2011

EIENDOMSSPAR

ÅRSRAPPORT

INNHOLD

ADM. DIREKTØR/ 3
EIENDOMSSPARS HISTORIE/ 4
VISJON OG VIKTIGSTE MÅLSETTINGER/ 5
ETIKK OG SAMFUNNSANSVAR/ 5
STRATEGI/ 6
VIRKSOMHETSOMRÅDER OG SEGMENTER/ 7
ENERGI- OG MILJØSTRATEGI/ 8
ORGANISASJONEN/ 10
ANSATTE/ 11
2011 I KORTE TREKK/ 12
HOVEDTALL/ 13
STYRET/ 14
ÅRSBERTNING/ 16
RESULTATREGNSKAP/ 22
BALANSE/ 23
KONTANTSTRØMOPPSTILLING/ 24
NOTER/ 25
REVISJONSBERETNING/ 32
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE/ 34
AKSJONÆROVERSIKT/ 36
VERDIVURDERING PR. 31.12.11/ 37
VERDIUTVIKLING 2011/ 38
VERDIJUSTERT BALANSE PR. 31.12.11/ 39
DONASJONER OG OFFENTLIGE UTSMYKNINGER/ 40
EIENDOMMER/ 44
LEIEKONTRAKTSTRUKTUR/ 47
PANDOX/NORGANI HOTELS/ 56
PROSJEKTER/ 60
THE ART WALK/ 68
MARKEDSANALYSE/ 90
ENGLISH SUMMARY/ 98
FINANCIAL INFORMATION/ 100

LETT TURBULENS

ADM. DIREKTØR

2011 startet optimistisk med god aktivitet i eiendomsmarkedet. Den europeiske gjeldskrisen utviklet seg imidlertid gjennom året og skapte økt usikkerhet og mer krevende finansieringsbetingelser også i Skandinavia. Stimulans i form av rentekutt og økt europeisk pengemengde motvirket dog økte marginer og redusert utlånskapasitet i banksektoren. Spesielt i Norge og Sverige gjorde i tillegg solide statsfinanser og god eksportutvikling at eiendomsmarkedet forble rimelig positivt gjennom året, selv om usikkerheten økte.

Eiendomsspar hadde en tilfredsstillende utvikling i 2011. Verdijustert egenkapital pr. aksje økte med 14% og resultat før skatt ble kr 425 mill. (2010: kr 410 mill.). Kontantstrøm før skatt økte fra kr 420 mill. til kr 582 mill. i 2011.

Ved inngangen til 2012 er usikkerheten fremdeles betydelig. Det er ikke klart om fjorårets lette turbulens utvikler seg til "blid sønnavind" eller "ruskevær". De globale gjeldsproblemene er ikke fundamentalt løst, kun bøtet på med lave renter og pengetrykking, hvilket innebærer en uoversiktelig risiko. Den økonomiske veksten synes dog å ta seg opp, og spesielt i Norge gjør oljeinntektene utsiktene relativt sett lyse. Betydelig økning i leveranse av nybygg, spesielt innenfor kontor- og boligmarkedet i Oslo-regionen, vil dog virke dempende på markedsutviklingen.

I en verden preget av usikkerhet er Eiendomsspar vel rustet. Selskapet har en verdijustert egenkapitalandel på 52%, langsiktige innlån, en likviditetsreserve på kr 1,6 milliarder og en attraktiv, langsiktig utleiet eiendomsportefølje. Dette trygger selskapets verdier og legger til rette for fortsatt positiv verdiutvikling, om det nå måtte bli "sønnavind" eller "ruskevær".

Christian Ringnes
Adm. dir.

EIENDOMSSPARS HISTORIE

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 1.505 mill. Eiendoms-porteføljen (inkl. andel eiendommer i felleskontrollert virksomhet) har vokst fra kr 430 mill. til kr 20.578 mill. pr. 31.12.2011. Gjennomsnittlig årlig avkastning pr. aksje har fra 1984 vært 16% p.a.

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 Tordenskiolds gate 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.

