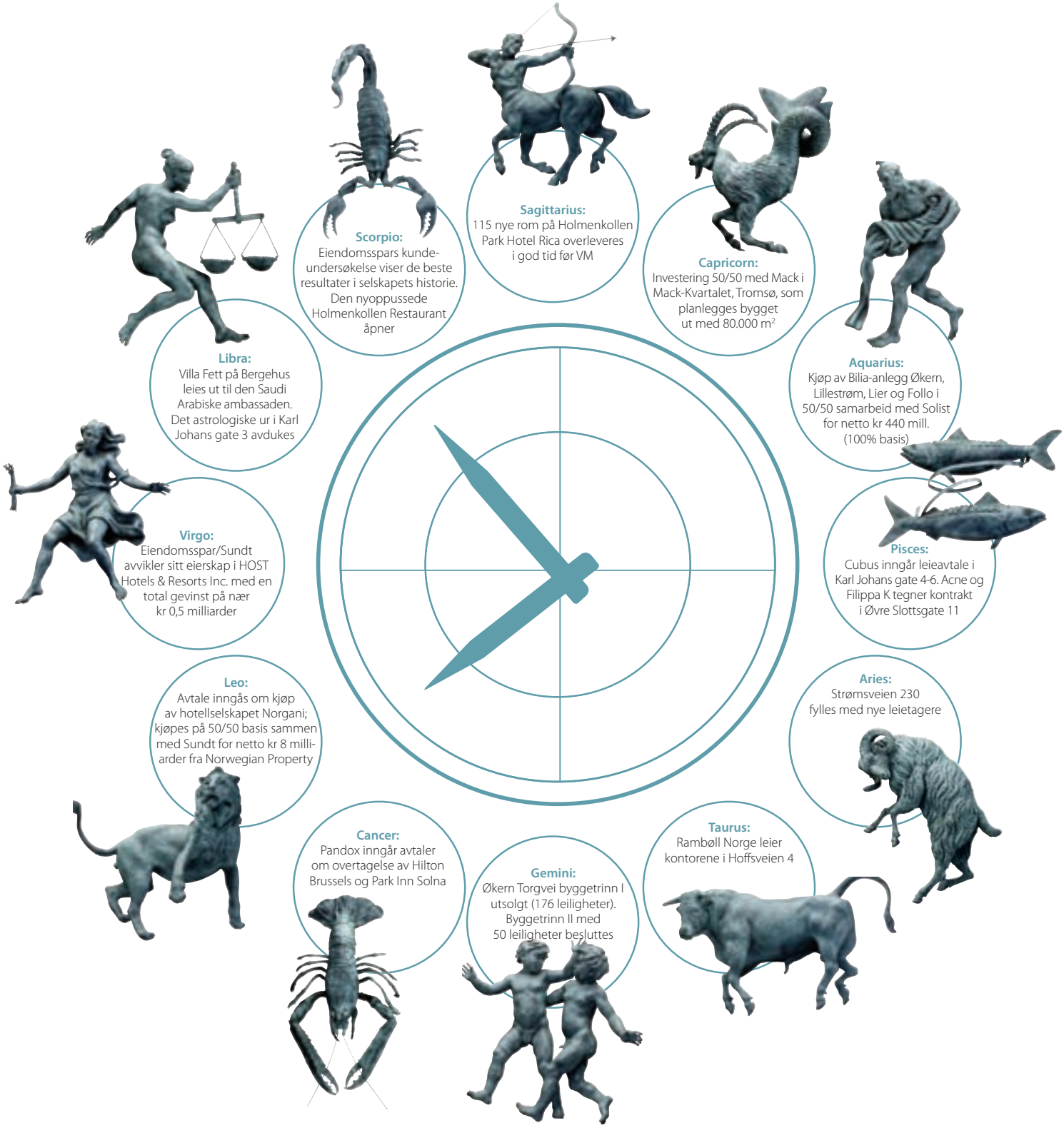
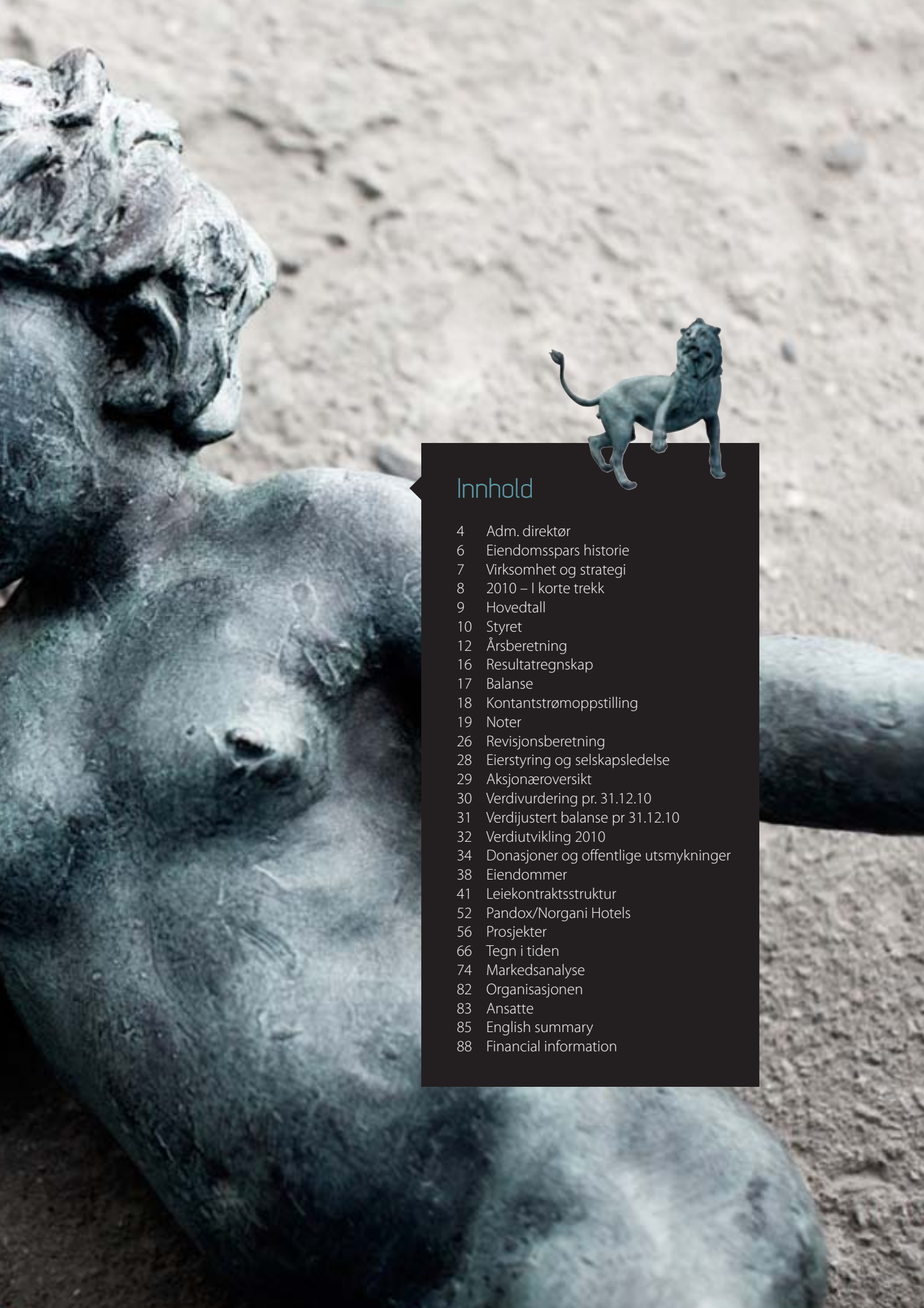
EIENDOMSSPAR ÅRSRAPPORT 2010

Noen høydepunkter i det astrologiske år 2010





Innhold

4 Adm. direktør
6 Eiendomsspars historie
7 Virksomhet og strategi
8 2010 – I korte trekk
9 Hovedtall
10 Styret
12 Årsberetning
16 Resultatregnskap
17 Balanse
18 Kontantstrømoppstilling
19 Noter
26 Revisjonsberetning
28 Eierstyring og selskapsledelse
29 Aksjonæroversikt
30 Verdivurdering pr. 31.12.10
31 Verdijustert balanse pr 31.12.10
32 Verdiutvikling 2010
34 Donasjoner og offentlige utsmykninger
38 Eiendommer
41 Leiekontraktsstruktur
52 Pandox/Norgani Hotels
56 Prosjekter
66 Tegn i tiden
74 Markedsanalyse
82 Organisasjonen
83 Ansatte
85 English summary
88 Financial information

En solid gjedde i sivet

CHRISTIAN RINGNES
ADM. DIREKTØR

2010 var et godt år i eiendomsmarkedet og for Eiendomsspar. Kapasitetsutnyttelsen økte og de foregående års nedgang i leieprisene snudde i løpet av året til en forsiktig oppgang. Markedet for kjøp og salg kviknet til og verdiene utviklet seg positivt.

Eiendomsspar hadde tilfredsstillende resultater i 2010, med et resultat før skatt på kr 410 mill. og en økning i verdijustert egenkapital på 24%.

Eiendomsspar gjorde høsten 2010 sin største investering noensinne, da selskapet på 50/50 basis med sin gode partner Sundt kjøpte hotellselskapet Norgani med 73 hoteller for netto kr 8 milliarder. Det kan synes som timingen på dette kjøpet var gunstig. Eiendomsspar og Sundt er idag gjennom Pandox/Norgani klart største hotelleier i Norden med 120 hoteller (24.500 rom). I tillegg eier Eiendomsspar 8 ledende hoteller i Oslo, samt et større antall andre attraktive eiendommer, også hovedsakelig i Oslo.

Med en verdijustert egenkapitalandel på 54% og en likviditetsreserve på kr 1,2 milliard, fremstår Eiendomsspar betryggende solid. Selskapet er godt posisjonert i et eiendomsmarked som forventes å utvikle seg ytterligere positivt gjennom 2011.

Jeg vil gjerne få benytte anledningen til å takke de ansatte i Eiendomsspar og Pandox/Norgani for en storartet innsats i året som gikk.

Eiendomsspar lå som en solid gjedde i sivet under finanskrisen og slo til med kjøpet av Norgani Hotels høsten 2010. Adm. direktør Christian Ringnes er født i fiskenes tegn...

Eiendomsspar har hatt en tilfredsstillende utvikling fra starten i 1982. Selskapet har hatt en vekst i årlig brutto leieinntekt fra kr 40 mill. til kr 1.389 mill. Eiendomsporteføljen (inkl. andel eiendommer i felleskontrollert virksomhet) har vokst fra kr 430 mill. til kr 18.433 mill. pr. 31.12.2010.

Eiendomsspars historie

1982 Stiftes som I/S Eiendomsspar AS & Co i 1982 med 7 kontor- og butikkeiendommer fra Sparebanken Oslo Akershus. Største aksjonærer er Sparebanken Oslo Akershus, Bergesen d.y. og Arendals Fossekompani.

1984 Får egen administrasjon. Lars Flatla første ansatte. Christian Ringnes ansettes som adm. direktør.

1985-87 Fusjon med Alfsen & Gunderson, Brødrene Dobloug og Grundt AS. Oppkjøp av Oslo Mørtelverk, KNA-hotellet og en del mindre eiendommer, samt eiendommer i København, Brüssel og Amsterdam.

1987-88 Salg av halvparten av eiendomsporteføljen i påvente av dårlige tider.

1988-91 Sparebanken Oslo Akershus og Bergesen d.y. selger sine aksjer i Eiendomsspar. Vital og KLP blir nye storeiere.

1991 Oppkjøp av Orkla Eiendom. Eiendomsspar dobler sin størrelse og overtar blant annet Fr. Nansens Plass 2 og 4, samt Lilleakerveien 2.

1993 10% av Eiendomsspars verdier fisjoneres ut i Victoria Eiendom som skal følge en finansielt mer aggressiv strategi enn det som er naturlig i Eiendomsspar. Eiendomsspar kjøper Tordenskioldsgate 8/10 og Rådhusgata 23.

1994-97 Eiendomsspar overtar det børsnoterte Grand Hotel, samt 8 andre norske hoteller. Utvikling og salg av Christiania Torv. Petter C. G. Sundt blir Eiendomsspars største aksjonær via Sundt Eiendom I når Vital og KLP selger seg ut i 1995.

1997-99 Utvikling og kjøp av en rekke kontorbygg, blant annet Lilleakerveien 2, samt 50% av Hoffsveien 4/10. Victoria Eiendom overtar Petter C. G. Sundts eierandel i Sundt Eiendom I og blir Eiendomsspars hovedaksjonær.

2000-02 Salg av en fjerdedel av eiendomsporteføljen i påvente av dårlige tider.

2003-04 Oppkjøp av det svenske hotellselskapet Pandox AB fra Stockholms Børs i 50/50 samarbeid med Petter C. G. Sundt.

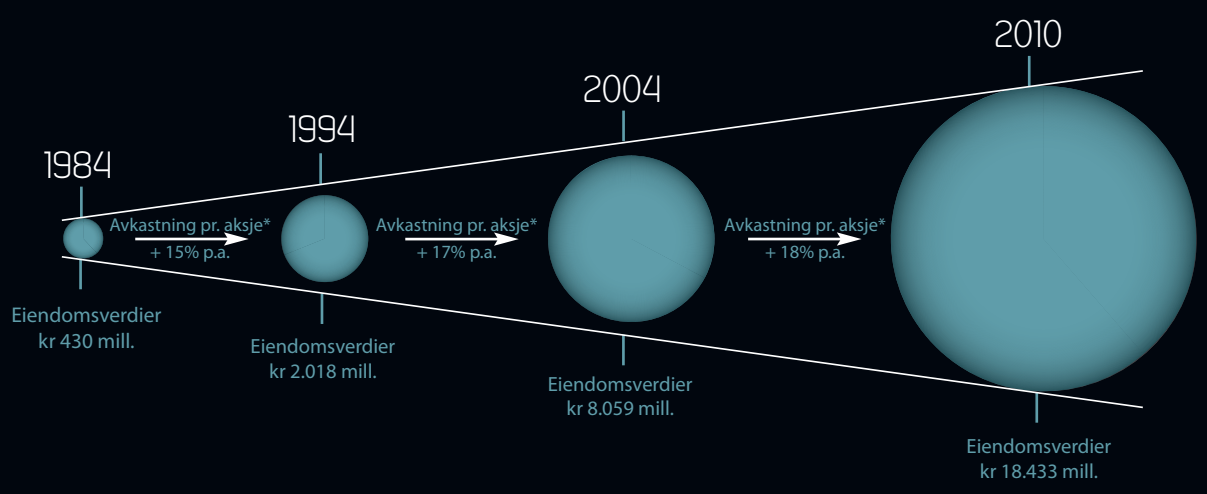
2004-07 Selektive kjøp og salg av eiendommer i Eiendomsspar og Pandox. Utvikling av kontor-, hotell- og restaurantprosjekter, blant annet Ekebergrestauranten.

2008 Ingen kjøp av eiendommer som følge av den negative utviklingen i eiendomsmarkedet.

2009 Enkelte kjøp av eiendommer, blant annet 50% av Bergehus, Bergesen d.y.'s tidligere hovedkontor.

2010 Eiendomsspar erverver Norgani Hotels AS i 50/50 samarbeid med familien Sundt.

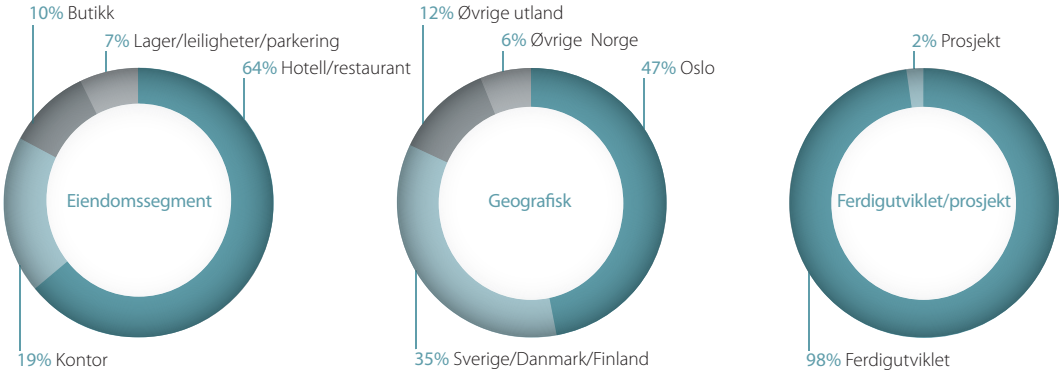
Eiendomsspar kontrollerer ved inngangen til 2011 rundt 175 eiendommer, hvorav ca. 50 er heleide og de øvrige eies med 50%, i det vesentlige via Pandox og Norgani. Eiendomsspar har god soliditet og en likviditets-reserve på kr 1,2 milliard.



* hensyntatt ordinære/ekstraordinære utbytter

Virksomhet

Eiendomsspar er ved inngangen til 2011 et fullt integrert eiendomsselskap, med kompetanse innenfor eie og utvikling av de fleste typer eiendom. Selskapet har sitt geografiske hovedfokus i Oslo (hovedsakelig heleide eiendommer) og Nord-Europa (via sitt 50% eierskap i Pandox/Norgani). Det alt vesentlige av selskapets eiendomsmasse består av langsiktig utleide eiendommer. Den verdimessige fordeling av selskapets eiendomsmasse fordelt på eiendomssegment, geografi og ferdigutviklet/prosjekt er vist nedenfor:



Strategi

Eiendomsspar har identifisert følgende nøkkelfaktorer for suksess innenfor eie og utvikling av eiendom:

1) Beliggenhet (fordi gode beliggenheter alltid kan leies ut)
2) Beliggenhet (fordi gode beliggenheter alltid kan selges)
3) Beliggenhet (fordi gode beliggenheter alltid har høyere verdi enn dårlige beliggenheter)
4) Timing (fordi eiendomsmarkedet av natur er syklisk)
5) Utvikling (fordi vellykket utvikling gir superfortjenester og kan være nødvendig ved reutleie)
6) Leietagerpleie (fordi eksisterende kunder er bedre enn nye kunder)
7) Finansiell forståelse (fordi likviditet, soliditet og evnen til å se verdi er viktig i kapitalintensive bransjer)

Dette innebærer at Eiendomsspar har gjort følgende strategiske og organisatoriske valg:

Beliggenhet:

Hoveddelen av Eiendomsspars eiendommer har meget sentral beliggenhet. I de få tilfeller Eiendomsspar kjøper eiendommer utenfor storbysentrum, beholdes de kun dersom beliggenheten enten antas å være god for gitte brukere (eks. handel, hotell) eller det er sannsynlig at beliggenheten på sikt vil få økt attraktivitet (eks. Skøyen, Alnabru).

Timing:

Eiendomsspar er av den formening at det er bedre å være "idiot" i et godt marked, enn "geni" i et dårlig marked. Eiendomsspar søker således å investere når markedet er billig og å selge eller leie ut langsiktig når markedet nærmer seg toppen. Dette kan variere for ulike typer eiendommer og beliggenheter. Eiendomsspar gjør systematiske analyser av tilbud og efterspørsel i sine viktigste markeder for best mulig å kunne forutsi den fremtidige utvikling.

Utvikling:

Eiendomsspar ønsker å ha solid utviklings- og utleiekompetanse i egen organisasjon. Eiendomsspar har valgt å konsentrere seg om middels store utviklingsprosjekter med begrenset risiko.

Leietagerpleie:

Eiendomsspar søker å gi sine leietagere best mulig service, å være ordholdne, samt å tilby "det lille ekstra" for å få fornøyde leietagere som ønsker å forlenge sitt leieforhold og være gode referanser for Eiendomsspar. Leietagertilfredshet måles årlig og søkes kontinuerlig forbedret ved konkrete tiltak.

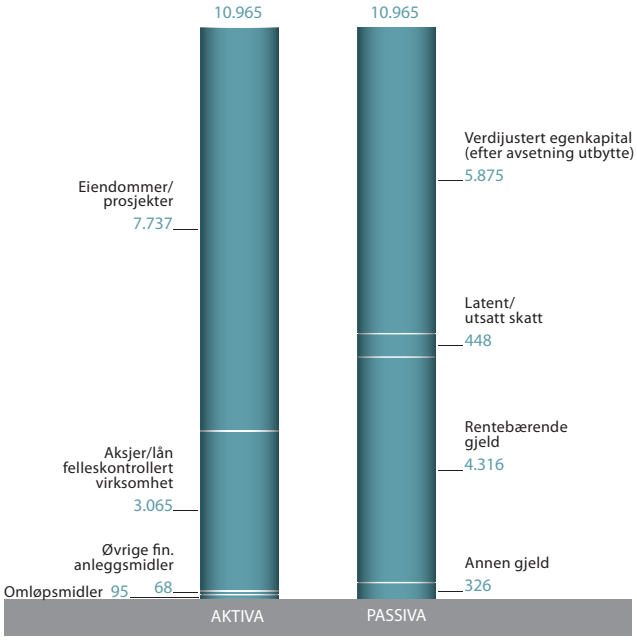
Finansiell forståelse:

Eiendomsspar ønsker, i en bransje som tidvis opplever betydelige svingninger i verdier og leienivåer, å alltid ha god likviditet. Eiendomsspar skal dessuten ha betryggende soliditet, både i form av begrenset gjeldsgrad og forutsigbare rentekostnader. Eiendomsspar kjøper egne aksjer når dette vurderes finansielt mer attraktivt enn alternative investeringer.

