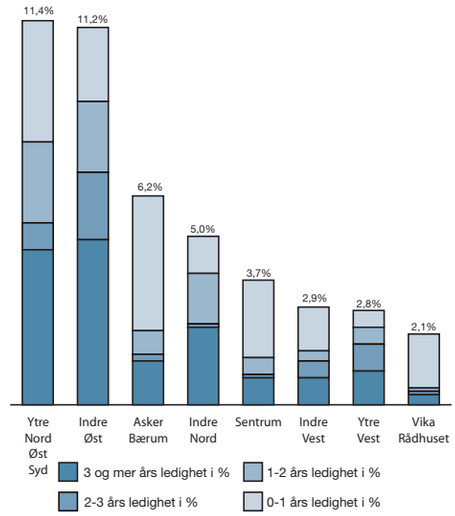


REDUSERT LANGTIDSLEDIGHET

40% av ledige arealer har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket utgjør en reduksjon på 10%-poeng. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 518.000 m². Figur til venstre.

I figuren til høyre vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone. Som figuren viser finner vi den største langtidsledighet i de Ytre Nord/Øst/Syd og Indre Sone Øst.

Total ledighet og langtidsledighet i geografisk område (% ledighet av sonens totale masse)



Ytterligere reduksjon i arealledigheten i 2007. Fortsatt lav ledighet i 2008. Mulig økning fra 2009

Eiendomsspar har hvert av de siste fem år kartlagt foreliggende nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fem hovedkategorier:

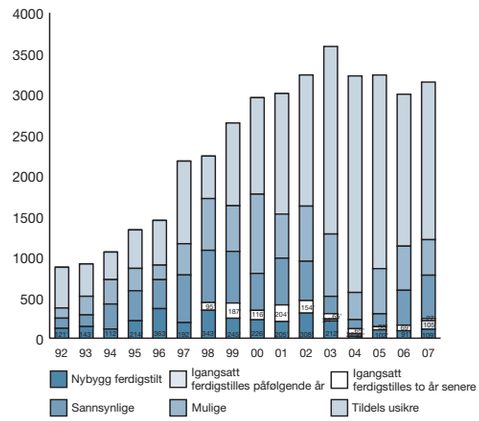
Igangsatte nybygg:	Igangsatt og ferdigstilt innenfor 1-2 år
Sannsynlige prosjekter:	Blir sannsynligvis ferdigstilt innenfor 5 år
Mulige prosjekter:	Har 50% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år
Tildels usikre prosjekter:	Har 25% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren til høyre. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør 3,1 mill. m².

Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2007 utgjør 109.000 m², en økning på 20% fra 2006 hvor det ble ferdigstilt 91.000 m². Ferdigstillelsestakten er fremdeles lav sett i historisk perspektiv.

Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2008 utgjør foreløpig 105.000 m², og for 2009 er det foreløpig igangsatt 27.000 m². Økning av prosjekter som er kategorisert som "sannsynlige" øker fortsatt og dette tilsier at ferdigstillelsen fra 2008 og utover vil bli vesentlig høyere enn i perioden 2004-2007, år som alle var preget av lav ferdigstillelse.

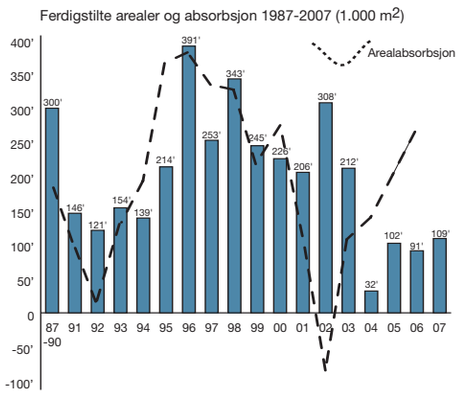
Forventet ferdigstilte prosjekter innenfor 5 år (1.000 m2 pr 01.01)



SANNSYNLIG FORTSATT REDUKSJON I AREALLEDIGHETEN I 2007

Antall bygg som ferdigstilles år 2007 er altså fremdeles på et historisk lavt nivå og utgjør 109.000 m².

Stolpene i figuren nedenfor viser ferdigstilte arealer (inklusiv rehabilitering) fra 1987 til og med 2007.