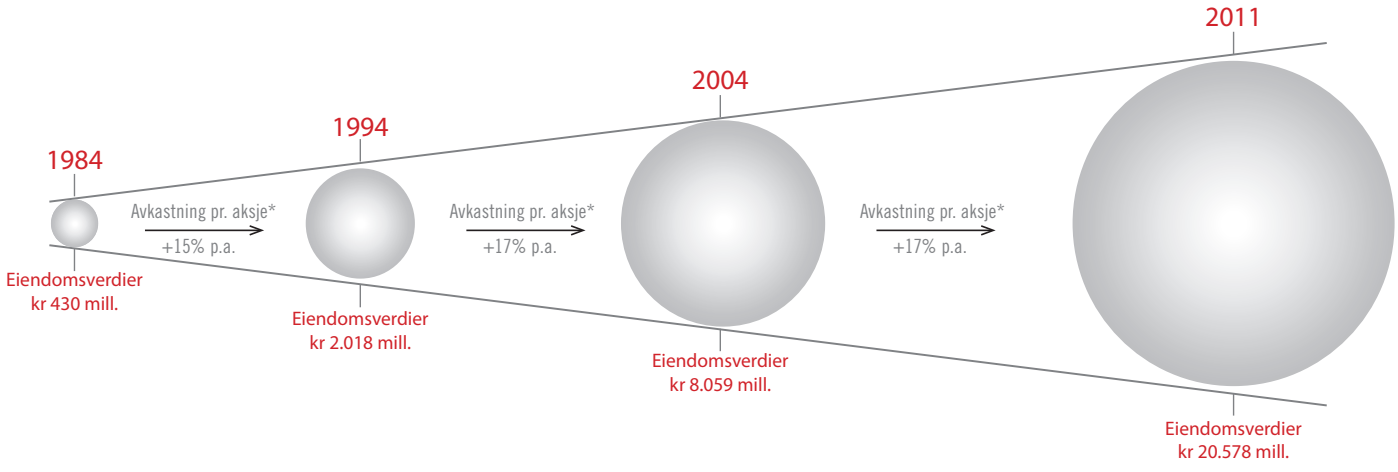
2008 Ingen kjøp av eiendommer som følge av den negative utviklingen i eiendomsmarkedet.

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

2010 Oppkjøp av Norgani Hotels AS i 50/50 samarbeid med familien Sundt.

2011 Eiendomsspar erverver en av Oslos mest attraktive kontor-eiendommer, Tjuvholmen Allé 1-5. Videre erverves de resterende 50% av Hoffsveien 4-10 på Skøyen ved fusjon.

Eiendomsspar kontrollerer ved inngangen til 2012 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 likviditetsreserve på kr 1,6 milliarder.



* hensyntatt ordinære/ekstraordinære utbytter

VISJON OG VIKTIGSTE MÅLSETTINGER

Eiendomsspar skal være en samfunnsansvarlig og nyttig eier og utvikler av eiendom. Selskapets nøkkelverdier er solid, profesjonell og fremtidsrettet. Dette innebærer blant annet følgende hovedmålsetninger:

SOLID:
Eiendomsspar skal være finansielt solid og ha en god og solid forretningsmoral. Selskapet skal ha solid likviditetsreserve og egenkapital, i en bransje som er preget av sykliske svingninger, både for å trygge selskapets verdier, samt for å kunne utnytte svake markeder til å gjøre gunstige kjøp. Selskapet skal ha en langsiktig forretningshorisont og bygge sin virksomhet "sten på sten", heller enn å satse på risikable prosjekter og dristige "klipp". Eiendomsspar skal holde sine løfter og være til å stole på.

PROFESJONELL:
Eiendomsspar skal være en forutsigbar næringslivsaktør som behandler sine leietagere og øvrige samarbeidspartnere med lydhørhet og respekt. Selskapet skal bestrebe seg på å overoppfylle sine leietageres forventninger, både når det gjelder produkt og service.

FREMTIDSRETTET:
Eiendomsspar skal søke å utvikle sine eiendommer slik at de dekker dagens og morgendagens behov for sine leietagere. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder design, layout og miljøvennlige løsninger. Videre skal selskapet bidra til den estetiske utvikling av offentlige rom. Dette innebærer først og fremst at Eiendomsspar skal holde sine egne eiendommer i funksjonell og estetisk god stand. Selskapet skal dessuten bidra ved donasjoner og forskjønnelse av byens fellesområder.

Eiendomsspar er opptatt av å tjene penger og å skape verdier. I en markedsbasert økonomi er dette det viktigste bevis på at selskapet er en effektiv og nyttig aktør, hvis produkter og tjenester samfunnet etterspør og setter pris på.