2010 - I korte trekk

- Bokført resultat før skattekostnad øker fra kr 303 mill. til kr 410 mill.
- Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, blir kr 420 mill. (kr 343 mill.)
- Likviditetsreserven utgjør kr 1.235 mill. (kr 1.589 mill)
- Verdijustert egenkapital pr. aksje øker med 24% til kr 147 pr. aksje (kr 119 pr. aksje)
- Aksjekursen uendret i 2010, det vil si kr 160 pr. aksje (+ 2% hensyntatt utbetalt utbytte)
- Styret foreslår utdelt et ordinært utbytte på kr 2,75 pr. aksje (kr 2,50 pr. aksje)
- Eiendomsmarkedet bedrer seg i 2010, med svakt stigende leiepriser og økt investoraktivtet
- Ledigheten i kontormarkedet i Oslo-regionen reduseres fra 7% til 6%
- Hotellmarkedet i Nord-Europa utvikler seg positivt, med en oppgang i RevPAR på 5-10% i de fleste byer, med unntak av Oslo og København

Verdijustert balanse pr. 31.12.2010 (mill. kr)



Hovedtall

Millioner kroner	2010	2009	2008	2007	2006
Resultat/kontantstrøm					
Leieinntekter	476	454	444	418	381
Brutto driftsresultat	428	403	393	379	349
Resultat før skattekostnad	410	303	155	217	273
Årsresultat	305	239	147	174	205
Kontantstrøm før skatt 1)	420	343	329	339	314
Verdijustert resultat efter skatt	1.150	374	(1.493)	981	1.378
Bokført balanse					
Bokført egenkapital	1.766	1.547	1.562	1.346	1.297
Bokført totalkapital	6.822	6.000	6.107	5.269	4.733
Bokført egenkapitalandel	26%	26%	26%	26%	27%
Netto rentebærende gjeld 2)	4.238	3.618	3.243	3.101	2.743
Verdijustert balanse					
Verdijustert egenkapital (efter avsatt utbytte)	5.875	4.840	4.579	6.167	5.277
Verdijustert totalkapital	10.965	9.292	9.132	10.211	8.755
Verdijustert egenkapitalandel	54%	52%	50%	60%	60%
Nøkkeltall pr. aksje (kr)					
Bokført egenkapital pr. aksje	43	38	39	33	32
Verdijustert egenkapital pr. aksje (efter avsatt utbytte)	144	119	112	151	129
Aksjekurs pr. 31.12	160	160	105	181	155
Substansverdipremie/(-rabatt) inkl. utbytte	9%	32%	(8%)	18%	18%
Kontantstrøm før skatt pr. aksje 1)	10,29	8,37	8,03	8,28	7,75
Resultat pr. aksje	7,48	5,83	3,56	4,22	5,06
Avsatt ordinært utbytte pr. aksje	2,75	2,50	2,25	2,25	1,75
Antall utestående aksjer pr. 31.12	40.461'	40.461'	40.461'	40.461'	40.461'
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	40.461'	40.461'	40.461'	40.461'	40.461'

1) kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontanstrøm i felleskontrollerte virksomheter, justert for salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader; kontantstrøm pr. aksje er justert for minoritetsinteresser

2) ekskl. rentebærende utlån til felleskontrollerte virksomheter

Styret

2010 var et meget godt år for Eiendomsspar. Verdijustert egenkapital er pr. 31.12.2010 beregnet til kr 147 pr. aksje, en økning på 24% fra fjoråret.

Eiendomsspars resultat før skatt ble kr 410 mill., mot kr 303 mill. i 2009. Økningen skyldes hovedsakelig bedret underliggende drift i Eiendomsspar og Pandox, samt økte kursgevinster. Eiendomsspars likviditetsreserve utgjør kr 1.235 mill.

Styret foreslår et utbytte for 2010 på kr 2,75 pr. aksje (2009: kr 2,50 pr. aksje).

Jon R. Gundersen
Styrets formann

Gundersen satt i styret fra 1984-2002 og ble etter endring av vedtektene valgt inn igjen i styret på ekstraordinær generalforsamling i 2008. Gundersen har vært styremedlem/styreformann i Victoria Eiendom fra opprettelsen og har i denne egenskap også møtt som observatør i styret i Eiendomsspar. Han har styreverv i NorgesGruppen. Gundersen er høyesterettsadvokat. Gundersen eier 13.552 aksjer i Eiendomsspar, samt 12.404 aksjer i Victoria Eiendom.

Cato A. Holmsen

Holmsen har sittet i styret siden 1988. Han er nå senior rådgiver i FSN Capital Partners og er tidligere visekonsernsjef i Scancem. Han er viseformann i Victoria Eiendom, samt innehar styreverv blant annet i Aftenposten, NorgesGruppen, VIA Travel Group, Alignment Holding AB, Aura Light AB og Teres Medical Group. Holmsen med nærstående eier 7.200 aksjer i Eiendomsspar. Holmsen eier ingen aksjer i Victoria Eiendom.

Leiv Askvig

Askvig har vært styremedlem i Eiendomsspar siden 2008. Han er adm. direktør i Sundt AS. Han er styreformann i Oslo Børs VPS Holding og Oslo Børs, samt i Alfarveg. Askvig innehar styreverv i Pandox AB, Victoria Eiendom, VPS, Astrup Fearnley, Verdane Capital IV, Agder OPS Vegselskap og Toluma AS/ Skips AS Tudor. Askvig sitter i valgkomitéen i Orkla. Askvig 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, Skeie Capital Investment og Victoria Eiendom. Elvestad eier 65.980 aksjer i Eiendomsspar, samt 25.736 aksjer i Victoria Eiendom.

Ragnar Horn

Horn har vært styremedlem i Eiendomsspar siden 2002. Han er privat investor og innehar styreverv i blant annet R.S. Platou, Victoria Eiendom, Berner Gruppen og Dyvi Holding. Horn inkludert nærstående eier 414.000 aksjer i Eiendomsspar, samt 1.520.315 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. I tillegg har hun styreverv i konsernene Bergen Group ASA, Jægergruppen, samt sitter i Representantskapet til Norges Bank. Salthella eier ingen aksjer i Eiendomsspar og Victoria Eiendom.

Unni E. Wilhelmsen

Wilhelmsen har vært styremedlem i Eiendomsspar siden 2003. Wilhelmsen er også styremedlem i Victoria Eiendom. Hun er musiker/komponist og driver plateselskapet St. Cecilia Music. Wilhelmsen eier ingen aksjer i Eiendomsspar. Wilhelmsen eier 10 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 Schibsted, Dermanor, Sundt, The Mini Bottle Gallery, C. Ludens Ringnes Stiftelse og NSV-Invest. Ringnes eier 30.376 aksjer i Eiendomsspar. I Victoria Eiendom kontrollerer han sammen med nærstående 2.763.394 aksjer (16,0% av aksjekapitalen), samt 51%-andel i Sundt Eiendom II AS, som eier 5.557.136 aksjer (32,1% av aksjekapitalen).

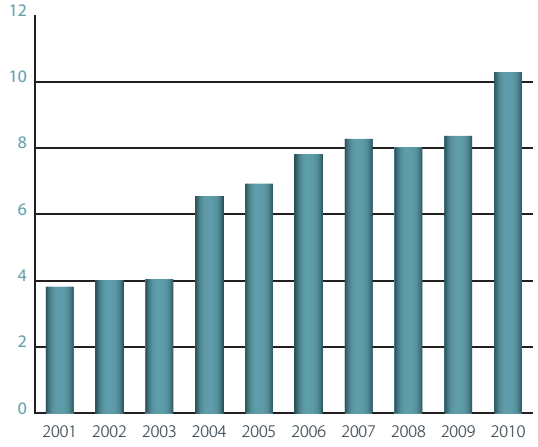
STYRETS årsberetning

2010 var et meget godt år for Eiendomsspar. Verdijustert egenkapital er pr. 31.12.2010 beregnet til kr 147 pr. aksje, en økning på 24% fra fjoråret.

Eiendomsspars resultat før skatt ble kr 410 mill., mot kr 303 mill. i 2009. Økningen skyldes hovedsakelig bedret underliggende drift i Eiendomsspar og Pandox, samt økte kursgevinster. Eiendomsspars likviditetsreserve utgjør kr 1.235 mill.

Styret foreslår et utbytte for 2010 på kr 2,75 pr. aksje (2009: kr 2,50 pr. aksje).

Kontantstrøm før skatter pr. aksje



Eiendomsmarkedet

Eiendomsmarkedet bedret seg i 2010, med svakt stigende leiepriser og økt investoraktivitet. Den positive utviklingen var drevet av fortsatt lave renter, bedret økonomi og redusert nybygging. Avkastningskravene sank gjennom året.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte vel 210.000 m², en dobling fra året før. Dette primært som følge av at sysselsettingen i regionen ble økt med 9.000 arbeidsplasser. Ferdigstilte arealer i 2010 utgjorde historisk lave 124.000 m² og førte til en reduksjon i arealledigheten på 13% til 584.000 m², som utgjør 6% av kontorarealet i regionen. De østlige soner har arealledighet på 9-11%, mens Oslo Vest og Sentrum har ledighet mellom 3 og 4%. Leieprisene steg svakt gjennom året.

Efterspørselen i hotellmarkedet i Oslo-regionen økte med 6% i 2010, mens belegget var stabilt på 68%, som følge av tilførsel av ny kapasitet. RevPAR (inntekt pr. tilgjengelig rom) ble redusert med 2% fra 2009 til 2010. Hotellmarkedet i Nord-Europa utviklet seg bedre enn i Oslo, med en oppgang i RevPAR på 5-10% i de fleste byer, med unntak av København.

Butikkmarkedet bedret seg gjennom året.

Markedet for utleieboliger utviklet seg positivt med en oppgang på 10%. Boligprisene i Oslo steg også med 10%, hovedsakelig som følge av fortsatt lave renter, tilflytting og nedgang i boligproduksjonen.

Investeringer og salg

Eiendomsspar har i 2010 direkte og indirekte gjort følgende investeringer:

- 50% av Norgani Hotels.
- 50% av 2 hoteller gjennom Pandox.
- 100% av Forus Retail Arena, Sandnes, et forretningsbygg på 10.900 m². Eiendommen er langsiktig utleid til Bohus og Lefdal.
- 50% av "Mack-Kvartalet", som omfatter hele bygningsmassen til Mack bryggeri, beliggende i Tromsø sentrum. Eiendommen er et utviklingsprosjekt.
- 50% av fire bilanlegg, beliggende på Økern, Lillestrøm, Lier og Follo (totalt ca. 32.000 m²). Anleggene er langsiktig utleid til Bilia, nordens største personbilforhandler.

Eiendomsspar har ikke foretatt eiendomssalg av betydning i 2010.

Investeringen i Pandox

Pandox eies 50% av Eiendomsspar og 50% av Sundt AS. Andelen regnskapsføres i henhold til egenkapitalmetoden.

Leieinntektene i Pandox ble SEK 884 mill., en økning på SEK 34 mill. fra ifjor. Justert for valutakurseffekter og nyervervede hoteller, var økningen 5%. Resultat fra operatørvirksomheten bedret seg med SEK 40 mill. Pandox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster utgjorde SEK 518 mill., mot SEK 446 mill. i 2009. Økningen skyldes et bedret hotellmarked, samt nedgang i netto finanskostnader.

Pandox har i 2010 ervervet Park Inn, Solna, Sverige (247 rom), samt Brussels Hilton, Belgia (432 rom). Pandox eier nå en portefølje på 47 større hoteller, hvorav 31 i Sverige/Danmark, 14 i Nord-Europa forøvrig, samt 2 i Nord Amerika. Hotellene omfatter ialt 11.600 rom.

Pandox har avhendet samtlige aksjer i HOST Hotels & Resorts Inc., med en gevinst på SEK 431 mill. Akkumulert gevinst i 2009 og 2010 utgjør dermed SEK 511. Netto salgsproveny i 2010 er anvendt til kjøp av 50% av Norgani Hotels AS.

Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde SEK 1.349 mill. pr. 31.12.2010.

Investeringen i Norgani Hotels

Eiendomsspar og Sundt AS foretok på 50/50 basis - gjennom Pandox og Heches Holding AB - oppkjøp av 100% av aksjene i Norgani Hotels AS høsten 2010. Kjøpesummen for eiendomsporteføljen var pr. avregningstidspunkt 20.10.2010 brutto kr 8,5 milliarder og netto kr 8,0 milliarder efter fradrag for utsatt skatt på merverdier, rentederivater og netto arbeidskapital.

Kjøpet ble finansiert med kr 5,9 milliarder i langsiktig pantelån (løpetid 7 år), selgerkreditt kr 0,6 milliard (snitt løpetid 4 år), samt egenkapital kr 1,5 milliard. I størrelsesorden 75% av låneporteføljen er rentesikret.

Norgani Hotels AS eier 73 hoteller (12.884 rom), samt ett konferansesenter. Hotellene ligger i Norge, Sverige, Finland og Danmark, og er utleid på langsiktige leiekontrakter (ca. 9 år), hovedsakelig til Scandic og Choice. Netto leieinntekter efter eierkostnader for 2010 ble kr 641 mill., som er noe bedre enn forventet på oppkjøpstidspunktet.

Det foreligger planer for utvikling av hotellporteføljen, og det vil bli iverksatt et betydelig investeringsprogram i eksisterende hoteller – i størrelsesorden kr 1 milliard de neste 4-5 årene. Dette forventes å gi tilfredsstillende avkastning.

Drift og utleie

Driften av eiendomsmassen var tilfredsstillende også i 2010. Ledigheten i eiendomsmassen målt efter leieverdi var ved årsskiftet 4,3%, uendret fra ifjor.

Gjennomsnittlig veiet kontraktsløpetid var 7,2 år pr. 31.12.2010.

Eiendomsspars årlige leietagerundersøkelse viste også i 2010 økt kundetilfredshet, med en score som er den beste i de 15 år undersøkelsen har vært foretatt. Eiendomsspar vil fortsette å fokusere på å bedre sin service overfor leietagerne.

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 er i ferd med å energimerke sine eiendommer. Videre ønsker Eiendomsspar å bidra til bedrede estetiske løsninger, blant annet ved forskjønnelse av egne bygninger og ved utsmykninger til glede for offentligheten. Selskapets virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø.

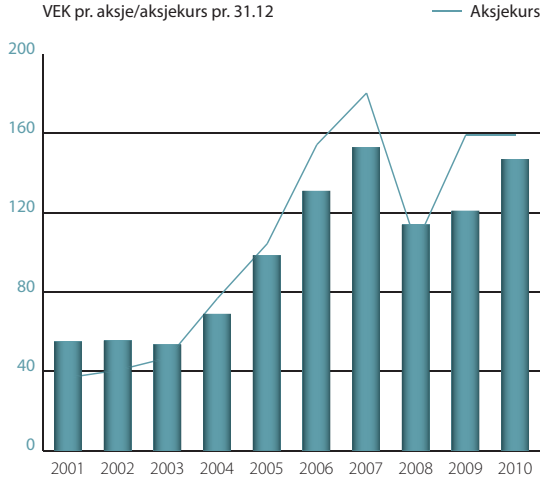
Prosjekter

Ved inngangen til 2011 har Eiendomsspar følgende prosjekter under utvikling:

- Økern Torgvei 5-7-9, Oslo, et boligprosjekt med gjenstående 4.000 m² BRAS (byggetrinn II). Prosjektet utvikles på 50/50 basis sammen med OBOS. Byggetrinn II ble igangsatt i september 2010 og 39 av totalt 50 leiligheter er solgt.
- Rica Helsfyr Hotel, Oslo, en utvidelse av hotellet med 45 rom til 252 rom.

Prosjektene Hoffsveien 4, Oslo (kontorprosjekt på 13.700 m²; 50/50 samarbeid med familien Thrane-Steen), samt Holmenkollen Park Hotel, Oslo (utvidelse av hotellet med 115 rom til 335 rom; 50/50 samarbeid med Rica), ble ferdigstilt i fjerde kvartal 2010.

Forøvrig arbeider selskapet med planer for utvikling av Storgata 51, Konowsgate 1-3 (50% andel), Bjørnegårdsvingen 11/13 (50% andel), samt Mack-Kvartalet (50% andel).



Redegjørelse for årsregnskapet

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

Resultatregnskap

Leieinntekt for Eiendomsspar konsern ble kr 476 mill., en økning på kr 22 mill. fra 2009. Brutto driftsresultat ble kr 428 mill. (kr 403 mill.), efter belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 48 mill. (kr 51 mill.). Salgsgevinst utgjorde kr 1 mill. (kr 122 mill.), rehabiliteringskostnad kr 42 mill. (kr 80 mill.), avskrivning kr 50 mill. (kr 45 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 67 mill. (kr 74 mill.), hvilket ga et driftsresultat på kr 270 mill. (kr 327 mill.). Justert for salgsgevinster viste driftsresultatet en økning på kr 65 mill., som skyldes bedret drift, samt reduserte rehabiliteringskostnader.

Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 313 mill., en økning på kr 166 mill. fra 2009. Økningen skyldes hovedsakelig bedret drift, samt økt gevinst ved salg av aksjer i HOST Hotels & Resorts Inc.

Netto finanskostnad utgjorde kr 173 mill. (kr 171 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet, utgjorde kr 420 mill., en økning på kr 77 mill. fra 2009. Ordinært resultat før skattekostnad endte på kr 410 mill., mot kr 303 mill. i 2009.

Balanse og likviditet

Eiendomsspar-konsernets bokførte totalkapital var pr. 31.12.2010 kr 6.822 mill., en økning på kr 822 mill. fra 2009. Økningen skyldes hovedsakelig investeringer i felleskontrollert virksomhet, blant annet Norgani Hotels, og kjøp av Forus Retail Arena. Samlet gjeld utgjorde kr 5.056 mill. (kr 4.454 mill.), hvorav kr 4.316 mill. (kr 3.755 mill.) var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 4,2%, uendret fra i fjor. Andel fastrentelån utgjorde 45%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,9 år. Resterende 55% andel av innlånsporteføljen har kort rentebinding, med renteregulering innenfor de neste 12 måneder.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 5.875 mill. (fratrukket avsatt utbytte på kr 111 mill.), som gir en verdijustert egenkapitalandel på 54%, mot 52% i fjor.

Ved beregning av verdijustert egenkapital er det benyttet følgende gjennomsnittlige avkastningskrav (netto start yield) ved verdivurdering av eiendomsporteføljen:

- Eiendomsspar: 6,5% (2009: 6,7%)
- Pandox: 6,5% (2009: 6,5%)

Andel eiendommer i Norgani Hotels er vurdert til kostpris, justert for valutakursendringer siden oppkjøpet. Det er ikke foretatt ny verdsettelse siden oppkjøpet skjedde høsten 2010.

Verdijustert egenkapital pr. aksje er pr. 31.12.2010 beregnet til kr 147, en økning på 24% fra fjoråret.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjør kr 1.235 mill. (2009: kr 1.589 mill.). I tillegg kommer 50% andel av likviditetsreserven i Pandox (se ovenfor).

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde kr 665 mill., mot kr 484 mill. ifjor. Av dette utgjør kr 400 mill. sertifikatlån, for å redusere innlånskostnadene. Sertifikatlånene vil eventuelt kunne innfris ved bruk av selskapets langsiktige, pantsikrede kredittrammer.

Finansielle risikoforhold

Selskapet er eksponert mot finansielle risikoer som:

- Likviditetsrisiko
- Valutarisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

Selskapet har som policy å ha en høy likviditetsreserve og god soliditet, samt lange låneavtaler uten finansielle covenants. Disse finansielle målsettinger er oppfylt, og likviditetsrisikoen i selskapet vurderes å være begrenset.

Valutarisikoen i selskapet er hovedsakelig knyttet til eierandelen i Pandox og Norgani Hotels. Selskapet er således eksponert for endringer i SEK/NOK, samt indirekte i valutaene EUR, DKK, GBP, CHF og CAD gjennom Pandox' og Norgani Hotels' utenlandske investeringer. Eierandelen i Pandox og Norgani Hotels har en netto bokført verdi på kr 1.636 mill. pr. 31.12.2010.

Selskapet er videre eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter swap-avtaler, FRA-kontrakter og cap-avtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Fastrenteandelen vil kunne variere over tid. Andel fastrentelån utgjør som tidligere nevnt 45% av låneporteføljen pr. 31.12.2010.

Kredittrisikoen i selskapet relaterer seg til leietagernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

Det er ikke krav om at Eiendomsspar skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Eiendomsspar anvender således regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelsen av regnskapet. Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollert virksomhet, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi pr. 31.12.2010. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollert virksomhet bokført under finansielle anleggsmidler.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2010, bestått av Jon R. Gundersen (formann), Cato A. Holmsen, Leiv Askvig, Bjørn Elvestad, Ragnar Horn, Monica S. Salthella 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. 31.12.2010 var det 32 ansatte i Eiendomsspar. Selskapet har innarbeidet en policy som ivaretar hensynet til likestilling mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 20 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Det er ikke registrert vesentlig sykefravær eller personskader. Det er styrets vurdering at Eiendomsspars organisasjon er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

Eierstyring og selskapsledelse

Eiendomsspar er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer, samt god praksis innenfor andre viktige områder.

En ytterligere omtale av selskapets eierstyring og selskapsledelse er gitt på sidene 28 og 29 i årsrapporten.

Aksjonærforhold

Avkastningen på Eiendomsspar-aksjen var svakt positiv i 2010 (+ 2% hensyntatt utbetalt utbytte på kr 2,50 pr. aksje). Eiendomsspar-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt til 109% av beregnet substans, ned fra 132% i fjor. Pr. 01.04.2011 var kursen kr 161 pr. aksje, tilsvarende 110% av beregnet substansverdi ved årsskiftet.

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. 01.04.2011. Eiendomsspar har i overkant av 500 aksjonærer.

Eiendomsspar har ikke ervervet egne aksjer i 2010.

Eiendomsspar har 54.195.560 utstedte aksjer. Beholdningen av direkte eide egne aksjer utgjør 171.895 pr. 01.04.2011. Eiendomsspar eier i tillegg til direkte eide egne aksjer, indirekte 13.562.996 egne aksjer via sin eierandel i Sundt Eiendom I. 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. 01.04.2011.

Fremtidsutsikter

Redusert tilførsel av nye arealer og forventet fortsatt god etterspørsel, gjør at kapasitetsutnyttelsen i eiendomsmarkedet trolig vil bedres gjennom 2011.

I kontormarkedet i Oslo-regionen vil det i 2011 bli tilført 150.000 m^2 nye kontorarealer. Dette er en svak økning fra nivået i 2010, og utgjør 70% av arealabsorbsjonen i 2010. Arealledigheten forventes, under forutsetning av fortsatt positiv økonomisk utvikling, å vise en ytterligere reduksjon i 2011 og leieprisene forventes å fortsatt øke. En detaljert gjennomgang av situasjonen i kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum finnes på side 74-81 i årsrapporten.

Hotellmarkedet i Oslo-regionen forventes å bedre seg noe i 2011. Utviklingen i hotellmarkedet i Nord-Europa forventes å være i hovedsak positiv gjennom 2011, dog vil kapasitetsøkning medføre fortsatt overkapasitet i noen byer, som for eksempel København.

Butikkmarkedet vil fortsatt være selektivt, men trolig vise fortsatt bedring gjennom 2011.

Boligmarkedet er meget rentesensitivt, men forventes, til tross for en viss økning i rentenivået, å utvikle seg positivt også i 2011, hovedsakelig på grunn av begrenset tilførsel av nye boliger.

Eiendomsspar forventer at kontantstrøm før skatt for 2011, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet, vil øke sammenlignet med 2010.

Anvendelse av årets overskudd

Eiendomsspar delte ifjor ut et utbytte på kr 2,50 pr. aksje. Styret foreslår å øke utbyttet til kr 2,75 pr. aksje for 2010.

Årets overskudd for konsernet ble kr 305,4 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 68,5 mill., foreslås anvendt slik:

Utbytte (kr 2,75 pr. aksje)	kr	148,6	mill.
Overført fra annen egenkapital	kr	(80,1)	mill.
Sum	kr	68,5	mill.

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 671,0 mill. pr. 31.12.2010.

* * * * *

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2010.