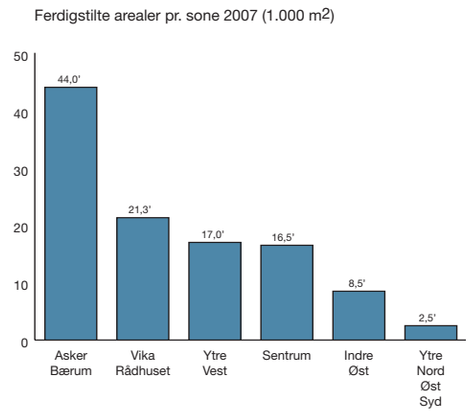


Den stiplete linjen viser den årlige absorbsjon pr. år fra 1987 til og med 2004. Som det fremgår var absorbsjonen i 1987-1992 betydelig mindre enn tilførselen av nye arealer, hvilket førte til stadig økende arealledighet. I 1993 var absorbsjonen lik tilførselen av arealer og ledigheten var konstant. I perioden 1994-1998 absorberte markedet mer arealer enn det som ble tilført og ledigheten ble ved dette redusert fra 10% til 4%.

Markedsabsorbsjonen sank i 1999 med mer enn en tredjedel, hovedsakelig som følge av redusert vekst i antall arbeidsplasser året før. Til tross for redusert ferdigstillelse økte derfor ledigheten fra i overkant av 4% av den totale eiendomsmassen til nær 5%. I år 2000 økte igjen absorbsjonen og ledigheten sank til vel 4%. I år 2001 sank imidlertid absorbsjonen betydelig (nær 60%) til kun 113.000 m² og ledigheten økte til noe over 5%, det høyeste nivå siden 1998. I år 2002 sank absorbsjonen dramatisk til - 74.000 m², og gitt en ferdigstillelse på hele 308.000 m² doblet ledigheten seg til 10%.

I 2003 økte absorbsjonen til 118.000 m², hvilket med en ferdigstillelse på 212.000 m² førte til en økning i ledigheten til 11%. I 2004 ble absorbsjonen 137.000 m², og med en ferdigstillelse på 32.000 m² førte dette til at arealledigheten ble redusert til 9 %. I 2005 økte arealabsorbsjonen til 199.000 m², primært som følge av vekst i sysselsettingen, og med en ferdigstillelse på 102.000 m² ble arealledigheten redusert til 8%. I 2006 førte kraftig sysselsettingsvekst til en absorbsjon på 269.000 m² samtidig som det kun ble ferdigstilt 91.000 m². Dette førte til at arealledigheten ble redusert til 6% av den totale eiendomsmassen. Ut fra nåværende absorbsjonstakt og en ferdigstillelse på kun 119.000 m² i 2007 kan vi regne med at arealledigheten blir ytterligere redusert gjennom 2007.

Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2007 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det de vestlige soner og sentrum som får det vesentlige av arealtilveksten i 2006. Dette er de soner som i dag har høyest underliggende efterspørsel og lavest arealledighet og arealtilveksten er derfor vel tilpasset markedets behov.

Nedenfor har vi opplistet de største prosjektene som forventes ferdigstillet i 2006/2007:

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2007

Fornebu, Aker Hus "K3", Aker ASA	35.000
Bjørvika (PWC), Rom	15.000
Vækerøveien 205-211, Vækerøvn 205 AS	10.000
Sehesteds gate 4, Gyldendal	9.000
Hausmanns gate 25, Thon	8.500
Drammensveien 154, Felt C, Fram	7.000
Sandviksveien 182-184, Thon	7.000
Tjuvholmen, "F1", Aspelin Ramm	3.500
Øvrige prosjekter	14.856
Totalt	109.536

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2008

Portalbygget Felt 4.1, IT Fornebu	25.000
Akersgt. 51/Apotekergt. 6, Entra	18.000
Chr. Kroghs gate 14-16, NCC Eeg	16.000
Tjuvholmen, Tjuvholmen KS	15.000
Akersgaten 64-66-68, Høegh Invest	15.000
Karenlyst Allé 52-58 "Arken"	15.000
Lysaker Nord Bygg E+F, NCC Eeg	15.000
Klaus Torgårds vei 3, B. O. Steen	12.000
Øvrige prosjekter	102.833
Totalt	255.833

MEGET BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE I PERIODEN 2007-2011

Prosjektpotensialet i 5 års perioden 2007-2011 utgjør nå vel 3,1 mill. m², en økning på 7% fra ifjor. Det er imidlertid viktig å merke seg at igangsatte og sannsynlige prosjekter i perioden er øket med 24% i forhold til i fjorårets estimater, fra 589.000 m² til 774.000 m². Dette er en direkte følge av forventningen om bedring i arealbalansen i kontormarkedet de nærmeste år.