ETIKK OG SAMFUNNSANSVAR

I pakt med Eiendomsspars visjon og viktigste målsettinger, skal selskapet ha et aktivt forhold til etikk og samfunnsansvar. Selskapets miljøpolicy er nærmere beskrevet på side 8 i årsrapporten.

Eiendomsspars etiske fundament er at selskapet skal være en ansvarlig og samfunnsnyttig næringslivsaktør som er forutsigbar og til å stole på.

Selskapet skal arbeide mot korrupsjon i alle dens former. Selskapet skal selv og via kontroll av dets leverandører unngå diskriminering på bakgrunn av kjønn og etnisitet og påse forsvarlige arbeidsforhold, herunder at bruk av barnearbeid og tvunget arbeid ikke finner sted.

Humoristisk oppsummert er selskapets grunnfilosofi å følge den opprinnelige "Gyldne regel" (gjør mot andre det du vil at andre skal gjøre mot deg) heller enn turbokapitalismens "Golden Rule" (he who has the gold, rules).

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 etterspørsel 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:

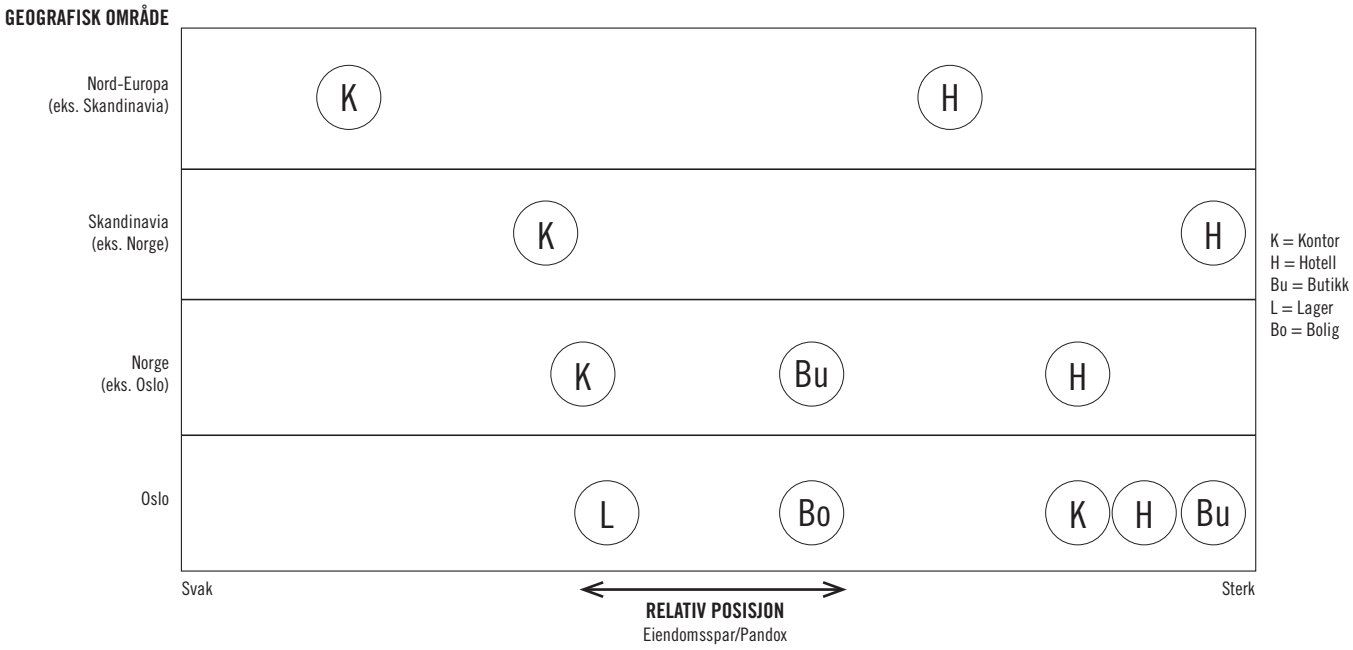
Eiendomsspar søker å gi sine leietagere best mulig service, å være ordholdne, samt å tilby "det lille ekstra" for å få fornøyde leietagere som ønsker å forlenge sitt leieforhold og være gode referanser for Eiendomsspar. Leietagertilfredshet måles årlig og søkes kontinuerlig forbedret ved konkrete tiltak.