Oslo
31.12.2010/01.04.2011

Jon R. Gundersen
Styrets formann

Cato A. Holmsen

Leiv Askvig

Bjørn Elvestad

Ragnar Horn

Monica S. Salthella

Unni E. Wilhelmsen

Christian Ringnes
Adm. direktør

Resultatregnskap

Eiendomsspar AS 2009	Eiendomsspar AS 2010	Millioner kroner	Note	Konsern 2010	Konsern 2009
85,7	88,3	Leieinntekt	(4)	476,1	454,2
(13,9)	(13,1)	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(48,3)	(51,1)
71,8	**75,2**	**Brutto driftsresultat**		**427,8**	403,1
121,1	(0,1)	Salgsgevinst/(tap)		0,8	122,4
(4,1)	(12,6)	Rehabiliteringskostnad		(42,0)	(80,4)
(8,3)	(8,5)	Avskrivning på varige driftsmidler	(6)	(49,5)	(45,1)
(57,7)	(50,6)	Lønn og annen driftskostnad	(3)	(67,1)	(73,5)
122,8	**3,4**	**Driftsresultat**		**270,0**	326,5
161,0	238,9	Inntekt på investering i datterselskap		–	–
–	–	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	(8)	312,7	147,0
18,0	13,4	Renteinntekt fra datterselskap		–	–
0,6	4,9	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		5,0	0,7
14,5	3,1	Annen finansinntekt	(5)	5,0	5,4
(170,2)	(174,7)	Annen finanskostnad	(5)	(182,7)	(177,0)
146,7	**89,0**	**Ordinært resultat før skattekostnad**		**410,0**	302,6
(44,0)	(20,5)	Skattekostnad på ordinært resultat	(14)	(104,6)	(63,3)
102,7	**68,5**	**Årsresultat**		**305,4**	239,3
		Resultat pr. aksje (kr)	(18)	7,48	5,83
		Tilordnet:			
		Aksjonærer		302,6	235,8
		Minoriteter		2,8	3,5
		Anvendelse av årets resultat			
135,1	148,6	Utbytte			
(32,4)	(80,1)	Overført fra annen egenkapital			
102,7	68,5	Sum overføringer			

Balanse

Eiendomsspar AS 31.12.09	Eiendomsspar AS 31.12.10	Millioner kroner	Note	Konsern 31.12.10	Konsern 31.12.09
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
503,6	513,5	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4.559,6	4.380,2
21,3	20,4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		54,0	37,5
524,9	533,9	Sum varige driftsmidler	(6, 16)	4.613,6	4.417,7
3.175,2	3.263,3	Investeringer i datterselskap	(7)	–	–
515,8	476,5	Lån til datterselskap		–	–
725,7	1.058,4	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(8)	1.943,0	1.342,4
26,3	100,2	Lån til felleskontrollert virksomhet	(9)	101,6	27,6
3,1	31,9	Investeringer i aksjer og andeler	(10)	33,3	4,5
33,9	34,6	Andre fordringer	(11)	34,8	34,2
4.480,0	4.964,9	Sum finansielle anleggsmidler		2.112,7	1.408,7
5.004,9	**5.498,8**	**Sum anleggsmidler**		**6.726,3**	5.826,4
		Omløpsmidler			
56,2	7,2	Andre fordringer	(12)	35,4	84,8
25,7	6,6	Bankinnskudd, kontanter og lignende		60,0	88,8
81,9	**13,8**	**Sum omløpsmidler**		**95,4**	173,6
5.086,8	**5.512,6**	**SUM EIENDELER**		**6.821,7**	6.000,0
		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
752,2	672,1	Annen egenkapital		1.245,3	1.025,2
–	–	Minoritetsinteresser		16,1	17,1
752,2	672,1	Sum annen egenkapital		1.261,4	1.042,3
1.256,4	**1.176,3**	**Sum egenkapital**	(13)	**1.765,6**	1.546,5
		Gjeld			
79,4	71,2	Utsatt skatt	(14)	453,3	446,3
9,7	14,4	Andre avsetninger for forpliktelser	(15)	21,1	18,5
89,1	85,6	Sum avsetning for forpliktelser		474,4	464,8
3.290,5	3.614,2	Gjeld til kredittinstitusjoner	(16)	3.916,4	3.504,5
3.290,5	3.614,2	Sum annen langsiktig gjeld		3.916,4	3.504,5
250,0	400,0	Sertifikatlån	(16)	400,0	250,0
200,8	236,5	Annen kortsiktig gjeld	(17)	265,3	234,2
450,8	636,5	Sum kortsiktig gjeld		665,3	484,2
3.830,4	**4.336,3**	**Sum gjeld**		**5.056,1**	4.453,5
5.086,8	**5.512,6**	**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**		**6.821,7**	6.000,0

Oslo
31.12.2010/01.04.2011

Jon R. Gundersen
Styrets formann

Cato A. Holmsen

Leiv Askvig

Bjørn Elvestad

Ragnar Horn

Monica S. Salthella

Unni E. Wilhelmsen

Christian Ringnes
Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

Eiendomsspar AS 2009	Eiendomsspar AS 2010	Millioner kroner	Konsern 2010	Konsern 2009
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
37,0	**109,2**	**Kontantstrøm før skatt, inkl. felleskontrollert virksomhet**	**420,4**	342,5
–	–	Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet	(71,2)	(168,8)
37,0	109,2	Kontantstrøm før skatt 2)	349,2	173,7
(27,1)	(12,5)	Periodens betalte skatter	(22,8)	(29,3)
(27,6)	5,8	Endring i tidsavgrensninger/andre poster	11,4	(35,8)
(17,7)	**102,5**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**337,8**	108,6
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
1,6	0,5	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2,1	1,6
(17,0)	(19,5)	Utbetalinger ved investering i varige driftsmidler	(224,6)	(294,5)
(4,1)	(12,6)	Utbetalinger til rehabilitering	(42,0)	(80,4)
51,6	145,2	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	1,9	51,7
(179,4)	(529,6)	Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	(520,7)	(55,8)
(72,6)	(44,2)	Utbetalinger ved utlån/andre investeringer (netto)	(43,7)	(42,5)
(219,9)	**(460,2)**	**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**	**(827,0)**	(419,9)
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
160,0	400,0	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	500,8	160,0
250,0	150,0	Innbetalinger ved opptak av kortsiktig gjeld	150,0	250,0
(355,9)	(76,3)	Nedbetalinger av langsiktig gjeld	(85,4)	(359,8)
–	–	Utbetalinger til minoritetsinteresser	(3,8)	(12,9)
(121,6)	(135,1)	Utbetaling av utbytte	(101,2)	(91,0)
(67,5)	**338,6**	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**460,4**	(53,7)
(305,1)	(19,1)	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	(28,8)	(365,0)
330,8	25,7	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01	88,8	453,8
25,7	6,6	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12 1)	60,0	88,8
1.500,0	1.175,0	Ubenyttede langsiktige kredittrammer	1.175,0	1.500,0
1.525,7	**1.181,6**	**Likviditetsreserve pr. 31.12**	**1.235,0**	1.588,8
3,7	2,5	1) herav inngår bundne skattetrekksmidler	3,1	4,6
		2) avstemming		
146,7	89,0	Ordinært resultat før skattekostnad	410,0	302,6
8,3	8,5	Avskrivning på varige driftsmidler	49,5	45,1
(122,1)	(0,9)	Salgsgevinst/kursgevinst	(1,8)	(122,4)
4,1	12,6	Rehabiliteringskostnad	42,0	80,4
–	–	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet før skatt	(312,7)	(147,0)
–	–	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet	162,2	15,0
37,0	109,2	Kontantstrøm før skatt	349,2	173,7

Noter

NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER

Konsolidering
Aksjer/andeler 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.

Investeringer i felleskontrollert virksomhet
Aksjer og andeler i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres efter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Investeringer i 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.

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

Opsjoner til ansatte
Aksjebasert betaling regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Selskapets aksjebaserte betaling gjøres opp i kontanter og er derfor regnskapsført som en forpliktelse, se note 3. Forpliktelsen revurderes til virkelig verdi ved hver regnskapsavslutning. Endringer i forpliktelsen føres over resultatregnskapet

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 i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

Byggelånsrenter
Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet.

Renter
Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld. Urealisert gevinst/tap 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 efter regnskapsårets slutt regnskapsføres som finansielle anleggsmidler.

Eiendommer
Eiendommer er oppført i balansen til anskaffelseskost (inkludert oppskrivninger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger. Eiendomsporteføljen vurderes samlet. Det foretas ikke nedskrivninger 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 (kr 1.925,0 mill.). Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 4.316,4 mill., skal 55% renteregureres i 2011.

Mindreverdi på renteswapavtalene utgjør kr 39,0 mill. pr. 31.12.10.

NOTE 3. LØNN OG ANNEN DRIFTSKOSTNAD

Lønnskostnader

Millioner kr	2010	2009
Lønninger	34,5	36,2
Arbeidsgiveravgift	5,6	6,2
Pensjonskostnader	6,2	6,4
Andre ytelser	4,8	4,7
Tilbakeført på opsjonsordning inkl. arbeidsgiveravgift	–	(9,1)
Avsatt på løpende opsjonsordning inkl. arbeidsgiveravgift	–	10,6
Sum lønnskostnader	51,1	55,0
Antall årsverk	31,0	30,5

Ytelser til ledende ansatte

	Lønn	Natural ydelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	4.011.619	916.077	4.927.696
Martin Traaseth, konserndirektør	3.961.000	772.967	4.733.967
Olaf Gauslå, finansdirektør	3.859.773	290.236	4.150.009

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

De ledende ansatte har en pensjonsordning hvor det avsettes 34% av bruttolønn, efter fradrag for innbetaling til den kollektive pensjonsordningen.

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	Sum
Jon R. Gundersen	250.000	–	250.000
Cato A. Holmsen	185.000	–	185.000
Leiv Askvig	185.000	–	185.000
Bjørn Elvestad	185.000	–	185.000
Ragnar Horn	185.000	–	185.000
Monica S. Salthella	185.000	–	185.000
Unni E. Wilhelmsen	185.000	–	185.000

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, Jon R. Gundersen, Ebbe C. Astrup, Jens Raanaas og Mads Krohn, har mottatt kr 15.000,- hver i godtgjørelse.

Opsjonsordning

Alle som var ansatt pr. 02.04.2009 deltar i selskapets opsjonsordning på følgende vilkår:

Antall opsjoner pr. ansatt	16.000
Tildelingstidspunkt	02.04.2009
Innløsningstidspunkt	02.04.2012
Opsjonspremie pr. ansatt	kr 2.500
Innløsningskurs	kr 115

Totalt er det utstedt 448.000 opsjoner. Maksimal verdi på opsjonene er begrenset til kr 333.333 pr. ansatt på opsjonsinnløsningstidspunktet 02.04.2012, maksimalt kr 10 mill. Antall opsjoner justeres tilsvarende.

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	2010	2009
Årets pensjonsopptjening	2,3	2,5
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	1,6	1,8
Avkastning på pensjonsmidler	(1,7)	(1,9)
Arbeidsgiveravgift	0,3	0,4
Resultatført aktuarielt tap	0,2	0,4
Netto pensjonskostnad	2,7	3,2
Innskuddsbasert pensjonsordning	3,5	3,2
Sum pensjonskostnad	6,2	6,4

Netto pensjonsmidler

Påløpt pensjonsforpliktelse	(42,5)	(29,6)
Verdi av pensjonsmidler	32,1	31,1
Arbeidsgiveravgift	(1,5)	0,2
Ikke resultatført aktuarielt tap	14,2	3,4
Netto pensjonsmidler	2,3	5,1
Øvrige pensjonsmidler	13,0	8,6
Sum pensjonsmidler, jfr. note 11	15,3	13,7

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	3,8%	5,4%
Forventet avkastning	4,6%	5,6%
Lønnsregulering	4,0%	4,25%
Pensjonsregulering	0,5%	1,3%
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,75%	4,0%

Godtgjørelse revisor

Morselskap

Lovpålagt revisjon	kr	420.000
Skatterådgivning	kr	226.198
Andre tjenester utenfor revisjon	kr	95.800

Konsern

Lovpålagt revisjon	kr	917.201
Skatterådgivning	kr	226.198
Andre tjenester utenfor revisjon	kr	175.248

NOTE 4. LEIEINNTEKT

Leieinntekt geografisk fordelt:

Millioner kr	Konsern 2010	Konsern 2009	Morselskap 2010	Morselskap 2009
Oslo	460,3	440,9	88,3	85,7
Øvrige Norge	9,0	5,0	–	–
Utland	6,8	8,3	–	–
Sum	476,1	454,2	88,3	85,7

NOTE 5. ANNEN FINANSINNTEKT OG FINANSKOSTNAD

Millioner kr	Konsern 2010	Konsern 2009	Morselskap 2010	Morselskap 2009
Annen finansinntekt				
Andre renteinntekter	3,3	5,1	1,5	11,9
Andre finansinntekter	0,4	0,3	0,3	2,6
Gevinst ved salg aksjer	1,3	–	1,3	–
Sum annen finansinntekt	5,0	5,4	3,1	14,5
Annen finanskostnad				
Rentekostnader	174,8	170,6	167,0	164,2
Andre finanskostnader	7,6	6,4	7,4	6,0
Nedskrivning aksjer	0,3	–	0,3	–
Sum annen finanskostnad	182,7	177,0	174,7	170,2

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	3.652,6	173,5	(0,4)	3.825,7	(500,1)	3.325,6	41,3	25-100 år	Lineær
Tomter	1.186,8	47,3	(0,1)	1.234,0	–	1.234,0	–	–	–
Driftsløsøre, inventar o.l.	60,0	25,3	(0,7)	84,6	(30,6)	54,0	8,2	3-10 år	Lineær
Sum konsern	4.899,4	246,1	(1,2)	5.144,3	(530,7)	4.613,6	49,5		
Morselskap									
Bygninger	506,6	14,9	–	521,5	(56,5)	465,0	5,1	25-100 år	Lineær
Tomter	48,5	–	–	48,5	–	48,5	–	–	–
Driftsløsøre, inventar o.l.	36,1	3,0	(0,7)	38,4	(18,0)	20,4	3,4	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	591,2	17,9	(0,7)	608,4	(74,5)	533,9	8,5		

NOTE 7. INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Millioner kr	Eierandel/ stemme-andel	Valuta	Aksje-kapital	Bokf. verdi
Eid av morselskapet				
Alna Park AS	100%		0,2	85,4
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
AS Storgaten 51	100%		3,6	115,3
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
Forus Retail Arena AS	100%		1,7	87,8
Folketeaterbygningen AS	100%		1,3	171,8
FR 4 Bolig AS	100%		3,0	3,0
FR 4 Næring AS	100%		5,1	10,1
FR 4 Utbygging AS	100%		25,1	50,1
Gabelshus AS	100%		0,3	50,3
Gabelshus og Ritz Hotelldrift AS	100%		0,1	0,3
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
Lille Grensen 5 Hjemmel AS	100%		0,1	0,3
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
Renref AS	100%		1,6	117,9
Rådhuseiendommene AS	100%		171,0	261,3
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
Strømsveien 230 AS	100%		2,5	31,2
Tallinor OÜ	100%	EEK	58,0	30,2
Vestnorsk Hotel DA	66,67%		–	0,1
Vollabygget AS	100%		0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100%		1,1	143,1
Værftsgaten 7 AS	100%		2,3	26,2
Østensjøveien 39/41 AS	100%		27,1	35,0
Øvre Slottsgate 12 AS	100%		0,1	221,6
Sum morselskap				3.263,3

NOTE 7. INVESTERINGER I DATTERSELSKAP, FORTS.

Millioner kr	Eierandel/ stemme-andel	Valuta	Aksje-kapital	Bokf. verdi
Eid av datterselskap				
Alnabru Næringspark AS	100%		2,6	15,8
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	28,1
Folketeateret Oslo AS	100%		5,0	10,0
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%		181,8	–
Urtegaten 9 AS	100%		15,0	69,4

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

Forus Retail Arena AS og Lille Grensen 5 Hjemmel AS ble ervervet i 2010.

NOTE 9. LÅN TIL FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Millioner kr	Konsern 2010	Konsern 2009	Morselskap 2010	Morselskap 2009
Utlån til Bergehus Holding AS	25,0	25,0	25,0	25,0
Utlån til Bileiendom Invest AS	66,5	–	66,5	–
Utlån til Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS	1,4	1,3	–	–
Utlån til Thrane-Steen Eiendomsspar AS	8,7	1,3	8,7	1,3
Sum	101,6	27,6	100,2	26,3

NOTE 10. INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER

Millioner kr	Eier-andel	Antall aksjer	Balanse-ført verdi
Eid av morselskapet			
Lerkendal Stadion AS	2,7%	3.000	1,5
Solist AS	6,4%	7.010	0,6
Solist Investor AS	12,7%	272.000	27,2
VE-T6 Invest AS	16,0%	160	2,4
Diverse mindre aksjeposter			0,2
Sum morselskap			31,9
Eid av datterselskap			
Stavanger Hotell KS	1,0%		1,4
Sum konsern			33,3

NOTE 8. INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Millioner kr	Eierandel/ stemme-andel	Opprinnelig kostpris	Verdi pr. 01.01	Årets tilgang/ avgang	Andel resultat før skatt	Andel skatt	Mottatt utbytte/ tilbakebetaling	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	28,7	–	2,0	(0,7)	–	(1,7)	28,3	–	–
Bergehus Holding AS	50,00%	53,9	53,7	–	(0,6)	0,2	–	–	53,3	–	–
Bileiendom Invest AS	50,00%	0,6	–	0,6	(1,2)	0,3	–	–	(0,3)	–	–
Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS	50,00%	1,3	(0,1)	–	(1,1)	–	–	–	(1,2)	–	–
Heches Holding AB 1)	50,00%	397,5	–	397,5	2,4	(0,6)	–	(0,2)	399,1	–	–
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,00%	43,2	25,7	15,0	6,2	–	–	–	46,9	1,2	19,7
Konowsgate Finans AS	50,00%	23,0	24,3	–	0,7	(0,2)	–	–	24,8	–	24,1
Mack Kvartalet AS/Mack Stranda AS	50,00%	77,9	–	77,9	4,4	(1,2)	–	–	81,1	–	0,3
SEPA Holding AS 2)	49,75% 3)	407,4	1.124,7	–	291,3	(69,2)	(143,2)	33,2	1.236,8	–	–
Skippergaten 21 AS	50,00%	0,6	1,4	–	0,1	–	–	–	1,5	–	–
Thrane-Steen Eiendomsspar AS	50,00%	72,5	69,3	–	0,9	(0,8)	–	–	69,4	(0,2)	26,1
Økern Torgvei Boliger ANS	50,00%	–	14,7	–	7,6	–	(19,0)	–	3,3	–	(2,8)
Sum			1.342,4	491,0	312,7	(72,2)	(162,2)	31,3	1.943,0	1,0	67,4

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Heches Holding AB, Stockholm, Sverige.

1) Heches Holding AB eide pr. 31.12.2010 indirekte 50% av aksjene i Norgani Hotels AS

2) SEPA Holding AS eide pr. 31.12.2010 indirekte 100% av aksjene i Pandox AB og 50% av aksjene i Norgani Hotels AS

3) Stemmeandel 50,00%

NOTE 11. ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Millioner kr	Konsern 2010	Konsern 2009	Morselskap 2010	Morselskap 2009
Utlån til ansatte 1)	13,5	12,3	13,5	12,3
Netto pensjonsmidler	15,3	13,7	15,3	13,7
Forskuddsbetalte kostnader	0,7	3,1	0,7	3,1
Andre utlån	5,3	5,1	5,1	4,8
Sum	34,8	34,2	34,6	33,9

1) Utlån til ansatte forrentes til normrente fastsatt av Skattedirektoratet

NOTE 12. ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Millioner kr	Konsern 2010	Konsern 2009	Morselskap 2010	Morselskap 2009
Kundefordringer	17,9	19,7	2,0	1,9
Andre fordringer	13,0	60,2	2,3	51,7
Opptjente renter, forskuddsbetalte kostnader	4,5	4,9	2,9	2,6
Sum	35,4	84,8	7,2	56,2

NOTE 13. EGENKAPITAL

Aksjekapitalen pr. 31.12.2010 er kr 338.722.250 fordelt på 54.195.560 aksjer à kr 6,25. 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. 31.12.2010 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. 31.12.09	338,7	(1,1)	166,6	752,2		1.256,4
Årsresultat				68,5		68,5
Avsatt utbytte				(148,6)		(148,6)
Morselskapets egenkapital pr. 31.12.10	338,7	(1,1)	166,6	672,1		1.176,3
Konsern						
Egenkapital pr. 31.12.09	338,7	(1,1)	166,6	1.025,2	17,1	1.546,5
Årsresultat				302,6	2,8	305,4
Avsatt utbytte				(148,6)		(148,6)
Avsatt utbytte på indirekte eide egne aksjer				37,3		37,3
Omregningsdifferanser				28,8		28,8
Utbetaling til minoritet					(3,8)	(3,8)
Konsernets egenkapital pr. 31.12.10	338,7	(1,1)	166,6	1.245,3 1)	16,1	1.765,6

1) Herav inngår akkumulerte omregningsdifferanser med kr 56,5 mill.