(Prosjekter som ikke får innvirkning på kontormarkedet i perioden, for eksempel rendyrkede kjøpesentre/varehus, messehaller, statsbygde skoler etc., er ikke medtatt).

SANNSYNLIGE PROSJEKTER FERDIGSTILT 2007-2011

Bjørvika, OSU	170.000
Strømsveien 122-128, Sektor	28.000
Schweigaards gate 17, Rom	22.500
Fornebu 1.2, Fornebu Næring	22.000
Kr. Aamodts gate 5 Bygg A, Avantor	19.321
Kr. Aamodts gate 5 Bygg B, Avantor	15.600
Etterstadkroken 9, NCC Eeg	12.000
Risløkkveien 2, Thon	12.000
Fornebu 1.3, Fornebu Arena	11.300
Drammensveien 131, Oslo Ridehus AS	10.000
Gaustadalléen 21	9.000
Tjuvholmen F8, Tjuvholmen KS	8.000
Brobekkveien 80, Fabritius	8.000
Øvrige prosjekter	125.713
Totalt	473.434

MULIGE PROSJEKTER 2007-2011

Østre Aker vei 90, Siemens	43.000
Fornebu, 4.4, KLP	30.500
Fornebu K2, Telenor E.	28.000
Østre Aker vei/Grorud Stasjon, Rom	21.000
Lilleakerveien 4, Mustad E.	19.000
Østlifaret 11, Listehuset AS	15.000
Ole Deviks vei 6, Marius M.	14.000
Grenseveien 86, Gasmann E.	12.000
Kværnerhallen, Lodalen Utv.	12.000
Øvrige prosjekter	210.100
Totalt	404.600

TILDELS USIKRE PROSJEKTER 2007-2011

Vestbanetomten, Statsbygg	100.000
Østensjøveien/Brynsalléen, Norberg	80.000
Brynsalléen/N. Hansens vei, Pecunia	70.000
Sandakerveien 121, Avantor	50.000
Smalvollveien 65, Briksdalen E	50.000
Sandstuveien 70, Linstow	45.500
Risløkkveien 2, Tr. II, Oxer Gruppen	40.000
Vippetangen, Oslo Kommune	30.000
Brubakkveien 16, Brubakkvn 16 AS	30.000
Østre Aker vei 33, Aspelin Ramm	30.000
Franzefossparken, Franzefoss Brug	30.000
Enebakkveien 320-322, Andenæs	25.000
Alfheimkvartalet, Tandberg Eiendom	25.000
Granfos Næringspark, Vital	25.000
Lodalen, KLP	23.000
Tevlingveien 2-4, Grant M.	23.000
Øvrige prosjekter	1.175.450
Totalt	1.851.950

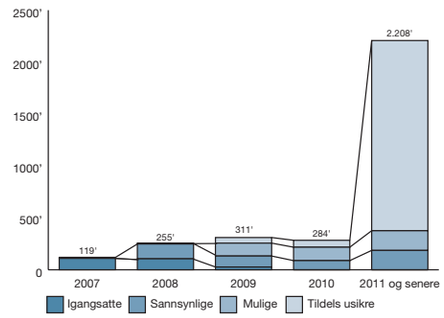
MEGET LAV AREALLEDIGHET I 2007 OG 2008. MULIG ØKNING FRA 2009

I den følgende figur er vist estimert tidsprofil av forventede prosjekter. Igangsettelse av nybygging er til enhver tid avhengig av balansen i kontormarkedet og offentlig behandlingstid. Estimatene er således beheftet med usikkerhet. For eksempel er antall m² som faktisk vil bli ferdigstilt i 2007 (109.000 m²) ca. 20% lavere enn våre forventninger på tilsvarende tidspunkt i fjor.