FINANSIELL FORSTÅELSE:

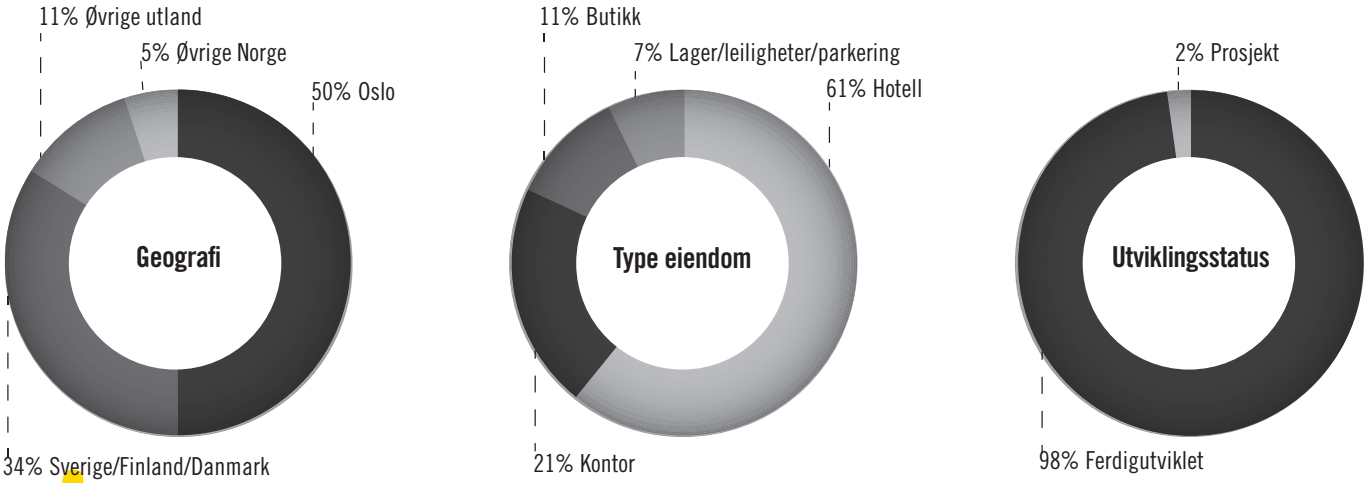
Eiendomsspar ønsker, i en bransje som tidvis opplever betydelige svingninger i verdier og leienivåer, å alltid ha god likviditet. Eiendomsspar skal dessuten ha betryggende soliditet, både i form av begrenset gjeldsgrad og forutsigbare rentekostnader. Eiendomsspar kjøper egne aksjer når dette vurderes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

Eiendomsspar er ved inngangen til 2012 et fullt integrert eiendomsselskap, som selv og gjennom sitt eierskap i Pandox/Norgani har kompetanse og tilstedeværelse i de fleste segmenter av eiendomsmarkedet. Selskapet har særlig stor kompetanse innen kontor og butikk i Oslo-regionen, samt hotell i Skandinavia og Nord-Europa.

Eiendomsspar har også erfaring og kompetanse som eier og utvikler av bolig og lager i Oslo-regionen, samt som investor i kontoreiendommer i Nord-Europa for øvrig. En oversikt over segmenter og Eiendomsspars/Pandox' relative kompetanse/posisjon kan illustreres som følger:



Den verdimessige fordeling av de forskjellige segmenter i Eiendomsspars portefølje er gitt nedenfor:



ENERGI- OG MILJØSTRATEGI

Eiendomsspar tar sitt miljøansvar på alvor. For å bidra til en miljøvennlig utvikling og et bærekraftig samfunn, har selskapet utarbeidet en energi- og miljøstrategi for perioden 2012–2020. Denne skal bidra til at selskapet i minst mulig grad påvirker miljøet negativt, samt ivaretar sin posisjon i bransjen som en ansvarlig og miljøbevisst aktør.

MILJØANSVARLIG

Eiendomsspar har utpekt en miljøansvarlig person. Denne har forankring i ledelsen, slik at miljøhensyn ivaretas når viktige avgjørelser besluttes. Vedkommende er også leietagers kontaktperson i forbindelse med miljø- og energispørsmål.

MÅL

Eiendomsspar ønsker å redusere energibruken for den samlede eiendomsmassen med minimum 20 prosent innen 2020. Det er også et mål at andelen fornybare energikilder, av den totale energiforsyningen, skal utgjøre en anselig andel innen 2020. Selskapet etterstreber dessuten miljøvennlige materialvalg, energioptimale tekniske løsninger og miljøbevisste prosjekt- og driftsprosedyrer for sine eiendommer (herunder avfallshåndtering og vannforbruk).