Aksjonæroversikt pr. 31.12.10

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 Krohn, Elisabeth S. J.	1.224.514	2,3
5 Krohn, Paul Ingar W. J	1.224.513	2,3
6 Horn, Hans Herman	962.481	1,8
7 Talbot, Anette Dobloug	811.076	1,5
8 MP Pensjon	800.000	1,5
9 Mustad Industrier AS	738.000	1,4
10 Audley AS	600.000	1,1
11 Clipper AS	600.000	1,1
12 Straen AS	535.700	1,0
13 Grundt, Asbjørn	532.000	1,0
Øvrige aksjonærer <1,0% (532)	9.300.012	17,0
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%)

Direkte eide egne aksjer

	31.12.09	Kjøp	Salg	31.12.10
Antall	171.895	–	–	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
Jon R. Gundersen	13.552	–
Cato A. Holmsen	7.200	–
Leiv Askvig	–	–
Bjørn Elvestad	65.980	–
Ragnar Horn	414.000	–
Monica S. Salthella	–	–
Unni E. Wilhelmsen	–	–
Christian Ringnes	30.376	16.000
Martin Traaseth	–	16.000
Olaf Gauslå	–	16.000

NOTE 14. SKATTER

Skattekostnad

Millioner kr	Konsern 2010	Konsern 2009	Morselskap 2010	Morselskap 2009
Betalbar skatt	29,7	22,8	28,7	12,5
Utsatt skatt	2,7	31,0	(8,2)	31,5
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet, jfr. note 8	72,2	9,5	–	–
Sum	104,6	63,3	20,5	44,0

Konsern – utsatt skatt

Skatteeffekten av de midlertidige forskjeller i konsernet er som følger:

Millioner kr	31.12.10	31.12.09
Langsiktige poster:		
Anleggsmidler	409,6	386,9
Avsetning for forpliktelser	(5,8)	(5,2)
Gevinst- og tapskonto	54,0	67,4
Sum langsiktige poster	457,8	449,1
Kortsiktige poster:		
Kortsiktige fordringer	(0,2)	(0,2)
Kortsiktig gjeld	(4,3)	(2,6)
Sum kortsiktige poster	(4,5)	(2,8)
Sum utsatt skatt	453,3	446,3

Morselskap – utsatt skatt

De midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger:

Millioner kr	31.12.10	31.12.09
Langsiktige poster:		
Anleggsmidler	136,1	117,7
Avsetning for forpliktelser	(14,3)	(9,6)
Gevinst- og tapskonto	147,7	184,6
Sum langsiktige poster	269,5	292,7
Kortsiktige poster:		
Kortsiktig gjeld	(15,2)	(9,3)
Sum kortsiktige poster	(15,2)	(9,3)
Sum midlertidige forskjeller	254,3	283,4
Beregning av utsatt skatt:		
Anvendt skattesats	28%	28%
Utsatt skatt pr. 31.12.	71,2	79,4

Morselskap – årets skattegrunnlag

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

Millioner kr	2010	2009
Resultat før skattekostnad	89,0	146,7
Permanente forskjeller	7,6	10,7
Mottatt skattefritt konsernbidrag	(22,2)	–
Gevinst ved salg aksjer	(1,3)	–
Nedskrivning aksjer	0,3	–
Endring midlertidige forskjeller:		
– anleggsmidler	(18,4)	(22,1)
– avsetning for forpliktelser	4,7	(111,6)
– kortsiktig gjeld	5,9	(25,2)
– gevinst- og tapskonto	36,9	46,2
Årets skattegrunnlag	102,5	44,7
Betalbar skatt (28%)	28,7	12,5

NOTE 15. ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

Millioner kr	Konsern 2010	Konsern 2009	Morselskap 2010	Morselskap 2009
Pensjonsforpliktelser	21,0	18,4	14,3	9,6
Andre avsetninger	0,1	0,1	0,1	0,1
Sum	21,1	18,5	14,4	9,7

NOTE 16. GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Millioner kr	Konsern 2010	Konsern 2009	Morselskap 2010	Morselskap 2009
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	3.916,4	3.504,5	3.614,2	3.290,5
Sertifikatlån	400,0	250,0	400,0	250,0
Sum	4.316,4	3.754,5	4.014,2	3.540,5
herav langsiktig gjeld	3.916,4	3.504,5	3.614,2	3.290,5
herav kortsiktig gjeld	400,0	250,0	400,0	250,0

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter pr. 31.12.10:

Millioner	Konsern Valuta	Konsern NOK	Morselskap Valuta	Morselskap NOK
NOK	–	4.265,0	–	4.014,2
EEK	102,9	51,4	–	–
Sum	102,9	4.316,4	–	4.014,2

NOTE 16. GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER, FORTS.

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2011	2012	2013	2014	2015	2016 og senere
%-andel	55%	5%	5%	16%	0%	19%

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2011	2012	2013	2014	2015	2016 og senere	Gjennom-snittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	111,0	190,6	159,8	164,6	165,9	3.124,5 1)	4,2%

1) Tilsvarende tall pr. 31.12.2009 var kr 2.890,8 mill.

Pantstillelse og sikkerhetsstillelser:
Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 4.379,8 mill. for konsernet og kr 503,0 mill. for morselskapet.

NOTE 17. ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2010	2009	2010	2009
Leverandørgjeld	18,3	14,9	4,2	3,0
Skattetrekk, feriepenger m.v.	15,5	17,2	8,2	9,5
Betalbar skatt	29,7	22,8	28,7	12,5
Avsetning renter	20,2	15,5	20,1	15,4
Forskudd	11,2	10,4	1,6	1,5
Utbytte *)	111,3	101,2	148,6	135,1
Annen gjeld	59,1	52,2	25,1	23,8
Sum	265,3	234,2	236,5	200,8

*) Utbytte på indirekte eide egne aksjer (kr 37,3 mill.) er eliminert i konsernregnskapet

NOTE 18. RESULTAT PR. AKSJE

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar AS utgjør 40.460.669 pr. 31.12.10, jfr. note 13. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2010 var 40.460.669 aksjer.

	Konsern	
Resultat pr. aksje	2010	2009
Årets resultat tilordnet aksjonærer (mill. kr)	302,6	235,8
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	40.460.669	40.460.669
Resultat pr. aksje (kr)	7,48	5,83

pwc

PricewaterhouseCoopers AS
Postboks 748 Sentrum
NO-0106 Oslo
Telefon 02316

Til generalforsamlingen i Eiendomsspar AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsspar AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 68,5 millioner, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 305,4 millioner. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapet og konsernet Eiendomsspar AS' finansielle stilling per 31. desember 2010 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

pwc

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at 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.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 1.april 2011
PricewaterhouseCoopers AS

Bjørn Egil Johannessen
Statsautorisert revisor

STEINBUKKEN

22.12–20.01

Steinbukken er ansvarsfull, selvdisiplinert, utholdende, tålmodig og liker å organisere. Andre framtredende egenskaper er; pålitelighet, praktisk anlagt, ryddig, målrettet, seriøs, liker trygghet og tradisjoner.

VANNMANNEN

21.01–18.02

Sosial og medmenneskelige forhold er viktig for Vannmannen. Andre typiske trekk ved dette stjernetegnet er; oppfinnsom, ærlig, kunnskapshungrig, problemløser, kreativ, selvstendig og sjenerøs. Rettferdighet er også viktig for Vannmannen som elsker frihet.

Eierstyring og selskapsledelse

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 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 05.05.2010 fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1,- og NOK 300,-. Fullmakten gjelder til 31.10.2011.

Styret vil på generalforsamlingen 04.05.2011 foreslå at fullmakten blir fornyet for en periode på 18 måneder.

Selskapets beholdning av egne aksjer er 171.895 aksjer pr. 01.04.2011.

Styret
Styrets medlemmer er omtalt på side 11 i årsrapporten. Valgperioden er to år.

Oversikt over styremedlemmers aksjeeie fremgår av note 13 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 efter 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 til note 3 i årsregnskapet.

Transaksjoner med nærstående og forholdet Eiendomsspar/Victoria Eiendom/T6 Holding
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 kontrollerer han sammen med nærstående 2.763.394 (16,0% av aksjekapitalen), samt 51% andel i Sundt Eiendom II AS, som eier 5.557.136 aksjer (32,1% 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 T6 Holding AS, hvor ansatte i Eiendomsspar inkl. adm. direktør eier 63% av aksjene og Victoria Eiendom kontrollerer 37% av aksjene. T6 Holding 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. Investeringene skal godkjennes av styret i 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 har som målsetting å bidra til at selskapets aksjer prises nær, og i tråd med, utviklingen i selskapets underliggende verdier.

Aksjonæroversikt

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, med en jevn og stabil økning i ordinært utbytte pr. aksje.

Revisor

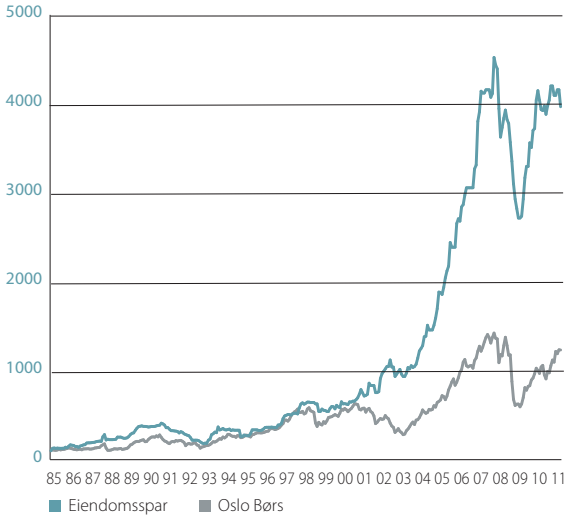
Revisors ansvar er å revidere det årsregnskapet og årsberetningen som er fremlagt av styret og daglig leder i henhold til revisorloven og god revisorskikk. Revisor fremlegger årlig for styret en oppsummering av årets revisjon.

Selskapet har etablert en rutine som sikrer at det avholdes minst et årlig møte mellom styret og revisor, uten at adm. direktør eller andre fra den daglige ledelsen er til stede.

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 01.01.1985 til 01.04.2011. Indeks 01.01.1985 = 100.



Eiendomsspar AS – aksjonæroversikt pr. 24.03.2011

	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	Krohn, Elisabeth S. J.	1.224.514	2,3
5	Krohn, Paul Ingar W. J.	1.224.513	2,3
6	Horn, Hans Herman	962.481	1,8
7	Talbot, Anette Dobloug	811.076	1,5
8	MP Pensjon PK	800.000	1,5
9	Mustad Industrier AS	738.000	1,4
10	Audley AS	600.000	1,1
11	Clipper AS	600.000	1,1
12	Straen AS	535.700	1,0
13	Grundt, Asbjørn	532.000	1,0
14	Arendals Fossekompani ASA	427.000	0,8
15	Bygdin AS	411.200	0,8
16	Thorp, Tone	371.328	0,7
17	Nore-Invest AS	311.850	0,6
18	Investire Eiendom AS	260.300	0,5
19	Tomte Forvaltning AS	207.748	0,4
20	Thorp, Svein	185.656	0,3
Øvrige aksjonærer (525)		7.124.930	13,1
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. 24.03.2011

Antall aksjer pr. aksjonær		Antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1	- 100	73	–
101	- 1.000	112	0,1
1.001	- 10.000	195	1,5
10.001	- 100.000	131	8,1
100.001	- 1.000.000	29	17,7
1.000.001	- 5 000.000	4	21,5
over	5.000.000	1	51,1
		545	100,0

Verdivurdering pr. 31.12.10

Det er gjennomført en verdivurdering av Eiendomsspar pr. 31.12.2010. Denne viser følgende:

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje

VEK pr. aksje er beregnet til kr 147 (2009: kr 119), en økning på 24% fra ifjor.

Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskrav) benyttet:
  - Eiendomsspar: snitt 6,5%, fra 6,00% til 8,25% pr. eiendom (2009: 6,7%)
  - Pandox: snitt 6,5% (2009: 6,5%)
  - Norgani: snitt 7,5% (+), tilsvarende kjøpsyield
- Løpende leie (inkl. ledige arealer) pr. 01.01.2011, alternativt markedsleie dersom denne ligger vesentlig lavere enn løpende leie; potensiell merleie i leiekontraktsmassen hensyntas ikke; for hotell benyttes foventet leie i 2011
- Driftskostnader pr. eiendom:
  - Eiendomsspar: kalkulatorisk 7,5% + avsetning for større rehabiliteringskostnader de nærmeste årene
  - Pandox/Norgani: 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: 10% på bygg inkl. tekniske installasjoner; 0% på tomt
  - Pandox/Norgani: 8-10% på bygg inkl. tekniske installasjoner og tomt

Implisitt selskaps-yield

- Eiendomsspar 6,8%
- Pandox 6,7%
- Norgani ca. 8%

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 6,5% til 6,8%; Pandox fra 6,5% til 6,7% og Norgani til ca. 8%.

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 (direkte eide eiendommer)

Norgani-portefølje (+1%-poeng) * Pandox-portefølje

Yield	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%
5,0%	265	242	223	207	193	180	170
5,5%	242	219	200	184	170	157	147
6,0%	222	199	180	164	150	137	127
6,5%	205	182	163	147	133	120	110
7,0%	190	167	148	132	118	105	95
7,5%	177	154	135	119	105	92	82
8,0%	166	143	124	108	94	81	71

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje

* det er ikke foretatt ny verdsettelse av Norgani siden kjøpet. Kjøpsyield er ca. 7,5% (+)

Verdijustert balanse pr. 31.12.10

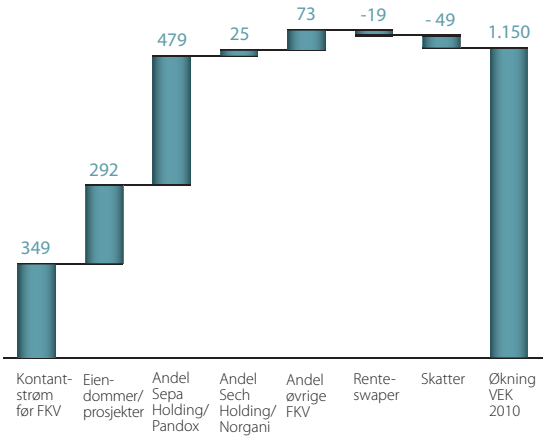
Mill. kr.	Note	Bokført	Justering	Verdijustert
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	(1)	4.614	3.123	7.737
Aksjer/lån felleskontrollert virksomhet	(2)	2.045	1.020	3.065
Øvrige finansielle anleggsmidler		68		68
Omløpsmidler		95		95
Sum eiendeler		6.822	4.143	10.965
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	(5, 6)	1.766	4.109	5.875
Latent/utsatt skatt	(3)	453	(5)	448
Rentebærende gjeld		4.316		4.316
Annen gjeld	(4)	287	39	326
Sum egenkapital og gjeld		6.822	4.143	10.965
Belåningsgrad	(7)			56%

Noter til verdijustert balanse

1) Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yield-metoden. Detaljene i verdsettelsen av eiendomsmassen er gitt på side 30.
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 betydelig høyere. Investeringer i felleskontrollert virksomhet er (eierandel i parentes): 40 Rue Notre Dame des Victoires AS (50%), Bergehus Holding AS (50%), Bileiendom Invest AS (50%), Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS (50%), Heches Holding AB/Norgani Hotels AS (49,88%), Holmenkollen Park Hotel ANS (50%), Konowsgate Finans (50%), Mack-Kvartalet AS/Mack Stranda AS (50%), SEPA Holding AS/Pandox AB (49,75%), Skippergaten 21 AS (50%), Thrane-Steen Eiendomsspar AS (50%) og Økern Torgvei Boliger ANS (50%).
3) I verdibalansen utgjør latent skatt på eiendommene forskjellen mellom markedsverdi og skattemessig verdi multiplisert med en kalkulatorisk skattesats. For Eiendomsspar er det benyttet en skattesats på 10% på bygg inkl. teknisk installasjoner og 0% på tomt. For Pandox/Norgani er det benyttet en skattesats på 8-10% på hele forskjellen. For øvrig er det forutsatt at gevinst- og tapskontoen inntektsføres med 20% pr. år og nåverdien av forpliktelsen er avsatt.
4) Mindreverdi renteswaper kr 39 mill.
5) Herav minoritetsinteresser kr 43 mill. pr. 31.12.2010.
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 5.875 mill. pr. 31.12.10. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 111 mill.) og minoritetsinteresser (– kr 43 mill.), er verdijustert egenkapital kr 5.943 mill. pr. 31.12.10, tilsvarende kr 146,9 pr. aksje (kr 144,1 pr. aksje efter avsatt utbytte på kr 2,75 pr. aksje).
7) Belåningsgrad = Rentebærende gjeld/verdi eiendommer og prosjekter.

Verdiutvikling 2010

- Verdijustert resultat efter skatt ble kr 1.150 mill.
- Verdijustert egenkapital økte fra kr 119 pr. aksje til kr 147 pr. aksje, en økning på 24%.



Kommentarer til de enkelte verdiutviklingsfaktorene

Kontantstrøm før FKV + kr 349 mill.
Dette er kontantstrøm før salgs-/kursgevinster, rehabiliterings-kostnader og skatter, samt før andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter (FKV). Andel tilbakeholdt kontant-strøm i FKV utgjør kr 71 mill. og er inkludert i postene nedenfor.

Eiendommer/prosjekter + kr 292 mill.
Økningen skyldes hovedsakelig effekt av redusert yieldnivå i porteføljen.

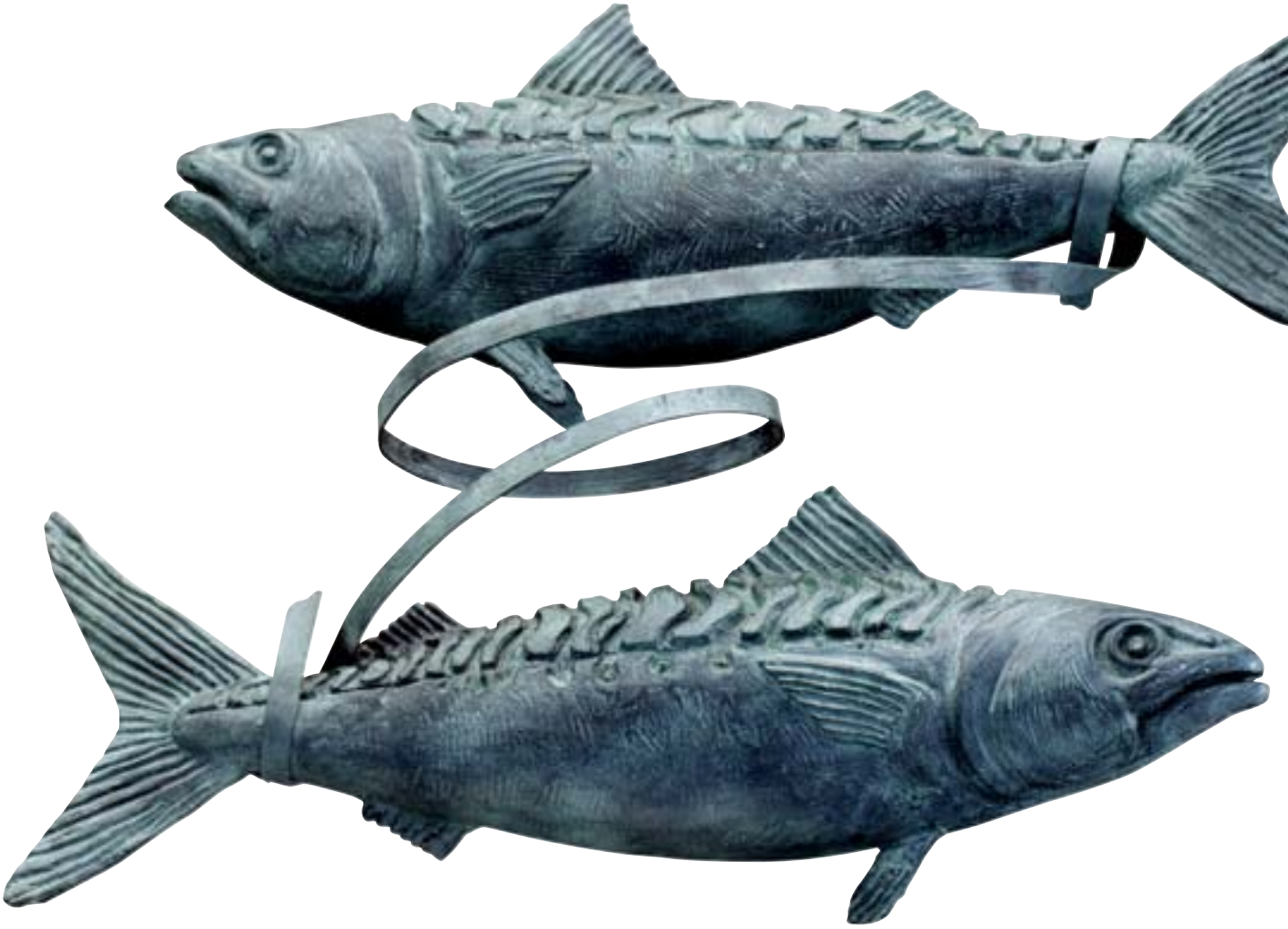
Andel Sepa Holding/Pandox + kr 479 mill.
Dette er endring urealisert merverdi i 2010. Med unntak av EK-innskudd, er samtlige rentekostnader knyttet til oppkjøpet av Pandox belastet SEPA Holding.

Andel Sech Holding/Norgani + kr 25 mill.
Dette er endring urealisert merverdi siden oppkjøpet 04.11.2010. Eiendomsporteføljen til Norgani er verdsatt til kostpris, justert for valuta.

Andel øvrige FKV + kr 73 mill.
Posten omfatter endring urealisert merverdi for FKV-selskaper, eksklusiv SEPA Holding/Pandox og Sech Holding/Norgani. Ut-betalt utbytte er fratrukket.

Renteswaper – kr 19 mill.
Markedsverdi av renteswaper endret seg fra – kr 20 mill. pr. 01.01.10 til – kr 39 mill. pr. 31.12.10, det vil si endring – kr 19 mill.

Skatter – kr 49 mill.
Betalbare skatter utgjorde – kr 30 mill. Forøvrig endring utsatt skatt – kr 19 mill. Totalt – kr 49 mill.



FISKENE

19.02–20.03

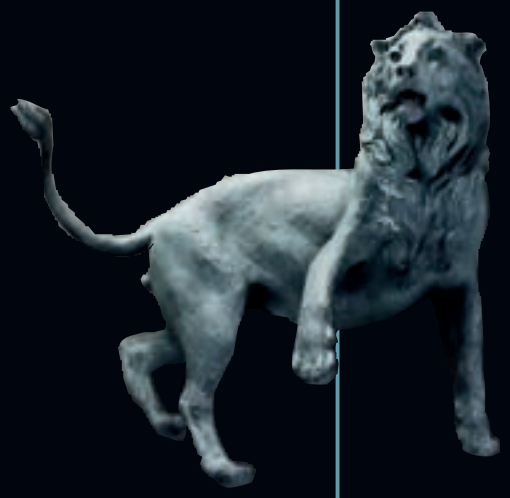
Dette er dyrekretsens minst egoistiske personer med utstrakt evne til leve seg inn i andres liv og følelser. Andre viktige egenskaper ved Fiskene er; intuitiv, tilpasningsdyktig, fantasifull, kunstnerisk, kreativ, drømmende og mystisk.

VÆREN

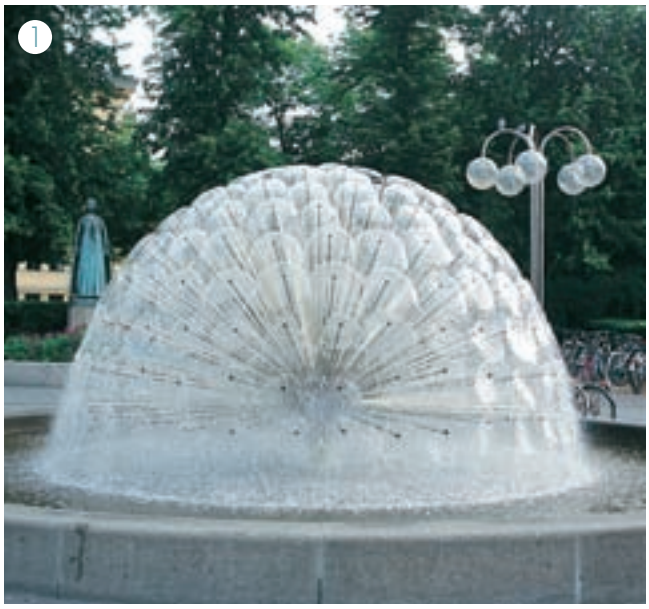
21.03–20.04

Væren er kjent for egenskaper som: selvsikker, bestemt, viljesterk, energisk og dynamisk. Andre kjennetegn er; initiativrik, utforskende, modig og ærlig. Væren har stor tro på seg selv, men er opptatt av dem rundt seg. Væren vil alltid være der som en venn i nøden.

Donasjoner og offentlige utsmykkinger



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 "Påfuglfontenen" 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 marmor-relieffet "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 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.