Prosjekter forventet ferdigstilt i 2008 er redusert med 14% og utgjør nå 255.000 m². Av disse er 105.000 m² allerede igangsatt, og det vil bli ytterligere igangsettelser i 2007. Estimatene for senere år er usikre. Med forventning om at eiendomsmarkedet fortsetter sin positive utvikling, er det sannsynlig at nybyggingsappetitten vil øke for ferdigstillelse i 2008 og utover. På den annen side vil overbelastning i Plan- og bygningsetaten og manglende kapasitet i byggenæringen forsinke en del prosjekter.

Sysselsettingsvekst i 2006 og gode utsikter for 2007, kombinert med en fortsatt lav ferdigstillelsestakt i 2007 vil gi fortsatt reduksjon i arealledigheten i 2007. I 2008 kan det synes som tilførselen av arealer vil være på nivå med forventet absorbsjon. Dette betyr at arealledigheten trolig forblir på et lavt nivå også i 2008. Fra og med 2009 vil forventet økning i ferdigstillelsen og mulig konjunkturavmatning kunne lede til at arealledigheten igjen øker.

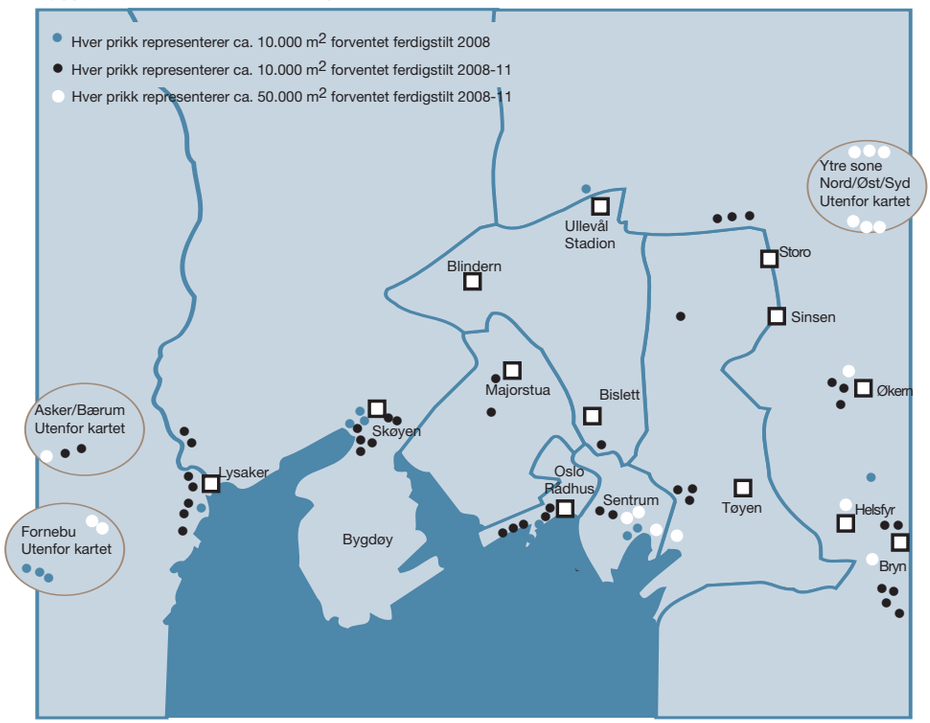
Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2005-2011 (1.000 m2)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2007 og mulig tilvekst i perioden 2008-11.

Den største tilveksten i perioden 2008-11 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (575.000 m²) og Asker/Bærum (250.000 m²) samt Bjørvika (185.000 m²).

Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2008-2011



KONKLUSJONER

- Arealledigheten utgjør 518.000 m² eller 6% av den totale massen. Dette er en nedgang på 176.000 m² fra i fjor (- 25%).
- Arealabsorbsjonen viste kraftig økning og utgjorde i 2006 269.000 m² mot ifjor 199.000 m².
- Reell mangel på arealer i Sentrum og Vestlige Soner med ledighet mellom 2-4%. Østre, Sydlige og Nordlige Soner, har fremdeles ledighet på over 11%.
- Ferdigstillelse i 2007 på 109.000 m² utgjør under halvparten av forventet absorbsjon. Dette innebærer at arealledigheten vil minke ytterligere og at leieprisene vil bli presset oppover.
- Kraftig sysselsettingsvekst og gode økonomiske utsikter tilsier lav arealledighet også i 2008 til tross for betydelig økning i nybyggingsaktiviteten. Fra 2009 kan ledigheten igjen komme til å øke.