Utover det ovennevnte ønsker selskapet å bidra til bedrede estetiske løsninger, blant annet ved forskjønnelse av egne bygninger og utsmykninger til glede for offentligheten.

MILJØTILTAK – NYBYGG

Eiendomsspar vil benytte miljøklassifiseringssystemet BREEAM NOR for sine fremtidige nybygg. Ved å bygge etter krav spesifisert i dette verktøyet, vil selskapet sikre at alle nybygg i porteføljen holder en høy miljøstandard, og at kundene kan være trygge på at deres miljømessige omgivelser blir ivaretatt på best mulig måte. Fagpersonell med utdanning innen BREEAM skal benyttes tidlig i planleggingsfasen og ut hele prosjektperioden. Eiendomsspar vil også sette betydelige kompetanse- og miljøkrav til underleverandører.

MILJØTILTAK – REHABILITERING

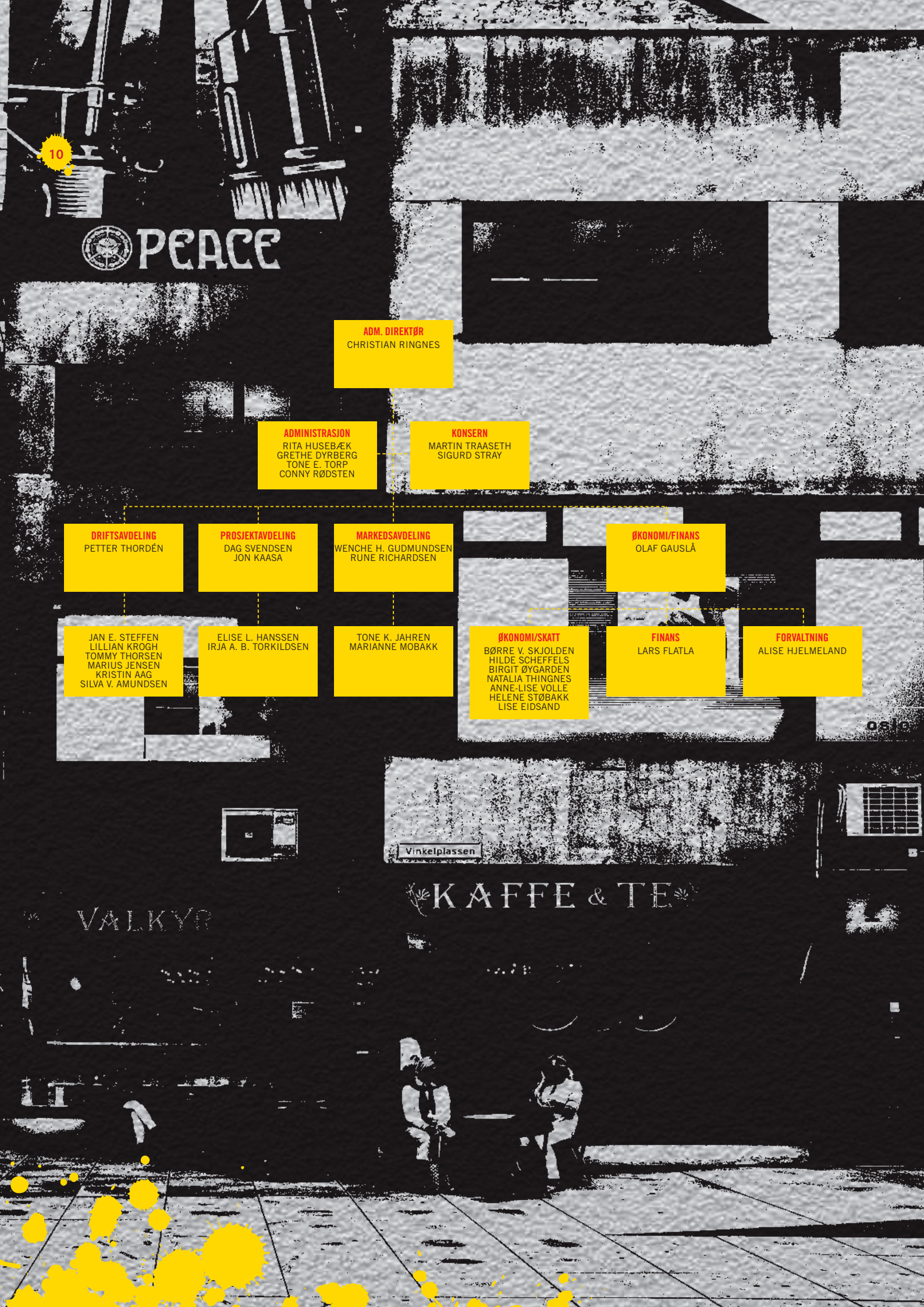
Eiendomsspar ønsker å opprettholde en god standard og energieffektivitet i alle sine bygg. Det skal utføres en energiøkonomisk analyse av alle bygg før rehabilitering iverksettes. Målet er å avdekke lønnsomme tiltak som vil komme leietager, miljøet og selskapet til gode. Det vil bli innført bruk av kontrollister, med forankring i BREEAM, slik at miljøhensyn og energitiltak blir ivaretatt ved hvert prosjekt. Lønnsomme energieffektive tiltak som har en nedbetalingstid på under tre år skal utføres.