1 Påfuglfontenen
Studenterlunden

2 De tre gratier
Nasjonalgalleriet

3 Kvinneskikkelse med overflødighetshorn
Norsk Folkemuseum

I 1996 ble "Triangelstatuen" – den siste delen av Frognerparken – ferdigstilt med støtte fra Eiendomsspar. Tiltaket kom istand efter 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.

4

Triangelstatuen
Frognerparken

5

Christian IV's hanske
Christiania Torv

6

Keplerstjernen
Gardermoen Park

7

Tigerstatuen
Jernbanetorget

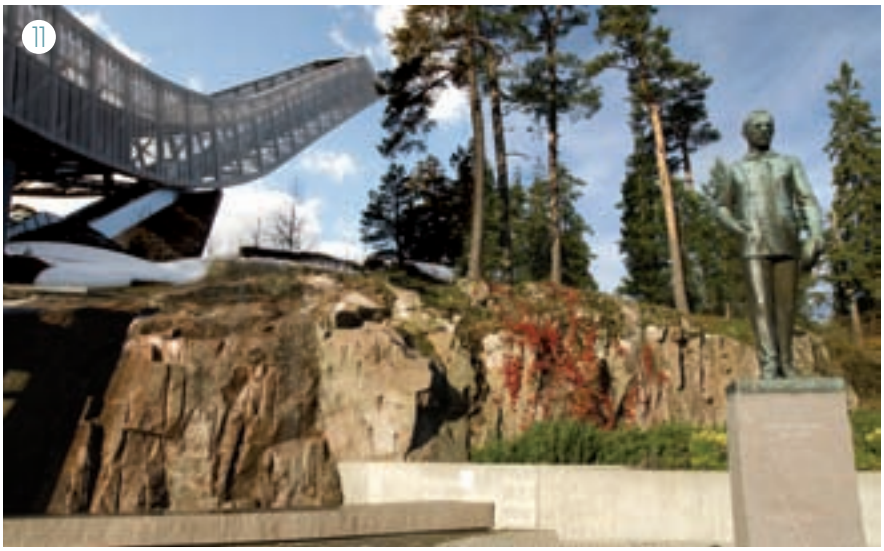
8

Fontene av Carl Nesjar
Radiumhospitalet

9

Fru Fortuna

Europarådets plass



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

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

I 2010 avduket Eiendomsspar skulpturen "Ski Queen" av Zadok Ben-David i forbindelse med nyåpningen av Holmenkollen Restaurant. I restauranten hylles dessuten "norske skidronninger gjennom tidene" ved 13 portrettfotografier tatt av Morten Krogvold.

I 2010 ble også Oslos nye astrologiske ur innviet på Karl Johans gate 3's fasade. Verket er skapt av Elena Engelsen og Per Ung, og lyssatt av Halvor Næss.

10

Oksehodet

Europarådets plass

11

Vannfallet

Holmenkollen Skimuseum

12

Fontenen

Solli plass

13

Ski Queen

Holmenkollen Restaurant

14

Astrologisk ur

Karl Johans gate 3

Sammendrag av eiendomsmassen pr. 31.12.10

Eiendommer

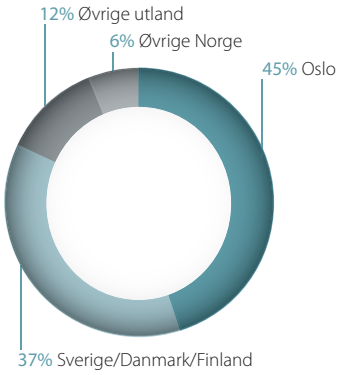
	Leie-nivå 1) (mill. kr)	Gjenværende snittleie-tid	Ledig i % av leienivå	Total m²
Direkte eide eiendommer				
Oslo sentrum	415,7	6,1	4,5	211.700
Oslo vest/nord/øst	86,8	6,3	4,9	77.100
Øvrige Norge	19,5	9,3	0	16.800
Utland	8,8	6,8	0	10.100
Festetomter	5,3	97,1	0	–
Sum direkte eide eiendommer	536,1	7,2	4,3	315.700
Andel felleskontrollerte eiendommer 2)				
Oslo	64,1	6,7	5	53.100
Øvrige Norge	9,6	11,0	0	6.400
Utland	5,4	3,0	0	1.750
Pandox/Norgani Hotels	763,2	8,1	0	700.000
Sum andel felleskontrollerte eiendommer	842,3	8,0	0	761.250
Sum eiendommer	1.378,4			1.076.950

Prosjekter

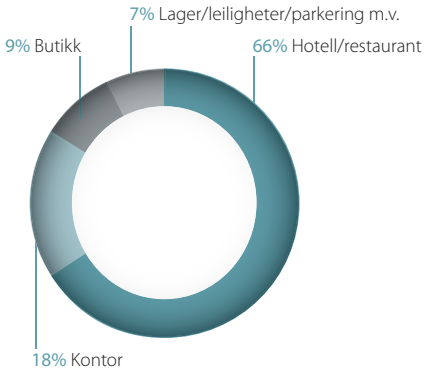
Direkte eide eiendommer		
Oslo	3,5	64.600 3)
Andel felleskontrollerte prosjekter 2)		
Oslo	1,3	6.100
Øvrige Norge	6,0	40.000
Sum prosjekter	10,8	110.700 3)
Sum eiendommer og prosjekter	1.389,2	

1) Leienivå defineres som faktiske leieinntekter tillagt markedsleie ledige arealer; for eiendom i utlandet er benyttet valutakurs pr. 31.12.10
2) Oppgitte tall er Eiendomsspars andel
3) I tillegg kommer utbyggingspotensial Strømsveien 221-223, samt Vollaveien 15-19/20A/20B (langsiktige prosjekter - størrelse usikker)

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	75,5	5,1	1	32.000
Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4	38,8	6,0	16	14.900
Karl Johans gate 3	28,1	2,5	4	11.100
Olav V´s gate 6/Fridtjof Nansens plass 2	24,3	4,9	14	10.100
Rosenkrantz gate 13	23,7	2,4	2	11.700
Parkveien 64	23,2	4,3	0	15.900
Dronningens gate 40	21,4	6,0	0	8.200
Storgata 21-23	20,7	14,1	2	25.800
Tordenskiolds gate 8/10	18,2	2,8	0	9.400
Jernbanetorget 4	14,2	2,8	0	5.600
Storgata 2/4/6	13,9	5,6	0	11.700
Holbergsgate 21	13,9	3,3	9	8.700
Lille Grensen 5	13,2	8,7	0	4.700
Øvre Slottsgate 12	12,9	5,3	6	6.000
Gabels gate 16/Frederik Stangs gate 3	12,0	8,0	0	5.800
Holbergs plass 1	12,0	14,2	0	7.200
Rådhusgata 23	11,5	4,2	12	5.100
Karl Johans gate 4-6	7,1	8,9	0	1.800
Akersgata 20	6,8	4,4	11	2.200
Øvre Slottsgate 11	5,1	5,3	27	2.900
Parkveien 60	4,8	2,6	0	2.900
Hegdehaugsveien 27	4,3	6,0	0	1.200
Stortingsgata 14	4,1	68,5	18	3.100
Frederik Stangs gate 4/6	3,7	3,6	3	2.700
Parkveien 35	2,3	4,1	0	1.000
Sum Oslo sentrum	415,7	6,1	4,5	211.700
Oslo vest/nord/øst				
Urtegata 9	22,2	6,3	0	24.500
Alnabru Næringspark	15,5	3,2	15	21.000
Strømsveien 108	15,4	12,0	0	9.800
Kongsveien 15	9,2	4,2	0	2.000
Strømsveien 258	8,8	7,3	0	5.700
Strømsveien 221-223 m. v.	8,6	1,4	22	10.000
Holmenkollveien 119	3,8	7,0	0	2.100
Drammensveien 200	3,3	3,3	0	2.000
Sum Oslo vest/nord/øst	86,8	6,3	4,9	77.100

	Leie-nivå (mill. kr)	Løpende kontrakters gjenværende snittleietid	Ledig i % av leienivå	Brutto m²
Øvrige Norge				
Stokkamyrveien 18, Forus	14,4	12,1	0	10.900
Værftsgaten 7, Moss	5,1	1,3	0	5.900
Sum øvrige Norge	19,5	9,3	0	16.800
Utlandet				
Maakri 23A, Tallinn, Estland	8,8	6,8	0	10.100
Sum utland	8,8	6,8	0	10.100
Festetomter				
Sommerrogata 13-15, Oslo sentrum	5,3	97,1	0	–
Sum festetomter	5,3	97,1	0	–

Prosjekter	Faktisk leie (mill. kr)	Utbyggings-potensial/ prosjekt-størrelse m²	Note
Oslo			
Vollaveien 15-19, 20A/20B	0,0		1)
Bjørnegårdsvingen	0,3	12.500	2)
Frederik Stangs gate 4	0,0	700	3)
Karihaugveien 89	0,0	25.000	4)
Keysersgate 4	0,1	400	5)
Sandakerveien 78	0,2	3.700	6)
Storgata 51	1,0	10.300	7)
Strømsveien 108	0,0	2.000	8)
Strømsveien 221-223	0,0		9)
Strømsveien 230	1,9	10.000	10)
Sum Oslo	3,5	64.600	

1) 39 mål tomt; utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 21.000 m²) antas betydelig, men størrelsen er usikker
2) næringstomt; tomten er under omregulering til bolig; 50/50 samarbeid med OBOS
3) boligprosjekt; 700 m² BRAS utbyggingspotensial
4) utbyggingspotensial 25.000 m² kontor
5) næringsarealer for utleie/salg
6) ombyggingsprosjekt; butikk/kontor
7) totalrehabiliteringsprosjekt kontor
8) utvidelse av Rica Helsfyr Hotel med 45 nye rom
9) 65 mål tomt inkl. grøntbelte; utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 10.000 m²) antas betydelig, men størrelsen er usikker
10) 8.700 m² tomt og 3.500 m² lagerbygg; utbyggingspotensial (inkl. eksisterende bebyggelse) i størrelsesorden 10.000 m²

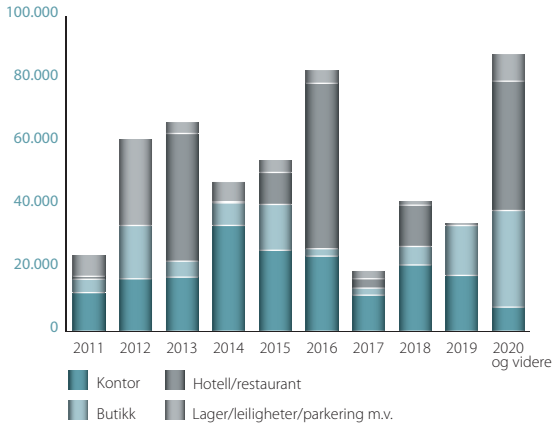
Felleskontrollerte eiendommer 1)

	Leie-nivå (mill. kr)	Løpende kontrakters gjenværende snittleietid	Ledig i % av leienivå	Brutto m²
Oslo 1)				
Bergehus, Drammensveien 102-108 (50%)	13,8	1,4	10	10.400
Bilia-anlegg, Økern (50%)	9,5	9,5	0	9.700
Hoffsveien 4 (50%)	12,4	9,1	10	7.000
Hoffsveien 9 (50%)	1,5	6,6	0	800
Hoffsveien 10-14 (50%)	5,7	8,0	0	5.100
Holmenkollen Park Hotel (50%)	17,5	7,5	0	17.000
Jerikoveien 28 (25%)	3,7	3,4	11	3.100
Sum Oslo	64,1	6,7	5	53.100
Øvrige Norge 1)				
Bilia-anlegg, Lillestrøm, Lier og Follo (50%)	9,6	11,0	0	6.400
Sum øvrige Norge	9,6	11,0	0	6.400
Utland 1)				
40 rue Notre Dame des Victoires, Paris (50%)	5,4	3,0	0	1.750
Sum utland	5,4	3,0	0	1.750
Pandox/Norgani Hotels 1)				
Pandox hotellportefølje (49,75%)	398,5	7,3	0	365.000
Norgani hotellportefølje (49,88%)	364,7	9,0	0	335.000
Sum Pandox/Norgani Hotels	763,2	8,1	0	700.000
Prosjekt - Oslo 1)				
Konowsgate 1-3 (50%) 2)	1,2			4.000
Skippergata 21 (50%) 3)	0,1			100
Økern Torgvei 5-7-9 (50%) 4)	0,0			2.000
Sum prosjekt Oslo	1,3			6.100
Prosjekt - Øvrige Norge 1)				
Mack-Kvartalet (50%) 5)	6,0			40.000
Sum prosjekt øvrige Norge	6,0			40.000

1) inntatt i regnskapet i henhold til egenkapitalmetoden; oppgitte tall for leienivå og brutto m² er Eiendomsspars andel
2) bolig-/næringsprosjekt på 8-10.000 m²
3) 1 gjenværende næringsseksjon
4) boligprosjekt 4.000 m² (50 leiligheter); igangsatt september 2010
5) utvikling av eiendommene til Mack Bryggeri i Tromsø

Leiekontraktsstruktur

Løpetiden for Eiendomsspars leiekontrakter (direkte eide eiendommer) pr. 01.01.2011 kan illustreres som vist på figuren nedenfor (beløp i 1.000 kr):



Eiendommer

Eiendomsspars forretningssidé er å utvikle og foredle eiendommer for utleie. Høy kvalitet på eiendommene, førsteklasses beliggenhet og en drifts-filosofi fundert på service og profesjon-alitet, har gitt Eiendomsspar en sterk posisjon i eiendomsmarkedet.

1

Bergehus – Drammensveien 102-108
20.800 m²

2

Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4
14.900 m²

3

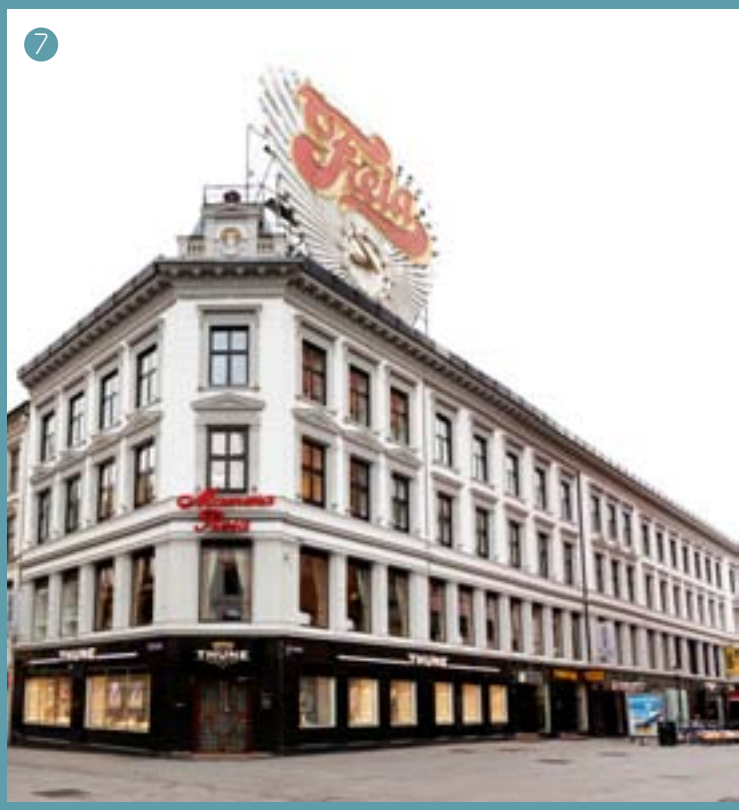
Holbergsgate 21
8.700 m²

4

Olav V's gate 6/Fridtjof Nansens plass 2
10.100 m²

5

Folketeaterbygningen – Storgata 21-23
25.800 m²



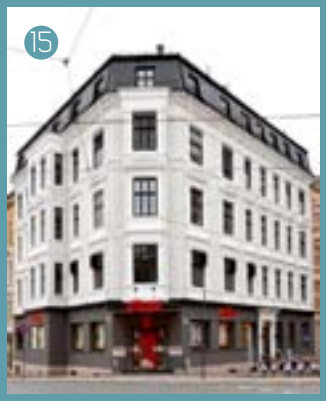
6
Karl Johans gate 27
8.600 m²

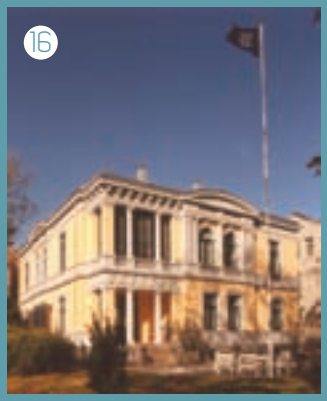
7
Øvre Slottsgate 12
6.000 m²

8
Jernbanetorget 4
5.600 m²

9
Storgata 2/4/6
11.700 m²

10
Dronningensgate 40
8.200 m²





11
Tordenskiolds gate 8/10
9.400 m²

12
Lille Grensen 5
4.700 m²

13
Rådhusgata 23
5.100 m²

14
Akersgata 20
2.200 m²

15
Parkveien 60
2.900 m²

16
Parkveien 35
1.000 m²

17
Hegdehaugsveien 27
1.200 m²

18

Urtegata 9
24.500 m²

19

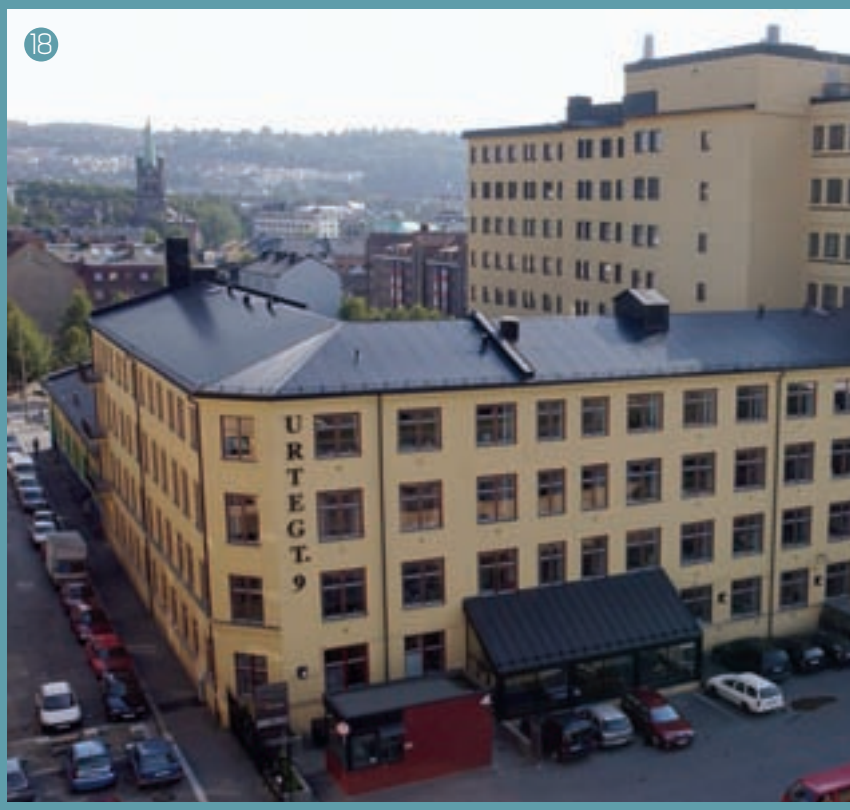
Øvre Slottsgate 11
2.900 m²

20

Stortingsgata 14
3.100 m²

21

Karl Johans gate 4-6
1.800 m²



22

Parkveien 64
15.900 m²

23

Storgata 51
10.300 m²

24

Strømsveien 258
5.700 m²

25

Drammensveien 200
2.000 m²

26

Strømsveien 221-223
10.000 m²

27

Alnabru Næringspark
21.000 m²

Hoteller og restauranter

1

Grand Hotel – Karl Johans gate 31

23.900 m² 292 rom

2

Holmenkollen Park Hotel Rica – Kongeveien 26

34.000 m² 335 rom

3

Rica Holberg Hotel – Holbergs plass 1

7.200 m² 133 rom

4

Rica Helsfyr Hotel – Strømsveien 108

9.800 m² 207 rom

5

Clarion Collection Gabelshus – Gabels gate 16

5.800 m² 114 rom

6

Ekebergrestauranten – Kongsveien 15

2.000 m²

7

Rica Oslo Hotel – Karl Johans gate 3

11.100 m² 175 rom

8

Holmenkollen Restaurant – Holmenkollveien 119

2.100 m²

9

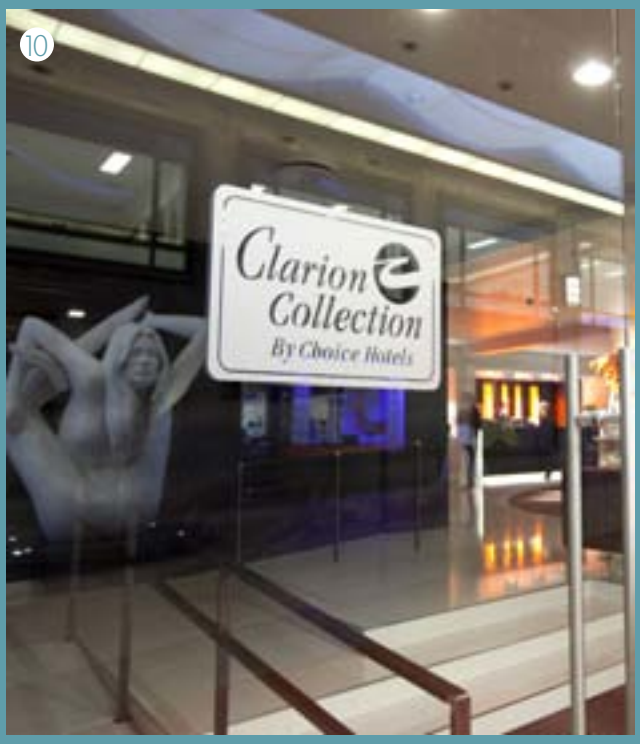
Rica Victoria Hotel – Rosenkrantz gate 13

11.700 m² 199 rom

10

Clarion Collection Folketeateret – Storgata 21-23

7.500 m² 160 rom



Pandox / Norgani Hotels

Eiendomsspar AS og Sundt AS foretok rundt årsskiftet 2003/2004 på 50/50 basis oppkjøp av det svenske hotelleiendomsselskapet Pandox AB. Høsten 2010 ble det norske hotelleiendomsselskapet Norgani Hotels AS ervervet, og det ble dermed skapt et av Europas største hotelleiersystemer.

Pandox eier 47 større hoteller, hvorav 31 i Sverige/Danmark, 14 i Nord-Europa og to i Nord Amerika. Hotellene omfatter i alt 11.600 rom og en bygningsmasse på 734.000 m^2. Norgani Hotels' portefølje består av 73 hoteller i Norge, Sverige, Finland og Danmark, med tilsammen 12.900 rom og en bygningsmasse på 671.000 m^2.