Ansatte

ADMINISTRASJON

Adm. direktør Christian Ringnes, Martin Traaseth, Rita Husebæk, Tone E. Torp, Conny Rødsten, Grethe Dyrberg

ØKONOMI / FINANS / FORVALTNING

Olaf Gauslå, Lars Flatla, Børre V. Skjolden, Alise Hjelmeland

Hilde Scheffels, Ulrika E. Oscarsson, Birgit Øygarden

DRIFT

Petter Thordén, Jan E. Steffen, Ole Morten Bjørkerot, Lillian Krogh, Marius Jensen, Kristin Aag

PROSJEKT

Arnljot Flaate, Jon Kaasa, Elise L. Hanssen, Irja A. B. Torkildsen

MARKED

Wenche H. Gudmundsen, Vidar Korneliussen, Tone K. J. Pettersen, Julie Olsson

English summary

Eiendomsspar is one of Norway's leading real estate companies. It is owned by Victoria Eiendom (46%) and approximately 450 other shareholders.

Eiendomsspar operates through ownership and development of properties, as well as through its 50% shareholding in the swedish hotel property company Pandox AB. Total rentable space (incl. share of Pandox AB) is 538,000 square metres. Hotels, office buildings and retail shops account for the bulk of rental income.

Eiendomsspar's pretax profit for 2006 was NOK 273 million, as opposed to NOK 616 million in 2005. The decline is mostly due to reduced capital gains.

Rents amounted to NOK 381 million, an increase of NOK 34 million from 2005. Ordinary cashflow before taxes was NOK 314 million (NOK 280 million).

The company's net worth per share after tax, based on the estimated market values of the properties, increased by 35 per cent to NOK 131 per share. The Board proposes a dividend of NOK 1.75 per share for 2006.

INVESTMENTS AND SALES OF PROPERTIES

In 2006 Eiendomsspar acquired, directly and indirectly, properties with a total value of approx. NOK 1.1 billion. These investments are:

- Storgata 21-23, Oslo ("Folketeaterbygningen"). The building has a floorspace of approx. 26,000 square metres, on which Den norske Opera holds a lease for just over half of the premises until 31 December 2008. The remainder of the property is leased to stores and offices. The property is in need of upgrading.
- Alna Park (Strømsveien), Oslo, with a plot of 65,000 square metres and buildings measuring approx. 10,000 square metres.
- Frederik Stangs gate 4, Oslo, consisting of 17 apartments, garages, an office villa, and a residential site with development potential of 1,000 square metres.
- Lille Grensen 5, Oslo, a combined office/commercial property measuring 4,700 square metres.
- A 50% share of three hotels in Pandox, (see below).

Eiendomsspar has made some minor property sales, achieving gains of NOK 33 million.

INVESTMENT IN PANDOX AB

Pandox AB is owned on a 50:50 basis together with Sundt AS.

The investment in Pandox AB continues to develop positively, and Eiendomsspar's total return for 2006 (dividend, plus unrealised appreciation) is estimated to be approx. SEK 500 million (on a 50% basis). Eiendomsspar's accumulated return since acquisition at the end of 2003/beginning of 2004 thus totals approx. SEK 1,500 million. By way of comparison, interest costs on invested capital amount to approximately SEK 150 million.

In 2006 Pandox acquired three hotels:

- Hotel Berlin (701 rooms)
- Radisson SAS Malmø (229 rooms)
- Scandic Plaza Borås (135 rooms)

The total purchase price was just over SEK 1.3 billion.

PROJECTS

At the beginning of 2007 Eiendomsspar had the following major projects under development:

- Rica Helsfyr Hotel, Oslo, extension of an existing hotel with 92 new rooms, conference facilities, and a wellness center. The extension is expected to be completed in November 2007. After the extension is completed the hotel will have a total of 207 rooms.
- Økern Torgvei 5-7-9, Oslo, a residential project of approximately 16,000 square metres. The project is being developed on a 50:50 basis together with OBOS, with building work commencing in February 2007. The project consists of a total of 248 apartments, and 105 of the 176 apartments in stage I have been sold.
- Hoffsveien 10, Oslo, a residential, office and commercial project totalling approximately 25,000 square metres (including existing buildings). The property is being developed on a 50:50 basis together with the Thrane-Steen family. The project will probably be commenced in 2007/2008.
- Storgata 21-23, Oslo ("Folketeaterbygningen"), a hotel/entertainment/retail project of approximately 26,000 square

metres. Rebuilding work is expected to be started in 2008.