Det vil bli lagt til rette for gode kildesorteringssystem under og etter rehabilitering. Ved rehabilitering vil selskapet søke å realisere energieffektiviseringspotensial, utnytte miljømessige forbedringspotensial, rehabilitere etter gjeldende retningslinjer, samt tenke miljø gjennom hele rehabiliteringsprosessen.

MILJØTILTAK – BYGG I DRIFT

Eiendomsspar søker å få økt kontroll med energibruken for bygg i drift. Innen 2014 skal det installeres energioppfølgingssystem (EOS) i de fleste bygg. I tillegg vil også nettvann som benyttes i bygningene bli overvåket og analysert for optimal drift. Innen 2020 skal dessuten de fleste av Eiendomsspars bygg ha installert behovsstyrt ventilasjon. Dette vil redusere energibruken i bygningene, samtidig som inneklimaet blir ivaretatt. Eiendomsspar har, for ikke bare å stole på de teoretiske beregningsmodeller som ligger til grunn for energisertifiseringen, igangsatt løpende overvåkning og sammenligner årlig energibruken i sin eiendomsmasse.

Sammen med leietagerne skal Eiendomsspar legge opp til en god kildesorteringsprosess, der sortering av alt avfall er målet.



ADM. DIREKTØR
CHRISTIAN RINGNES

ADMINISTRASJON
RITA HUSEBÆK
GRETHE DYRBERG
TONE E. TORP
CONNY RØDSTEN

KONSERN
MARTIN TRAASETH
SIGURD STRAY

DRIFTSAVDELING
PETTER THORDÉN

JAN E. STEFFEN
LILLIAN KROGH
TOMMY THORSEN
MARIUS JENSEN
KRISTIN AAG
SILVA V. AMUNDSEN

PROSJEKTAVDELING
DAG SVENDSEN
JON KAASA

ELISE L. HANSSEN
IRJA A. B. TORKILDSEN

MARKEDSAVDELING
WENCHE H. GUDMUNDSEN
RUNE RICHARDSEN

TONE K. JAHREN
MARIANNE MOBAKK

ØKONOMI/FINANS
OLAF GAUSLÅ

ØKONOMI/SKATT
BØRRE V. SKJOLDEN
HILDE SCHEFFELS
BIRGIT ØYGARDEN
NATALIA THINGNES
ANNE-LISE VOLLE
HELENE STØBAKK
LISE EIDSAND