Verdiutviklingen i Pandox AB var positiv i 2010 (SEK 1.241 mill.). Akkumulert avkastning (utbytte, samt urealisert verdistigning) siden oppkjøpet ved årsskiftet 2003/2004 utgjør dermed ca. SEK 4.600 mill. på 100% basis, mot ca. SEK 3.300 mill. ifjor. Akkumulerte rentekostnader på investert kapital utgjør til sammenligning i størrelsesorden SEK 600 mill.

Eiendomsporteføljen til Norgani Hotels AS er foreløpig vurdert til kostpris, justert for valutakursendringer siden oppkjøpet. Det er ikke foretatt ny verdsettelse siden oppkjøpet skjedde høsten 2010.

På neste vises Pandox/Norgani Hotels' hotellportefølje.

Fra venstre: Christian Ringnes (styrets formann i Pandox/Norgani Hotels), Leiv Askvig, Helene Sundt, Christian G. Sundt og Anders Nissen (VD)

Hilton Stockholm Slussen
Stockholm, Sverige
Antall rom: 289

Scandic Crown
Göteborg, Sverige
Antall rom: 338

Scandic S:t Jörgen
Malmö, Sverige
Antall rom: 288

Scandic Copenhagen
København, Danmark
Antall rom: 484

Scandic KNA
Oslo, Norge
Antall rom: 189

Scandic Grand Marina
Helsingfors, Finland
Antall rom: 462

Hotel Berlin
Berlin, Tyskland
Antall rom: 701

Hotel BLOOM!
Brüssel, Belgia
Antall rom: 305

Radisson Blu Hotel
Basel, Sveits
Antall rom: 205

Hilton London Docklands
London, Storbritannia
Antall rom: 365

Hyatt Regency Montreal
Montreal, Canada
Antall rom: 605

Canada

● = Antall hoteller eid av Pandox/ Norgani Hotels, totalt 120 hoteller

I tillegg eier Eiendomsspar 8 hoteller i Oslo, blant annet Grand Hotel, se side 49-51

HARSTAD
KIRUNA
BODØ
LUOSTO
LULEÅ
KAJANUS
UMEÅ
ÖSTERSUND
KUOPIO
MOLDE
JYVÄSKYLÄ
SUNDSVALL
TAMPERE
FAGERNES
BOLLNÄS
RANTASIPI
MORA
ØYER
BERGEN
LILLEHAMMER
GÄVLE
VANTAA
HAMAR
SANDVIKEN
ESPOO
OSLO
HELSINKI
UPPSALA
VÄSTERÅS
ÖREBRO
STOCKHOLM
KARLSTAD
SÖDERTÄLJE
SKÖVDE
NORRKÖPING
TROLL-HÄTTAN
LINKÖPING
KRISTIANSAND
GÖTEBORG
BORÅS
JÖNKÖPING
MÖLNDAL
VÄXJÖ
HALMSTAD
KALMAR
HELSING-BORG
LUND
KRISTIANSTAD
MALMÖ
KØBENHAVN
LÜBECK
BREMEN
BERLIN
DORTMUND
LONDON
ANTWERPEN
BRÜSSEL
BASEL

Prosjekter

HOFFSVEIEN 4

Byggingen av det nye næringsbygget i Hoffsveien 4 ble ferdigstilt i 2010. Alle kontorarealer er utleid.

Næringsbygget er på totalt 13.700 m^2 og består av 2 parkeringsetasjer under bakken, 1 butikketasje på gateplan og 7 kontoretasjer over. Store glassfasader sammen med lameller av hvit marmor kler fasadene mot Hoffsveien og mot nord. Det er flott utsikt mot Holmenkollen, innover mot sentrum og mot Bygdøy. Mot syd har fasaden en klimavennlig kledning av glass og større andel av hvit marmor. På byggets nordside er den lokale handlegaten og innkjøringen til parkering.

Hoffsveien 4 er sentralt plassert på Skøyen. Området har i de senere år gjennomgått en positiv utvikling og har befestet seg som ett av de nye sentrale strøk og knutepunkter i Oslo. Enkel avkjøring fra E18 eller Ringveien med bil. På Skøyen stasjon stopper lokaltog, InterCity tog og Flytoget. I tillegg er det buss- og trikkeholdeplass som nærmeste nabo til bygget.

I de forskjellige gateplan i Hoffsveien 4 og 10 er det etablert flere butikker.

MACK, TROMSØ

Ludwig Mack AS og Eiendomsspar AS har inngått et 50/50 eierskap vedrørende utvikling av den eiendomsmasse som bryggeriet Mack i dag leier.

KULTURKVARTALET

Der Ølhallen i dag ligger, skal det utvikles et kulturkvartal med spennende kunst og kulturpartnere. Universitetet i Tromsø har allerede inngått en langsiktig leieavtale og vil plassere sitt Kunstakademi sentralt i eiendomsmassen. Kvartalet vil bli et unikt samlingspunkt for denne type virksomhet, og vil bidra til å forsterke Tromsø som en av Norges ledende byer innen kunst og kultur.

OPPLEVELSESSENTER OG HOTELL

Ut fra bryggeriets lagerhaller og utendørs parkering, er det planer om å bygge et stort opplevelsessenter med tilhørende parkering og en stor park på taket. Videre inkluderer reguleringsarbeidet et konferansehotell, samt kontorer. Opplevelsessenteret skal inneholde et variert utvalg av butikker og mange tilleggselementer som vil gjøre dette til et spennende sted å oppholde seg. Prosjektet åpner også opp for muligheten til at en Nordområdearena kan plasseres på eiendommen.

ØKERN TORGVEI 5-7-9

Eiendomsspar eier i samarbeide med OBOS Nye Hjem selskapet Økern Torgvei ANS , der hver av partene har 50%.

Utbyggingen i Økern Torgvei 5-7-9 består av tilsammen 226 leiligheter fordelt på to boligfelt. Felt A består av 176 boliger og felt B består av 50 boliger – samt en barnehage. Leilighetene er organisert som to borettslag og har fått navnet Torgveien Borettslag og Økernly Borettslag.

Samtlige 176 leiligheter i Felt A er solgt og overlevert kjøperne. Arbeidene på felt B ble igangsatt høsten 2010 med overlevering til boligkjøperne 4. kvartal 2011 og 1. kvartal 2012. Av de 50 leiligheter i felt B som er lagt ut for salg, er 39 leiligheter solgt.

Prosjektet består av 2-, 3- og 4-roms leiligheter som i areal spenner fra 39 m^2 – 107 m^2.

Leilighetene leveres med gjennomgående god standard. Det er parkett på gulvene. Baderommene er belagt med fliser på gulv og vegger. Felles for alle leilighetene er at de har effektive og åpne planløsninger. Samtlige leiligheter har romslig balkong eller uteplass på marknivå. Boligene er tilknyttet fjernvarme.

All boligparkering er lagt under marknivå og vil således gi rom for et hyggelig og bilfritt uteområde.

De øverste leilighetene har god utsikt til sjøen mot syd og de aller fleste leiligheter har gode solforhold.

RICA HELSFYR HOTEL

Eiendomsspar startet byggearbeidene på to nye etasjer (plan 8 og 9) høsten 2010. Antall hotellrom øker med 45 fra 207 til 252. Hotellet ble opprinnelig bygget i 1977, med nytt tilbygg i 2008.

Påbygget vil stå ferdig høsten 2011.

KONOWSGATE 1-3

Eiendomsspar eier på 50/50 basis sammen med Sundt AS selskapet Konowsgate Finans AS, som eier eiendommen Konowsgate 1-3. Selskapet har til hensikt å utvikle eiendommen til boliger og forretning. Eiendommen ligger fint til under Ekebergåsen med gode solforhold , kort vei til offentlig kommunikasjon , gode friluftsområder og mange av boligene vil få utsikt til fjorden.

Selskapet har fremmet et privat reguleringsforslag for politisk behandling.

Prosjektet vil omfatte ca. 85 – 90 boliger. Det legges opp til en bebyggelse med langsgående fasade mot Konowsgate og et tydelig markeringsbygg på hjørnet mot rundkjøringen. I bakkant vil Ekebergåsen tydelig komme frem og prosjektets indre gårdsrom vil fremstå som en grønn lunge mot fjellsiden.

Mot veien planlegges det en bygningsmasse på 5 etasjer over sokkeletasje. Mot rundkjøringen heves bebyggelsen til 7 etasjer. Noen av boligene vil få takterrasse.

Det foreligger planer om en dagligvareforretning i byggets 1. etasje. All parkering er planlagt under markplan. Et torg mot rundkjøringen vil også danne fin adkomst til Ekebergåsen og skulpturparken.

Prosjektet vil føye seg inn i en spennende utvikling av boligprosjekter i denne bydelen i Oslo, og vil bli realisert så snart offentlige godkjennelser foreligger.

STORGATA 51

Eiendommen ligger sentralt på hjørnet av Storgata og Hausmanns gate og har et samlet areal på ca. 10.300 m² inklusiv parkering. Eiendommen ble oppført i 1937 og har 8 etasjer. Eiendomsspar kjøpte eiendommen i 2007. Eiendommen står oppført i Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig. Eiendommen har god biladkomst fra E18/E6 via Rv4 over Bispelokket. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til trikk og buss og med kort avstand til T-bane/Oslo S/Bussterminalen. Området er under betydelig oppgradering og utvikling. Eiendommen vil bli totalrehabilitert med mulig byggestart i 2011.

BJØRNEGÅRDSVINGEN 11-13

Eiendomsspar eier i samarbeide med OBOS Nye Hjem selskapet Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS, med en 50% eierandel hver. Selskapet har til hensikt å utvikle eiendommen til boliger. Eiendommen ligger sentralt i Bærum – 10 minutter gangavstand fra Sandvika.

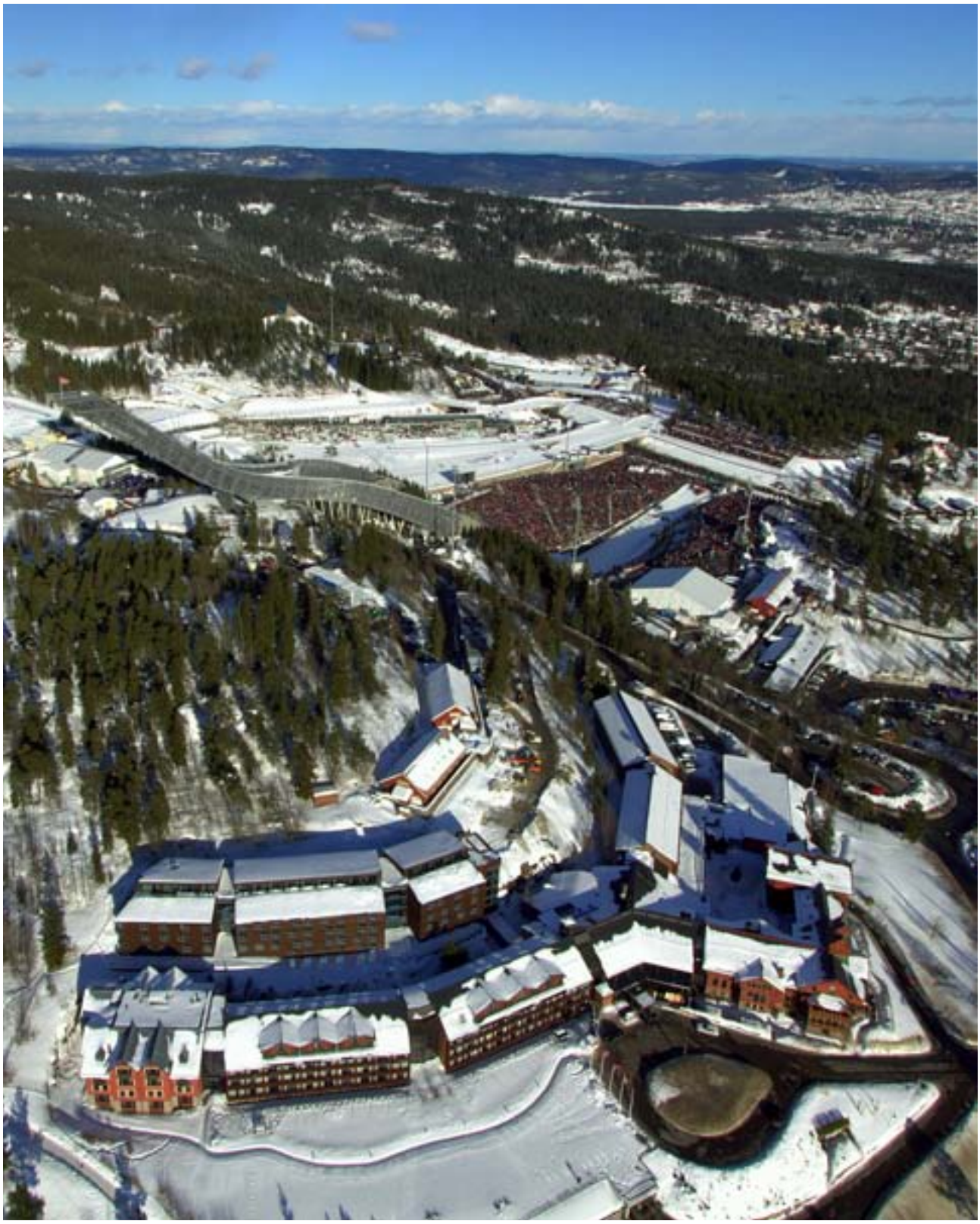
Selskapet arbeider med å fremme et privat reguleringsforslag for prosjektet.

Bjørnegårdsvingen gir store muligheter for nye og attraktive boliger, beliggende solrikt, og i et unikt landskap omsluttet av Sandvikselva. Tomten har en fall mot sørvest.

I valg av bebyggelsesmønster er det lagt vekt på at hele bebyggelsen skal fremstå som best mulig integrert i landskapet og at flest mulig boliger får optimale lys- og solforhold. All boligparkering vil legges under markplan og følgelig frigjøre områdene utenfor bebyggelsen til grøntområder.

Det planlegges en utnyttelse på ca. 12.500 m² bolig, som vil kunne gi ca 170 - 175 leiligheter fordelt på 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Alle med balkong eller uteområde på mark. I tillegg er det planlagt en barnehage på eiendommen.

Prosjektet er delt opp i flere enheter, som muliggjør utbygging i flere etapper avhengig av salg av leiligheter, og vil bli realisert så snart offentlige godkjennelser foreligger.



HOLMENKOLLEN PARK HOTEL RICA

Hotellet er utvidet med 115 nye rom. Ny fløy er plassert i skråningen nord for eksisterende vestfløy. Den nye fløyen ligger plassert i terrenget på en slik måte at hotellrommene får så gode sol- og utsiktsforhold som mulig. Utvidelsen var ferdig til ski VM 2011.

Hotellet består nå av 335 rom, samt en stor kurs- og konferanseavdeling.

TYREN

21.04–21.05

Kjærlig, raus, omsorgsfull, sympatisk og glad er typiske trekk ved Tyren, som også preges av kunstneriske og musikalske evner. Tyren har dessuten lett for å bidra til stabilitet i sine omgivelser.

TVILLINGENE

22.05–21.06

Tvillingene er gjerne språksikre, søkende, intelligente, har humoristisk sans, er åpenhjertige og sosiale. De er ofte rike på ideer og er mangefasettert. De liker også å samle venner og å bygge nettverk.

KREPSEN

22.06–22.07

Krepsen er opptatt av det nære og kjære. Følsom, kjærlig, beskyttende og omtenksom er sentrale karaktertrekk, kombinert med evner som; fantasifull, modig, rolig og pålitelig.

LØVEN

23.07–23.08

Løven er gjerne livsglad, sterk, kreativ, aktiv, storsinnet og sjenerøs, men også viljesterk, selvstendig, initiativrik og handlekraftig. Løven utøver ofte et moralsk ansvar for andre, og kan også virke motiverende på dem rundt seg.

Tegn i tiden

MARTIN TRAASETH
KONSERNDIREKTØR

Det fantastiske astrologiske uret, som vårt anerkjente kunstnerpar Per Ung og Elena Engelsen har laget, henger på Karl Johans gate 3. Det tikker ustanselig og presist. Det viser oss tiden. Det viser oss hvilket punkt av tiden vi opplever – akkurat nå. Men det viser også hvordan dette punktet er en del av jordens bevegelse i himmelrommet. Vi kan gjøre nøyaktige utregninger av hvordan planetene står i forhold til hverandre om en million år – hvis vi ønsker.

Tid er fascinerende. I vår verden er tid noe vi forholder oss til konstant. Fortid er det som har passert og som aldri kan forandres. Framtid er det vi tror kommer og som aldri kan styres. For i det øyeblikk vi ser på uret, vet vi ikke hva de neste sekundene, de neste timene vil bringe. Nåtid er det korte møtet mellom det som har gått og det som kommer.

Vi lever alle i samme tid, men vi opplever den forskjellig. Den eldre mannen som bor alene synes tiden står stille. Den travle forretningskvinnen føler hun jager tiden ustanselig. Den syke er redd for å gå ut av tiden. Det lille barnet i barnevognen har ikke begrep om hva tid er. Noen lever i minnene av fortiden. Andre lever i drømmen om framtiden. Opplevelsen av nåtiden avhenger av hvor man befinner seg - i livet, i verden.

Mange av oss, kanskje de fleste, opplever tiden som en reise mellom et startpunkt og et sluttpunkt. Slekter følger slekters gang. Men tiden er også parallell. Vi er mange mennesker som lever vår lineære tid ved siden av hverandre. Gjennom korte møter påvirker vi hverandre. Gjennom store hendelser samles vi. Tid sammen er trolig det mest verdifulle vi har.

Noen av oss bruker arbeidstiden til å handle eiendommer. Da gjelder det å være på rett sted til rett tid. Vi skal treffe markedet. Men hus og bygninger er også en del av vår felles opplevelse av tiden. Eiendommer vi bygger eller renoverer i dag, skal stå som rammer for menneskers liv i generasjoner etter oss. De er tegn i tiden.

Martin Traaseth er født i vektens tegn.

Sammen og hver for seg

Det enestående astrologiske uret, signert Elena Engelsen og Per Ung, ble avduket 21. oktober 2010.

På veggen på Karl Johans gate 3 henger det et enestående astrologisk ur. Uret teller åtte dyreskikkelser. Samtlige signert Elena Engelsen. Det vil si, ett av dyrene har fått en menneskekropp. Overkropp, for å være presis. Det har Per Ung, Elenas ektemann, sørget for. Han har ytterligere fire mennesker på samvittigheten. Tolv dyr og mennesker har de skapt, sammen og hver for seg.

Eksotiske dyr og vanlige mennesker

Elenas spesialitet er dyr, eksotiske sådanne. Interessen kom allerede i barneårene, som hun tilbrakte med familien på Østre Toten. Det var ikke så mange eksotiske dyr der. Men det hun ikke fant i umiddelbar nærhet, fant hun i bøker. Og slik er det fortsatt. Per tror hun muligens er i besittelse av Norges største dyrebok-bibliotek, noe Elena selv ikke prøver å benekte. Snarere bekrefter. For om hun så bare finner ett eneste interessant bilde av et dyr i en bok, kjøper hun boka. Det skjer stadig. Det skjer også, rett som det er, at Elena tilbringer timevis i en zoologisk hage. Da kan hun studere dyra på best mulig vis. For som hun selv sier: – Jeg får jo ikke modellene mine til å posere! Per derimot sliter ikke med den slags – å få modellene til å posere.

Dyr vekker mange følelser hos Elena: kjærlighet, stofflighet, fremmedhet, sårbarhet, styrke og respekt, for å nevne noen. Per liker også dyr, men lever ikke i en formverden preget av disse. – Spør noen meg om å lage et dyr, ber jeg dem om å gå til kona mi, sier Per. Selv er han fascinert av mennesker og det å gi de menneskelige følelsene en form. Særlig det å gjengi mennesker i maksimal indre spenning, er noe han er opptatt av, og ikke minst forholdet mellom mann og kvinne. Legger vi til erotikk, nærmer vi oss det han har vært opptatt av i kunsten opp gjennom årene. Per står i den klassisk figurative skulpturtradisjonen – en tradisjon han deler med Elena.

Symfonisk samstemthet

Å dele tiden med hverandre, hjemme og på jobb, byr ikke på problemer for det nær sagt symfonisk samstemte kunstnerparet. De setter pris på å jobbe sammen. Det astrologiske uret er deres tredje fellesprosjekt, drevet fram over en periode på ett og et halvt år. Ting tar tid. Og et urverk på nærmere 1.000 kilo, som er 346 cm i diameter, har en urskive på 180 cm, belagt med 22 karat bladgull, og teller to ringer og tolv stjernetegn i kobber – blir ikke skapt på en dag. Mye skal stemme. Mange detaljer skal på plass. Presisjon hører også med. Akkurat som urverket selv skal være presist. Ultrapresist faktisk. Elenas og Pers urverk blir radiostyrt fra Frankfurt. For presisjonens skyld.

Elena og Per gleder seg over at alle stjernetegnene er på plass. Det astrologiske uret er deres tredje fellesprosjekt.

En tyr tar form – under Elenas magiske hender.

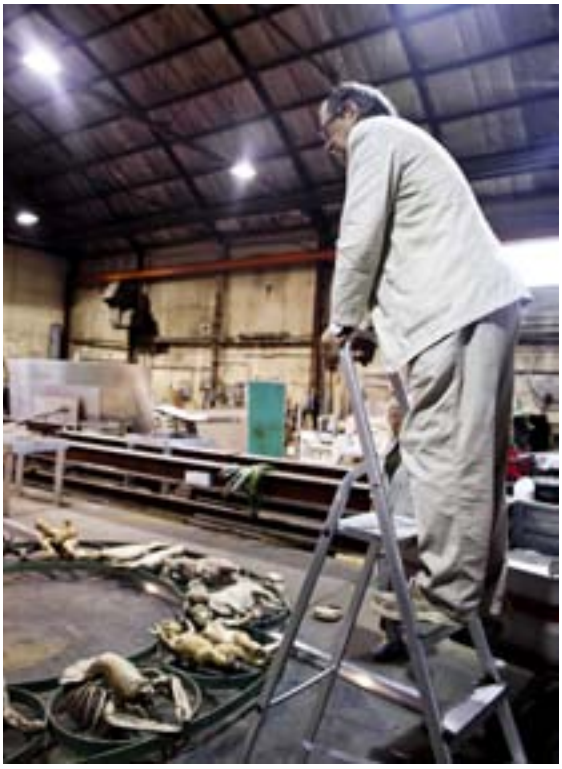
Livets belønning

I oktober 2010 ble urverket overrakt Oslo by. Etter dager, uker og måneder var ikke lenger urverket i deres hender. Deres tid med akkurat dette kunstverket var med ett forbi – en del av fortiden. Men, de har fått mange begeistrede tilbakemeldinger. Det hjelper jo på, mener Per. Elena kaller det livets belønning. Begge konstaterer at det betyr enormt – alle tilbakemeldingene. For de skaper jo kunst for å gi folk opplevelser – i nåtid og i framtid.