The company is working on a 50:50 basis with OBOS to rezone a large site in Sandvika, Bærum, for residential purposes.

LETTING SITUATION

One of Eiendomsspar's main strengths is the quality of its tenant portfolio. The average remaining lease period of the company's properties is 5.8 years. The vacancy rate as measured by rental value is 3 per cent. The financial position of Eiendomsspar's tenants is generally strong.

FINANCIAL POSITION

Eiendomsspar is in a strong financial position, with a net asset value ratio of 60 per cent.

The company's liquidity and committed credit lines amount to NOK 860 million.

The company has a share capital of NOK 339 million, consisting of 54.2 million shares with a par value of NOK 6.25. Eiendomsspar directly and indirectly owns 13.7 million of these shares. The net asset value is estimated at NOK 5.3 billion. The capitalised value of the company is approximately NOK 6.3 billion as at 31 December 2006.

MARKET OUTLOOK AND PROSPECTS

New construction remains at a low level. This makes increased capacity utilization in the next few years probable, particularly since demand has picked up.

In 2007, the office market in the Oslo region will see an addition of 109,000 square metres of new space, which is little in comparison with the absorption rate of 269,000 square metres in 2006. In 2006, a total of 22,000 new jobs were created in the Oslo area, up from 5,000 jobs per year in 2004 and 2005. This will stimulate demand in both 2007 and 2008, and it is therefore likely that capacity utilisation will continue to be high in both 2007 and 2008. The office market is therefore expected to continue to improve for the next couple of years.

The hotel market in the biggest cities in Northern Europe is expected to continue improving in 2007, as regards both occupancy rates and prices. This trend is expected to continue in Scandinavia as well. The supply of new space is in general very low, which, together with the expected improvement in economic activity, should create a basis for continued increased capacity utilization and price increases in the next few years.

The retail market is expected to continue to be selective, with a positive trend for the best locations.

The residential market is expected to continue developing positively for some time to come. A historically high price level plus a considerable increase in the rate of project starts in the Oslo region in the last three years, combined with rising interest rates, however, may lead to a levelling out and decline in prices within the next couple of years.

Eiendomsspar's cashflow before taxes for 2007, taking into account the underlying cashflow in joint ventures, is expected to be on a par with 2006.