To som har gitt Elena og Per mye oppmerksomhet er Christian Ringnes og Martin Traaseth, og det bare må de si noe om. – Vi har hatt jevnlig kontakt. Både Martin og Christian har vært her, fulgt oss i prosessen og kommet med kommentarer underveis. Ja, stjernetegnet vekten hadde rett og slett ikke vært det den er i dag, hadde det ikke vært for Christian, sier Elena og forklarer med smil om munnen: – Det holdt ikke med bare en vekt. Det måtte en kvinne til – altså en kvinne med vekt, for å tilfredsstille Christian.

Tegn med gode egenskaper

Noen vil hevde at alle har et forhold til stjernetegn, og på sett og vis er det sant. Vi er alle født inn i et tegn. Per er tvilling. Elena er jomfru. Selv er de ikke så opptatt av stjernetegn. Men typiske karakteristikker av jomfruen som; setter høye mål, perfeksjonist, lite selvopptatt, samvittighetsfull og opptatt av å hjelpe andre – får Per til å nikke, og etter hvert uttrykke: – Dette stemmer jo helt. Elena nøyer seg med å gi ektemannen et smil. Typiske tvilling-egenskaper som rik på ideer, god på å kommunisere, flink til å samle folk, sosial, evig på søken etter nye erfaringer, impulsiv – passer rimelig bra på Per, mener Elena. Men altså, stjernetegn og horoskop opptar dem ikke i vesentlig grad. Da er de mer opptatt av tid.



Man må opp i høyden for å få den fulle oversikten. Ingenting overlates til tilfeldighetene.

Arbeidsfordelingen er klar. Elena skaper dyrene, Per menneskene. Men de er tett på hverandre i skapelsesprosessen.

Opptatt av tid

Tid til å bedrive kunst, tid til å reise og oppleve, tid til å være sammen. Om tid sier Per: – Det er det mest målbare og objektive vi har, og likevel så subjektivt. Opplevelsen av tid er så utrolig relativ. Har vi det ubehagelig, oppleves fem minutter som lenge. Hygger vi oss, går en time fort. Hvis vi tenker på kunstverk – for eksempel det astrologiske uret vi har jobbet med i ett og et halvt år, kan det føles som lang tid. Men så tenker jeg på at det kanskje skal henge der i 200 år. Da er ikke lenger ett og et halvt år mye.

Tid er fascinerende og Per reflekterer rundt det en stund til. – Når det kommer til lykkestunder, som for eksempel når man jobber med et kunstprosjekt, er sammen med den man elsker eller vandrer ute i naturen – ja, da føles det som tiden stopper opp, sier Per. Han forsvinner ett lite sekund, for å dukke opp igjen med ordet ubønnhørlig. Tiden er ubønnhørlig, konstaterer han. En dag er det stopp for oss alle.

Men inntil det, tikker livet videre. Elena og Per er i gang med et nytt fellesprosjekt. Arbeidsfellesskapet er fabelaktig, i følge dem begge. De har det morsomt. Dagene starter omtrent til samme tid, rundt klokka ni. Ved fem-halv seks tiden på ettermiddagen, drar de som regel hjem. Da er det tid for middag. Elena lager maten. Per åpner vinen.

De er sammen og hver for seg.

Elena har forkjærlighet for eksotiske dyr. Her jobber hun fram zodiakens skorpion.

Markedsanalyse

2010 - ØKT AREALABSORBSJON OG REDUSERT AREALLEDIGHET

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 584.000 m² står ledig, hvilket utgjør en nedgang på 13% eller 86.000 m² fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten er redusert til 6,2 % av den totale massen av kontorbygg.

Absorbsjonen av arealer økte i 2010 og i forhold til året før, og utgjorde 210.000 m² mot 104.000 m² i 2009.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i år 2011 er på 149.000 m², mens antallet igangsatte og sannsynlige prosjekter for levering i de neste år viser betydelig økning.

Grundig studie

Eiendomsspar har primo 2011 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og efterspørselssiden for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Tilsvarende studier er gjort siden 1991. 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 2010 til februar 2011
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere

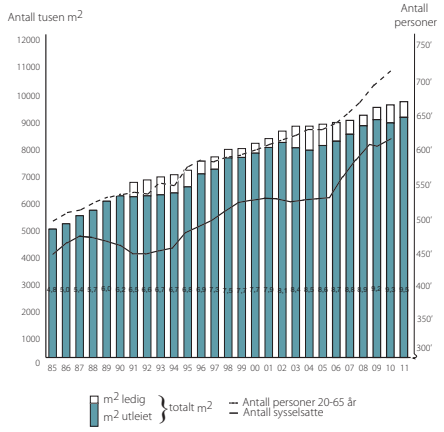
De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

Historisk sett større absorbsjon av lokaler enn sysselsettingsveksten isolert skulle tilsi

I figuren nedenfor er vist 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) fra 1985-2011.

Figuren viser at mens eiendomsmassen økte med 94% fra 4,8 mill. m² til 9,3 mill. m² over 26-års perioden, har den registrerte sysselsettingen kun økt med 36% i samme periode (fra 453.000 til 617.000), og antall personer mellom 20-65 år med 41% til 715.000.

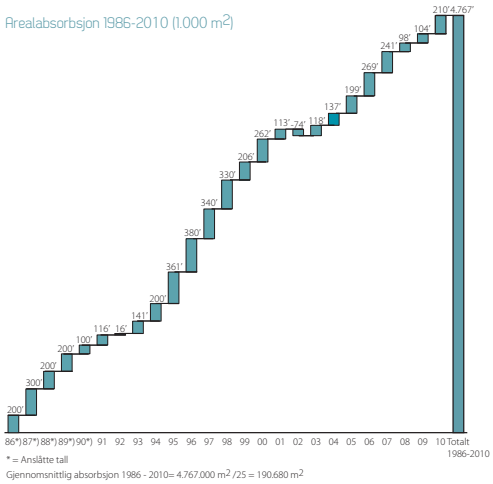
Utvikling kontor/forretningsbygg m² Oslo/Asker/Bærum vs. antall sysselsatte Oslo/Akershus



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 2011. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,6 mill. m². Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor er økt betydelig de siste 26 årene.

Økt arealabsorbsjon i 2010

Nedenstående figur viser arealabsorbsjonen i de enkelte år i perioden 1986-2010.



Årene 1986-1989 var preget av høy arealabsorbsjon med et nivå i overkant av 200.000 m² pr. år. Dette skyldes 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.

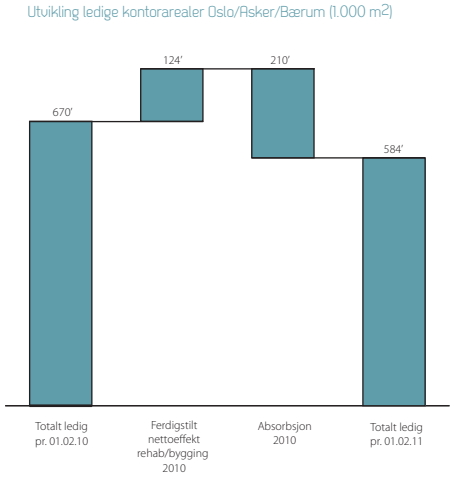
I årene 1999 og 2000 førte redusert arbeidsplassvekst til at absorbsjonen falt tilbake med i størrelsesorden en tredjedel i forhold til perioden 1995-1998, en utvikling som forsterket seg negativt gjennom året 2001.

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. I 2006 og 2007 økte arealabsorbsjonen til nivå 250.000 m² pr. år, mens den i 2008 sank til 98.000 m², dengang det laveste nivå på 6 år.

Sysselsettingen i Oslo økte med 26.000 personer i 2007 og med 27.000 personer i 2008, hvilket er de største økningene på mer enn 20 år, og betydelig høyere enn snittet på 6.300 personer de siste 26 år.

I 2009 sank sysselsettingen med 8.000 personer (fra 616.000-608.000 i Oslo og Akershus). Til tross for dette var arealabsorbsjonen på linje med 2008. Dette skyldes trolig oppmagasinert efterspørsel fra de foregående års store sysselsettingsvekst. I 2010 økte sysselsettingen i Oslo og Akershus med 9.000 personer (fra 608.000-617.000) og absorbsjonen økte til 210.000 m².

Nedgang i arealledigheten til 6,2% av det totale arealet



Situasjonen pr. 01.02.2010 og 01.02.2011 er vist på figuren ovenfor.

Ledigheten primo 2010 var 670.000 m². I løpet av 2010 ble 124.000 m² i form av nybyggingsprosjekter ferdigstilt, mens absorbsjonen var på 210.000 m².

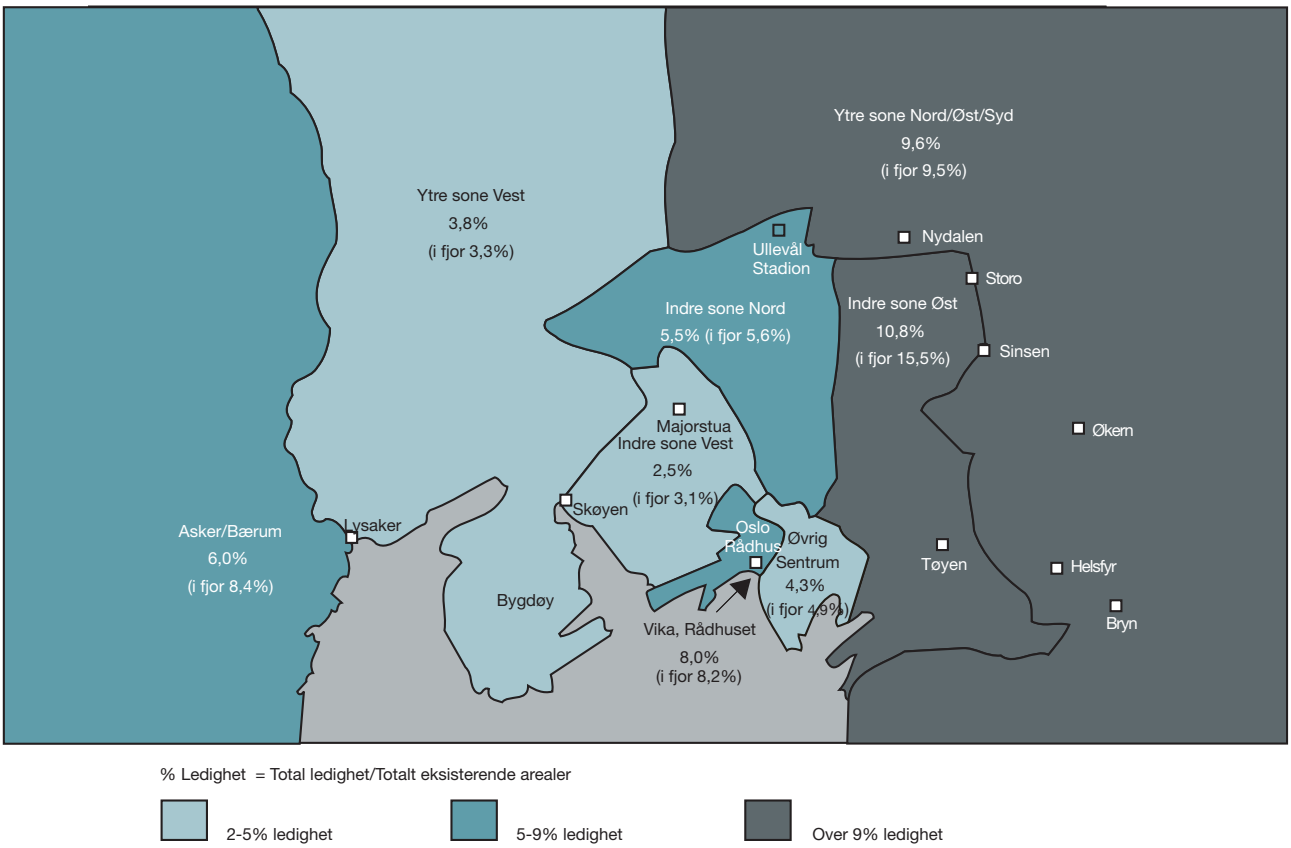
Dette medførte at ledigheten ble redusert med 86.000 m², en nedgang på 13%, og derved utgjør 584.000 m² primo 2011. Dette tilsvarer 6,2% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo, Asker og Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 102.000 m² lager-/produksjonslokaler står ledig, hvilket er en økning på nær 40% fra i fjor. Totalt står nå i størrelsesorden 686.000 m² næringslokaler ledig i regionen.

Nedgang i ledigheten i alle soner bortsett fra Ytre Vest og Ytre Nord/Øst/Syd

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

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2011 (% ledighet av sonens totale masse)

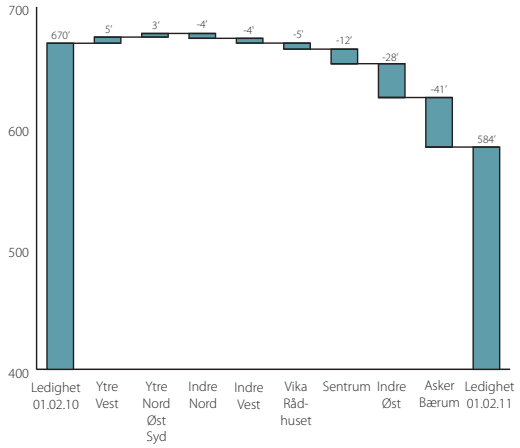


Indre Øst og Ytre Nord/Øst/Syd har det største overskudd på arealer med ledighet mellom 9% og 11%. Lavest ledighet finner vi i Indre Sone Vest (2,5%), Ytre Sone Vest (3,8%) og Øvrig Sentrum (4,3%).

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2010.

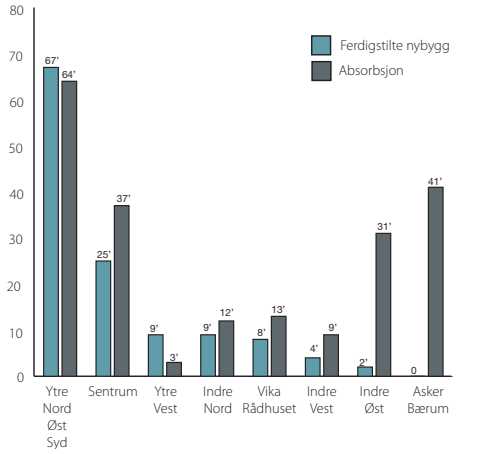
Som det fremgår fant det sted en ledighetsøkning i Ytre Vest (+ 5.000 m²) og Ytre Nord/Øst/Syd (+ 3.000 m²). Den største ledighetsnedgangen fant sted i Indre Øst (- 28.000 m²), som skyldes at Københavngaten 10/Bergenegården (20.000 m²) er solgt og skal konverteres til studentleiligheter, og i Asker/Bærum (- 41.000 m²).

Endring i arealledighet pr. geografisk soner 2010 (1.000 m2)



Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og arealabsorbsjon for de enkelte regioner i 2010.

Ferdigstilte bygg vs. arealabsorbsjon pr. geografisk sone (1.000m2)

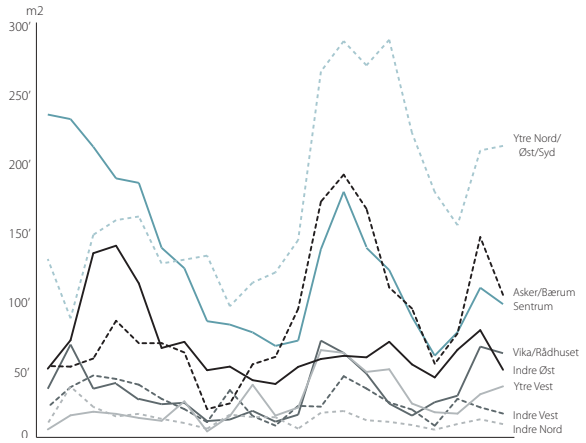


Som det fremgår av figuren var absorbsjonen større enn ferdigstillelsen alle soner bortsett fra Ytre Nord/Øst/Syd og Ytre Vest.

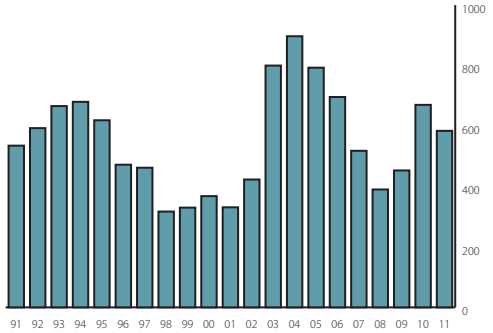
Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusiv ukurante lokaler) i perioden 1991-2010 i de forskjellige soner. Grafen under viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

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 bedrifter til de vestlige soner, men denne ble kraftig redusert i de påfølgende år. Det er spesielt Ytre Nord/Øst/Syd som idag har betydelig ledighet, med en liten økning det siste året.

Utvikling ledige arealer pr. geografisk område 1991 - 2010 (1.000 m2)



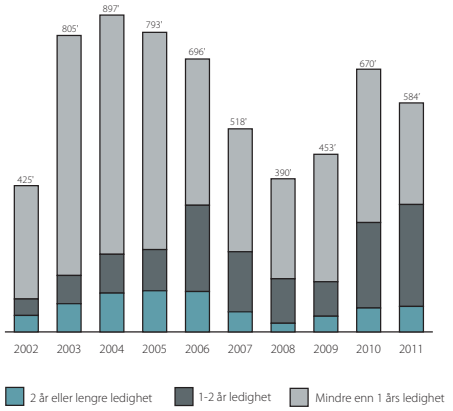
Utvikling ledige m2 1991 - 2011 for området totalt (1.000 m2)
Total ledighet



Økt langtidsledighet

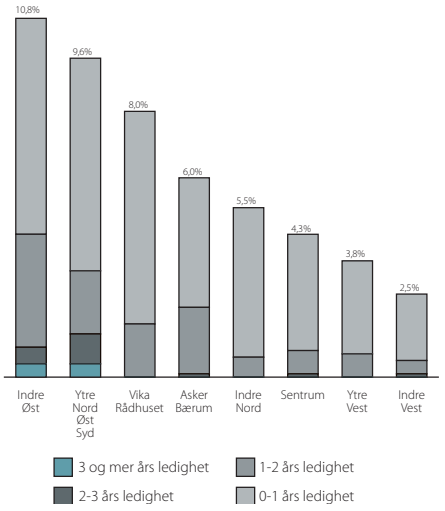
198.000 m² har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en økning på ca. 11% fra ifjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 584.000 m².

Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2011 (1.000 m2)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone. Som figuren viser finner vi den største langtidsledighet i de Indre Sone Øst og Ytre Nord/Øst/Syd, mens man i de øvrige sonene kun unntaksvis finner lokaler som har stått ledige i mer enn 2 år.

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



BETYDELIG ØKNING AV IGANGSATTE OG SANNSYNLIGE PROSJEKTER

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:

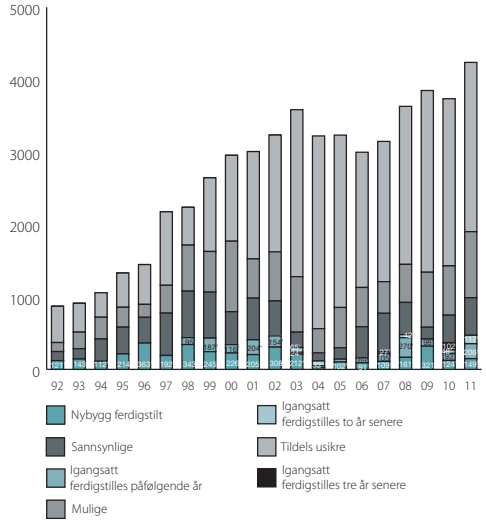
Har 25% sjanse for å bli ferdigstilt innenfor 5 år.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren nedenfor. Det totale mulige prosjektpotensialet utgjør nå 3,8 millioner m².

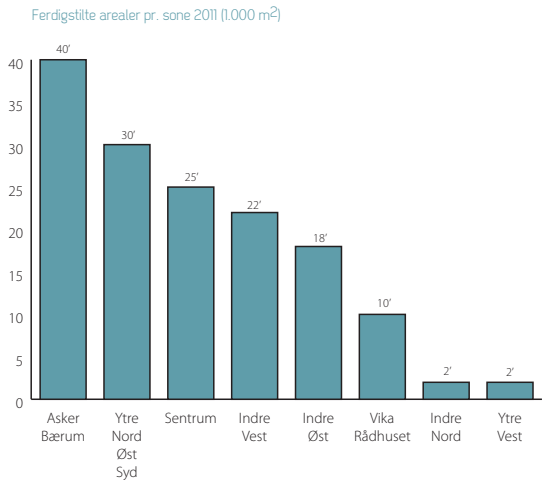
Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2011 utgjør 149.000 m², en økning på nær 20% fra 2010 hvor det ble ferdigstilt 124.000 m².

Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2012 utgjør idag 206.000 m², for 2013 er det igangsatt 116.500 m² og for 2014 er det ikke igangsatt prosjekter.

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

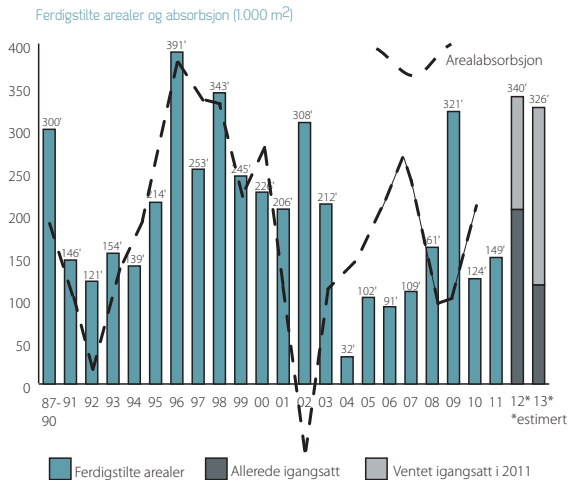


Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2011 fordeler seg pr. geografisk sone:



Som det fremgår av figuren er det Asker/Bærum og Ytre Sone Nord/Øst/Syd som får det vesentlige av arealtilveksten i 2011.

Ferdigstilte arealer ble normalisert i 2010, øker noe i 2011



Stolpene i figuren ovenfor viser ferdigstilte arealer (inklusiv større rehabilitering) fra 1987 til og med 2011 og estimat for 2012 og 2013. Den stiplede linjen viser den årlige absorbsjon pr. år fra 1987 til og med 2010. Antall bygg som ble ferdigstilt år 2010 utgjorde 124.000 m² som er et historisk sett relativt lavt nivå. Absorbsjonen i 2010 var på 210.000 m², som er noe over historisk snitt, hvilket førte til en reduksjon i arealledigheten.

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 kun 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. Ferdigstillelse på kun 119.000 m² i 2007 og fortsatt høy arealabsorbsjon førte til at arealledigheten ble ytterligere redusert gjennom 2007. I 2008 førte en kraftig svekkelse i økonomien ("finanskrisen") til at absorbsjonen sank fra 241.000 m² til 98.000 m² og ledigheten steg marginalt til 5%.