Crowne Plaza Brussel City Centre

Financial information

Income statement

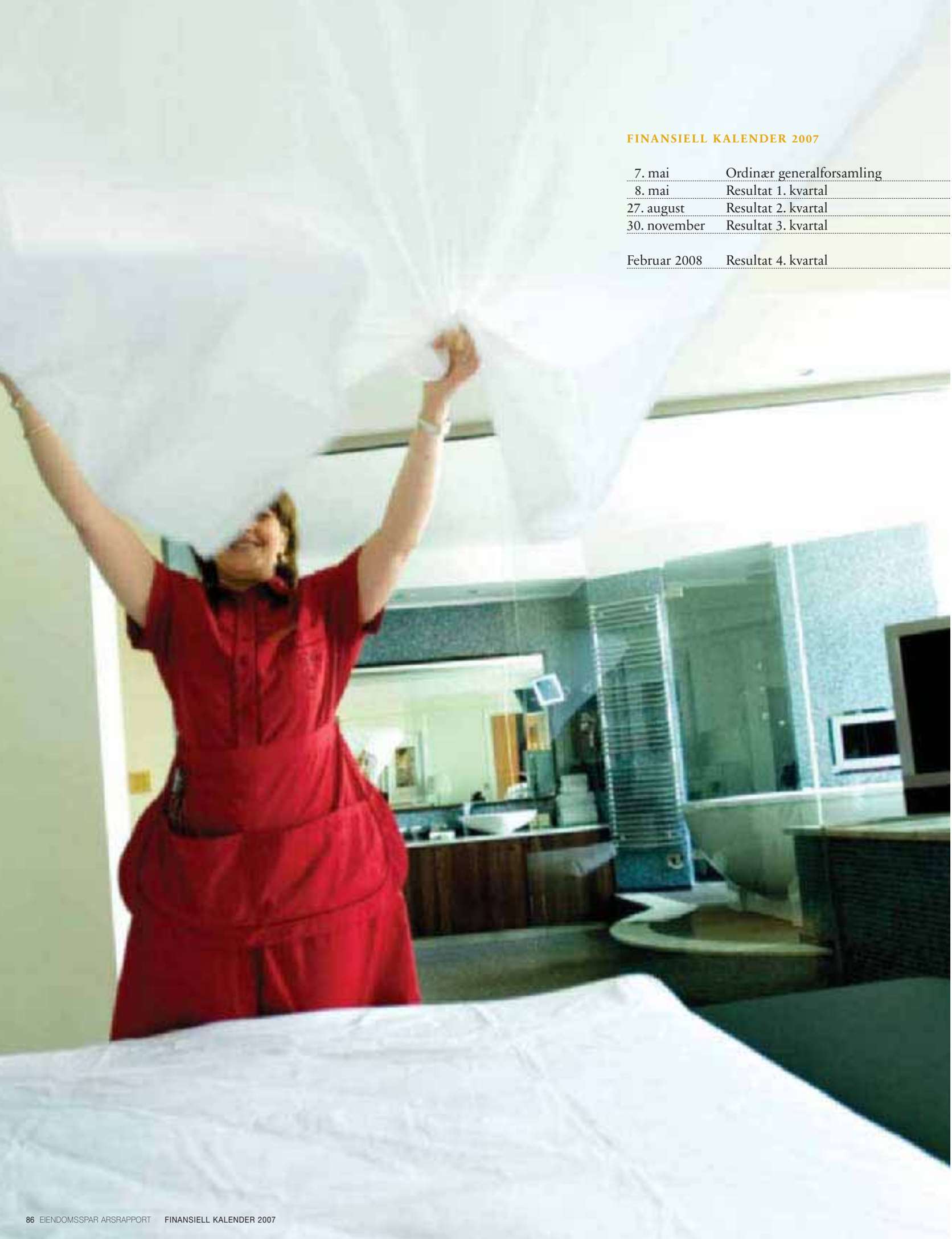
(NOK million)	2006	2005
Rental income from properties	380.6	346.2
Operating expenses on properties and projects	(31.9)	(37.4)
Gross operating profit	348.7	308.8
Profit from sales of properties	32.6	271.1
Refurbishment costs	(24.8)	(51.5)
Depreciation	(32.5)	(30.8)
Payroll and other operating costs	(56.9)	(44.3)
Operating profit	267.1	453.3
Share of profit in associated company / joint ventures	93.7	245.2
Net financial expenses	(88.0)	(82.5)
Profit before taxes	272.7	616.0
Taxes	(68.0)	(46.7)
Profit for the year	204.7	569.3

Balance sheet as at 31 Dec.

(NOK million)	2006	2005
Assets		
Property and equipment	3,392.3	2,931.5
Financial assets	1,194.5	1,210.6
Total non-current assets	4,586.8	4,142.1
Trade and other receivables	56.9	43.1
Cash and cash equivalents	89.7	150.3
Total current assets	146.6	193.4
Total assets	4,733.4	4,335.5
Equity and liabilities		
Equity	1,297.2	1,095.6
Deferred taxes	343.9	343.5
Non-current liabilities	2,596.2	2,596.4
Current liabilities	496.1	300.0
Total liabilities	3,436.2	3,239.9
Total equity and liabilities	4,733.4	4,335.5

FINANSIELL KALENDER 2007

7. mai	Ordinær generalforsamling
8. mai	Resultat 1. kvartal
27. august	Resultat 2. kvartal
30. november	Resultat 3. kvartal
Februar 2008	Resultat 4. kvartal



Design/designmal: dugg design Produksjon: Rita Husebæk, Eiendomsspar Tekst temadel: Øyunn Hrasky Foto: Ole Walter Jacobsen Trykk: Mentor Media

Tollbugata 24
Postboks 1350 Vika
0113 Oslo

Tel.: +47 22 33 05 50
Fax: +47 22 33 05 51

E-mail: Firmapost_es@eiendomsspar.no
Internet: www.eiendomsspar.no