I 2009 ble det ferdigstilt 321.000 m² som, historisk sett, var et meget høyt nivå. Dette førte, kombinert med en svekket konjunktur, til en økning i arealledigheten gjennom 2009. I 2010 ble ferdigstillelsen kun 124.000 m² og absorbsjonen tok seg opp til 210.000 m², hvilket førte til reduksjon i ledigheten. I 2011 vil det kun bli ferdigstilt 149.000 m², hvilket er lavere enn absorbsjonstallet på 210.000 m² i 2010. Arealledigheten vil således trolig reduseres ytterligere gjennom 2011. I 2012 og 2013 forventes derimot ferdigstillelsen igjen å øke til historisk høye nivåer på ca 300.000 m² pr. år. Mye av dette er allerede igangsatt som følge av relokalisering av store bedrifter til nye lokaler (DnB NOR, Statoil, Aker Solution m.v.). Dette vil trolig føre til at arealledigheten igjen øker i 2012/2013.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2011/2012/2013:

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2011:

Igangsatte:	
Middelthunsgt. 29, Entra Eiendom	22.000
Dr. Eufemias gt. 16, Oslo S. Utvikling	22.000
Kraglund Kontorpark, Hagaløkkvn 28 AS	15.000
Alfheimområdet, Tandberg Eiendom	15.000
Hagegaten 22, Entra Eiendom	12.000
Gaustadallèen 23, Statsbygg	9.430
Rosenkrantz gate 16-18, Thon	8.100
Øvrige prosjekter	45.550
Totalt	149.080

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2012:

Igangsatte:	
Fornebu, Statoil Hydro	65.000
Fornebu Fjordpark, Pareto Project F.	22.000
Keysers gate 6-8, Statsbygg	21.500
Turbinveien 4, OBOS	17.900
Karenlyst Allè 49-53, Fram Eiendom	17.700
Ole Deviks vei 6, Søylen Eiendom	12.500
Smeltdigelen 2, OBOS	12.000
Øvrige prosjekter	36.900
Totalt	205.500

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2012:

Lilleakerveien 4, Mustad Eiendom	20.000
Nydalen Allé 33, Avantor	17.500
Ryenstubben 10, Ryenstubben 10 Invest	14.000
Øvrige prosjekter	81.525
Totalt	133.055
Totalt	338.555

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2013:

Igangsatte:	
Dr. Eufemiasgt 20-24, DnB NOR	101.500
Dr. Eufemias gt 14, Deloitte	15.000
Totalt	116.500

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2013:

Nydalsveien 16-26, Avantor	35.000
Fredrik Selmers vei 4, Entra Eiendom	30.000
Philip Pedersens vei 3-7, NCC	16.500
Østre Aker vei 90, Siemens	15.000
Øvrige prosjekter	106.700
Totalt	203.200
Totalt	319.700

Sterk økning i sannsynlig ferdigstillelse fra og med 2012

Prosjektpotensialet i 5-års perioden 2011-2015 utgjør nå vel 3,8 millioner m², en økning på 0,3 millioner m² fra ifjor.

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

Sannsynlige prosjekter ferdigstilt 2014-2015:

Drengsrudbekken 1-15, Drengsrudbekken E.	20.000
Silurveien 43, Selvaag Eiendom	18.000
Lørenveien 64, 59, 65, Vital Eiendom	13.000
Alfheimområdet, Tandberg Eiendom	12.000
Oksenøyveien 80, Aspelin Ramm	12.000
Øvrige prosjekter	272.573
Totalt	347.573

Mulige prosjekter 2012-2015:

Haslevangen 14, Hasle Utvikling	135.000
Fornebu Science Park, Scandinavian Property	100.000
Biskop Gunnerus gate 14B, KLP	57.000
Sandakerveien 113-119, Avantor	50.000
Sandstuveien 70, Watrium Eiendom	45.500
Freserveien 1, OBOS	35.000
Økernveien 144-146, Økern Sentrum	35.000
Østre Aker vei 60, Østre Aker vei 60 AS	35.000
Fornebu Technoport IT senter, KLP	30.500
Brynsengfaret 8-12, NCC	25.000
Øvrige prosjekter	334.730
Totalt	882.730

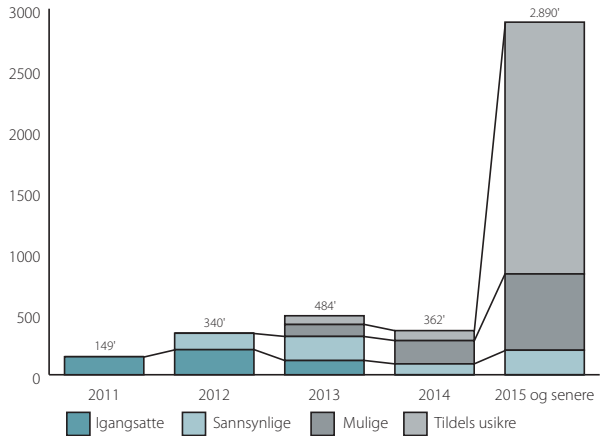
Tildels usikre prosjekter 2012-2015:

Billingstadsletta 30, Holmen Holding	130.000
Filipstad, Johan Jægers Kvartal, Oslo Havn	100.000
Ulven Senterområde, Stor Ulven AS	100.000
Innspurten, Vålerenga Stadion, Asplan Viak	80.000
Haslevangen 16, Høegh Eiendom	70.000
Østensjøveien 44-52/N. Hansens vei, Pecunia	70.000
Kokstadtorget, IT Fornebu Eiendom	60.000
Smalvollveien 65, Coop Eiendom	50.000
Risløkkveien 2 (Oslo Tower), Oxer	50.000
Ekebergåsen Felt D2, Hav Eiendom	46.000
Føyka/Elvelykvartalet, Asker Kommune	40.000
Øvrige prosjekter	1.437.650
Totalt	2.233.650

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.

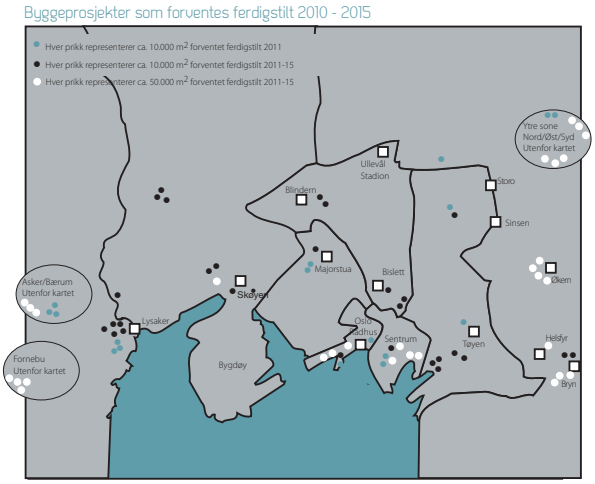
Prosjekter som er igangsatt og blir ferdigstilt i 2011 utgjør 149.000 m² , som er en økning på 20% fra ifjor, mens igangsatte og sannsynlige prosjekter for ferdigstillelse i 2012-2013 er betydelig økt i forhold til fjorårets estimater.

Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2010 - 2015 (1.000 m²)



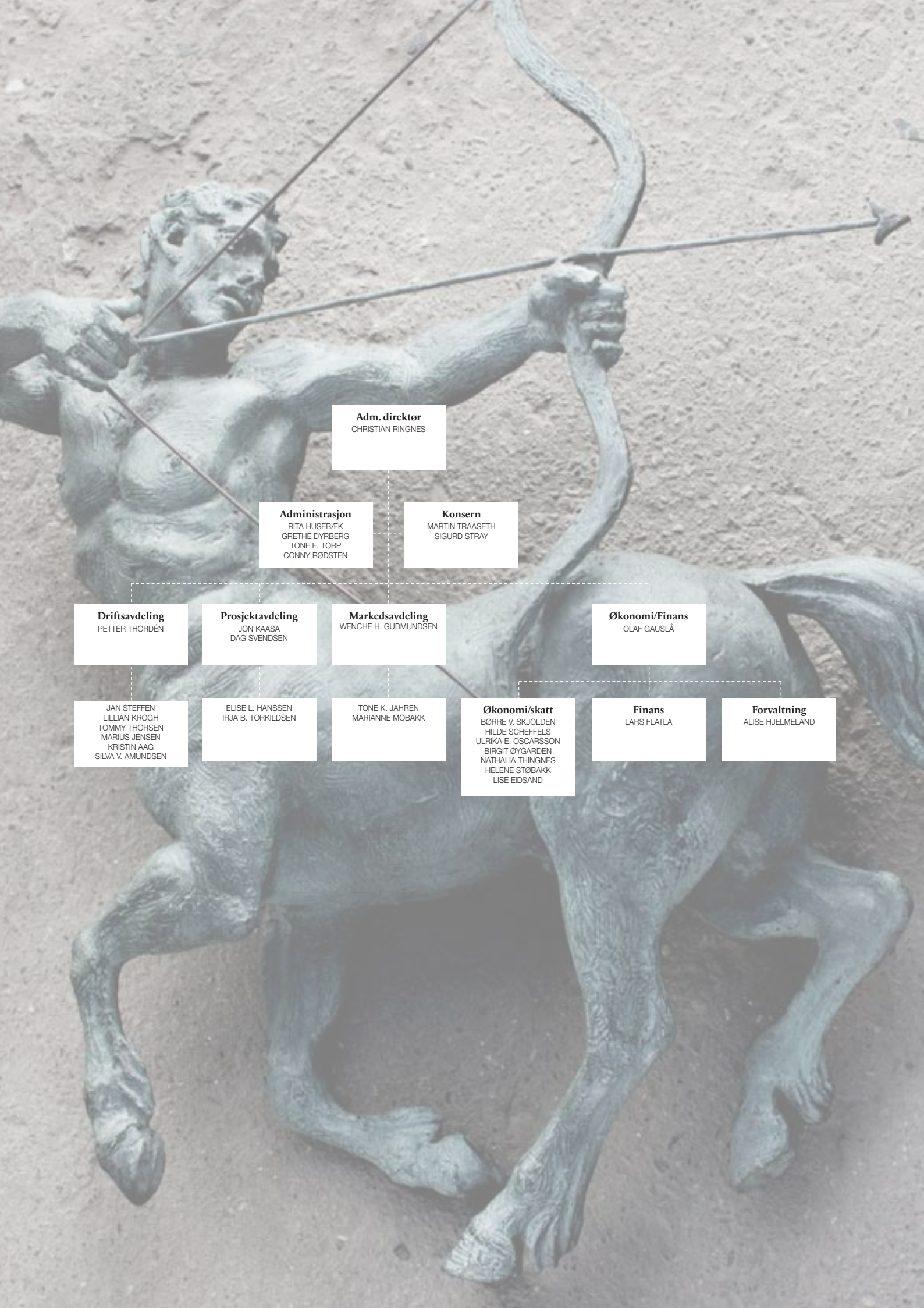
Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2011 og mulig tilvekst i perioden 2012-15. Den største tilveksten i perioden 2012-15 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (810.000 m²) samt Asker/Bærum (476.000 m²).

Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2010 - 2015



Konklusjoner

- Arealabsorbsjonen økte betydelig, fra nivå 104.000 m² i 2009 til 210.000 m² i 2010
- Arealledigheten ble redusert fra 7% til 6,2% gjennom 2010 (-13%) og utgjør ved inngangen av 2011 584.000 m²
- Det var nedgang i alle geografiske soner bortsett fra Ytre Nord/Øst/Syd og Ytre Vest. Den sterkeste nedgangen fant sted i Asker/Bærum og Indre Sone Øst
- I 2011 vil ferdigstilte prosjekter øke fra 124.000 m² i 2010 til 149.000 m² i 2011. Med absorbsjon på linje med 2010 (210.000 m²) vil arealledigheten bli ytterligere redusert gjennom 2011
- I 2012 og 2013 vil ferdigstillelsen igjen øke til historisk høye nivåer på størrelsesorden 300.000 m²/år. Dette innebærer sannsynlighet for at arealledigheten igjen vil øke 2012/13


Adm. direktør
CHRISTIAN RINGNES
Administrasjon
RITA HUSEBÆK
GRETHE DYRBERG
TONE E. TORP
CONNY RØDSTEN
Konsern
MARTIN TRAASETH
SIGURD STRAY
Driftsavdeling
PETTER THORDÉN
Prosjektavdeling
JON KAASA
DAG SVENDSEN
Markedsavdeling
WENCHE H. GUDMUNDSEN
Økonomi/Finans
OLAF GAUSLÅ
JAN STEFFEN
LILLIAN KROGH
TOMMY THORSEN
MARIUS JENSEN
KRISTIN AAG
SILVA V. AMUNDSEN
ELISE L. HANSSEN
IRJA B. TORKILDSEN
TONE K. JAHREN
MARIANNE MOBAKK
Økonomi/skatt
BØRRE V. SKJOLDEN
HILDE SCHEFFELS
ULRIKA E. OSCARSSON
BIRGIT ØYGARDEN
NATHALIA THINGNES
HELENE STØBAKK
LISE EIDSAND
Finans
LARS FLATLA
Forvaltning
ALISE HJELMELAND

Administrasjonen

CHRISTIAN RINGNES

MARTIN TRAASETH

SIGURD STRAY

RITA HUSEBÆK

GRETHE DYRBERG

TONE E. TORP

CONNY RØDSTEN

Økonomi/Finans/Forvaltning

OLAF GAUSLÅ

LARS FLATLA

BØRRE V. SKJOLDEN

ALISE HJELMELAND

HILDE SCHEFFELS

ULRIKA E. OSCARSSON

BIRGIT ØYGARDEN

NATHALIA THINGNES

HELENE STØBAKK

LISE EIDSAND

Drift

PETTER THORDÉN

JAN E. STEFFEN

LILLIAN KROGH

TOMMY THORSEN

MARIUS JENSEN

KRISTIN AAG

SILVA V. AMUNDSEN

Prosjekt

JON KAASA

DAG SVENDSEN

ELISE L. HANSSEN

IRJA A. B. TORKILDSEN

Marked

WENCHE H. GUDMUNDSEN

TONE K. JAHREN

MARIANNE MOBAKK

JOMFRUEN

24.08–23.09

Jomfruen er arbeidsom og opptatt av detaljer. Estetisk sans står sentralt. Andre typiske kjennetegn er; jordnær, omsorgsfull, pålitelig, grundig, intelligent og hjelpsom. Jomfruen er sjelden selvopptatt og går langt for å hjelpe andre.

VEKTEN

24.09–23.10

Vekten er kjent for å være; glad, kjærlig, sosial, romantisk, sjarmerende og sympatisk. Ikke sjelden kan vi også legge til; intellektuell legning og stor sans for kunst og skjønnhet. Sannhet og rettferdighet er også viktige prinsipper for Vekten.

English summary

Eiendomsspar is one of Norway's leading real estate companies. It is owned by Victoria Eiendom (46%) and in excess of 500 other shareholders.

Eiendomsspar operates through ownership and development of properties, as well as through its 50% shareholdings in the hotel property companies Pandox AB and Norgani Hotels AS. Total leaseable space (incl. share of Pandox AB and Norgani Hotels AS) is 1,076,950 square metres. Hotels, office buildings and retail shops account for the bulk of rental income.

Eiendomsspar's pretax profit for 2010 was NOK 410 million, as opposed to NOK 303 million in 2009. This increase is primarily due to the improvement in Eiendomsspar's and Pandox's underlying operations, and higher capital gains.

Rents amounted to NOK 476 million, an increase of NOK 22 million from 2009. Ordinary cashflow before taxes was NOK 420 million (NOK 343 million).

The company's net worth per share after tax, based on the estimated market values of the properties, increased by 24% to NOK 147 per share. The Board proposes a dividend of NOK 2.75 per share for 2010.

Investments and sales of properties

In 2010, Eiendomsspar has made the following direct and indirect investments:

- 50% of Norgani Hotels
- 50% of two hotels through Pandox
- 100% of Forus Retail Arena, Sandnes, a 10,900 sq.m. retail property. The property is on a long-term lease to Bohus and Lefdal
- 50% of "Mack Kvartalet", which comprises all the buildings belonging to Mack Brewery in the centre of Tromsø. The property is a development project
- 50% of four automobile plants in Økern, Lillestrøm, Lier and Follo (total approx. 32.000 sq.m.). These are currently leased to Bilia, Scandinavia's largest car dealer

Eiendomsspar has not carried out property sales of any significance in 2010 .

The investment in Pandox

Pandox is owned 50% by Eiendomsspar and 50% by Sundt AS. This ownership is accounted for using the equity method.

Pandox's rental income aggregated SEK 884 million, a rise of SEK 34 million from the preceding year. Adjusted for exchange rate effects and newly acquired hotels, this was an increase of 5%. The net income from operations improved by SEK 40 million.

Pandox's cashflow before tax and capital gains on disposals totalled SEK 518 million, compared with SEK 446 million in 2009. This increase was due to the improvement in the hotel market and a decline in net financial expenses.

In 2010, Pandox acquired Park Inn, Solna, Sweden (247 rooms) and Brussels Hilton, Belgium (432 rooms). Pandox now has a portfolio of 47 large hotels, of which 31 are in Sweden/Denmark, 14 in the rest of Northern Europe, and 2 in North America. The hotels have 11,600 rooms in all.

Pandox has sold all the shares in HOST Hotels & Resorts Inc., with a gain of SEK 431 million. The accumulated gain in 2009 and 2010 totalled SEK 511 million. Net sales proceeds in 2010 were used to purchase 50% of Norgani Hotels AS.

Pandox's liquidity reserve, including long-term, committed credit facilities, totalled SEK 1,349 million at 31 December 2010.

The investment in Norgani Hotels

On a 50/50 basis, Eiendomsspar and Sundt AS, through Pandox and Heches Holding AB, acquired 100% of the shares in Norgani Hotels AS in the autumn of 2010. The purchase price for this property portfolio was NOK 8.5 billion gross and NOK 8.0 billion net, after deducting deferred tax, interest rate swaps and net working capital.

The acquisition was financed by a NOK 5.9 billion long-term mortgage loan (7-year term), vendors' credit of NOK 0.6 billion (average term 4 years) and NOK 1.5 billion in equity. Approximately 75% of the loan portfolio is interest rate hedged.

Norgani Hotels AS owns 73 hotels (12,884 rooms), and one conference centre. The hotels are located in Norway, Sweden, Finland and Denmark and are on long-term leases (approximately 9 years), primarily to Scandic and Choice. In 2010, net rental income amounted to NOK 641 million, which is somewhat better than expected at the time of acquisition.

The company plans to develop the hotel portfolio and a substantial investment programme, in the NOK 1 billion range, will be carried out over the next 4-5 years in existing hotels. This is expected to generate a satisfactory return.

Projects

At the beginning of 2011, Eiendomsspar has the following projects under development:

- Økern Torgvei 5-7-9, Oslo, a residential project with 4,000 sq.m. (building phase II). The project is being developed on a 50/50 basis together with OBOS. Phase II started in September 2010 and 39 of the 50 apartments are already sold

- Rica Helsfyr Hotel, Oslo, a 45-room expansion of the hotel, to 252 rooms

The projects Hoffsveien 4, Oslo (13,700 sq.m. office project on a 50/50 basis with the Thrane-Steen family), and Holmenkollen Park Hotel, Oslo (115 room expansion of the hotel to 335 rooms, on a 50/50 basis with Rica), were completed in the 4th quarter of 2010.

The company is working on plans to develop Storgata 51, Konowsgate 1-3 (50% share), Bjørnegårdsvingen 11/13 (50% share), and the "Mack Kvartalet" (50% share).

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 7.2 years. The vacancy rate as measured by rental value is 4.3%. 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 54%.

The company's liquidity and committed credit facilities amount to NOK 1,235 million (NOK 1,589 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 5.9 billion. The capitalised value of the company is approximately NOK 6.5 billion as at 31 December 2010.

Market outlook

Reduced supply of new space and continued good demand means that capacity utilisation in the property market is likely to improve through 2011.

In 2011, the office market in the Oslo region will experience a growth of 150,000 sq.m. of new office space. This is a slight increase from the 2010 growth level, and represents 70% of office space absorption in 2010. Assuming that the economy continues to develop positively, the vacancy rate is expected to fall further in 2011 and rents are expected to continue to rise.

The hotel market in the Oslo region is expected to improve somewhat in 2011. The trend in the Northern European hotel market is expected, by and large, to be positive throughout 2011. However, the increase in capacity will result in overcapacity in some cities, such as Copenhagen.

The retail market will continue to be selective, but will probably continue to improve in 2011.

The residental market is very interest rate-sensitive, but despite an increase in interest rates, it is expected to develop positively in 2011, mainly due to the limited supply of new housing.

Eiendomsspar expects the pre-tax cash flow to increase in 2011, compared with 2010, taking into consideration the underlying cash flow from joint ventures.

SKORPIONEN

24.10–22.11

Skorpionen har forretningssans, er handlekraftig, karismatisk, intens og engasjert. Intuisjonen er gjerne sterk og innlevelsesevnen er fremtredene. Også egenskaper som lidenskapelig og inspirerende preger Skorpionen.

SKYTTEN

23.11–21.02

Viktige særpreg ved Skytten er optimisme og lyst syn på livet og framtiden. Legg til; sjenerøs, følsom, lærevillig, rettferdig, jovial, sosial, initiativrik, målrettet, moralsk og eventyrlysten, så har du en Skytten.

Financial information

Income statement

(NOK million)	2010	2009
Rental income from properties	476.1	454.2
Operating expenses on properties and projects	(48.3)	(51.1)
Gross operating profit	427.8	403.1
Profit from sales of properties etc.	0.8	122.4
Refurbishment costs	(42.0)	(80.4)
Depreciation	(49.5)	(45.1)
Payroll and other operating costs	(67.1)	(73.5)
Operating profit	270.0	326.5
Share of profit in joint ventures	312.7	147.0
Net financial expenses	(172.7)	(170.9)
Profit before taxes	410.0	302.6
Taxes	(104.6)	(63.3)
Profit for the year	305.4	239.3

Balance sheet as of 31 Dec.

(NOK million)	2010	2009
Assets		
Property and equipment	4,613.6	4,417.7
Financial assets	2,112.7	1,408.7
Total non-current assets	6,726.3	5,826.4
Trade and other receivables	35.4	84.8
Cash and cash equivalents	60.0	88.8
Total current assets	95.4	173.6
Total assets	6,821.7	6,000.0
Equity and liabilities		
Equity	1,765.6	1,546.5
Deferred taxes	453.3	446.3
Non-current liabilities	3,937.5	3,523.0
Current liabilities	665.3	484.2
Total liabilities	5,056.1	4,453.5
Total equity and liabilities	6,821.7	6,000.0

Designmal: Lemon. Produksjon: Rita Husebæk/Eiendomsspar. Tekst temadel: Hilde Bringsli. Foto: Ole Walter Jacobsen. Trykk: Mentor Media

EIENDOMSSPAR AS

Øvre Slottsgate 12B
Postboks 1350 Vika
0113 Oslo
Telefon: +47 22 33 05 50
Telefax: +47 22 33 05 51
post@eiendomsspar.no
www.eiendomsspar.no