FINANS
LARS FLATLA

FORVALTNING
ALISE HJELMELAND

ADMINISTRASJON

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

BIRGIT ØYGARDEN

NATHALIA THINGNES

ANNE-LISE VOLLE

HELENE STØBAKK

LISE EIDSAND

DRIFT

PETTER THORDÉN

JAN E. STEFFEN

LILLIAN KROGH

TOMMY THORSEN

MARIUS JENSEN

KRISTIN AAG

SILVA V. AMUNDSEN

PROSJEKT

DAG SVENDSEN

JON KAASA

ELISE L. HANSSEN

IRJA A. B. TORKILDSEN

MARKED

WENCHE H. GUDMUNDSEN

RUNE RICHARDSEN

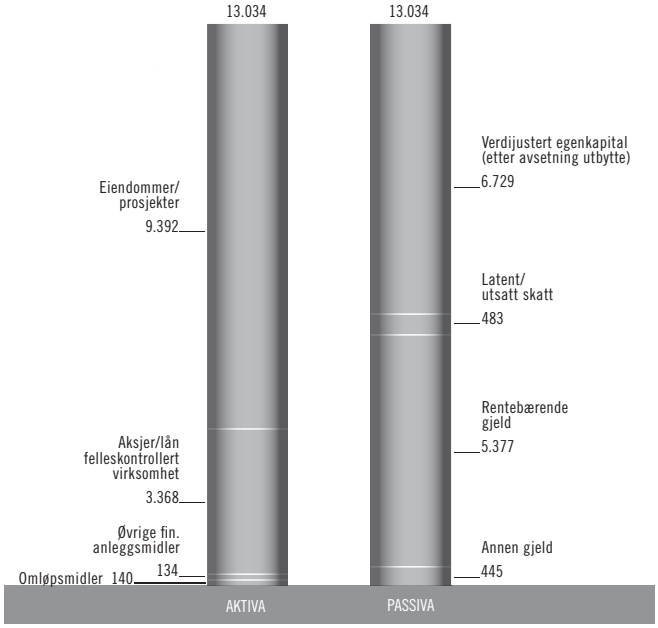
TONE K. JAHREN

MARIANNE MOBAKK

2011 I KORTE TREKK

- Bokført resultat før skattekostnad øker fra kr 410 mill. til kr 425 mill.
- Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, blir kr 582 mill. (kr 420 mill.).
- Likviditetsreserven utgjør kr 1.623 mill. (kr 1.235 mill).
- Verdijustert egenkapital pr. aksje øker med 14% til kr 164 pr. aksje (kr 144 pr. aksje).
- Aksjekursen synker fra kr 160 til kr 145 pr. aksje (- 8% hensyntatt utbetalt utbytte); til sammenligning faller "Oslo Børs Real Estate Indeks" med 20%.
- Styret foreslår utdelt et ordinært utbytte på kr 3,00 pr. aksje (kr 2,75 pr. aksje).
- Selskapet erverver en av Oslos mest attraktive kontor-eiendommer, Tjuvholmen Allé 1-5. Videre erverves de resterende 50% av Hoffsveien 4-10 på Skøyen ved fusjon.
- Selskapet selger Forus Retail Arena, Sandnes.
- Avkastningskravene i eiendomsmarkedet er tilnærmet uendret gjennom året.
- Utleiemarkedene viser en positiv utvikling.

Verdijustert balanse pr. 31.12.2011 (mill. kr)



Millioner kroner	2011	2010	2009	2008	2007
Resultat/kontantstrøm					
Leieinntekter	535	476	454	444	418
Brutto driftsresultat	490	428	403	393	379
Resultat før skattekostnad	425	410	303	155	217
Årsresultat	343	305	239	147	174
Kontantstrøm før skatt 1)	582	420	343	329	339
Verdijustert resultat etter skatt	814	1.150	374	(1.493)	981
Bokført balanse					
Bokført egenkapital	2.196	1.766	1.547	1.562	1.346
Bokført totalkapital	8.369	6.822	6.000	6.107	5.269
Bokført egenkapitalandel	26%	26%	26%	26%	26%
Netto rentebærende gjeld 2)	5.244	4.238	3.618	3.243	3.101
Verdijustert balanse					
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	6.729	5.875	4.840	4.579	6.167
Verdijustert totalkapital	13.034	10.965	9.292	9.132	10.211
Verdijustert egenkapitalandel	52%	54%	52%	50%	60%
Nøkkeltall pr. aksje (kr)					
Bokført egenkapital pr. aksje	52	43	38	39	33
Verdijustert egenkapital pr. aksje (etter avsatt utbytte)	161	144	119	112	151
Aksjekurs pr. 31.12	145	160	160	105	181
Substansverdipremie/(-rabatt) inkl. utbytte	(12%)	9%	32%	(8%)	18%
Kontantstrøm før skatt pr. aksje 1)	14,19	10,29	8,37	8,03	8,28
Resultat pr. aksje	8,35	7,48	5,83	3,56	4,22
Avsatt ordinært utbytte pr. aksje	3,00	2,75	2,50	2,25	2,25
Antall utestående aksjer pr. 31.12	41.325'	40.461'	40.461'	40.461'	40.461'
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	40.676'	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.

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 Norges-Gruppen, 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 Energeia Asset Management AS. Askvig innehar styreverv i Pandox AB, Victoria Eiendom, VPS, Astrup Fearnley, Verdane Capital IV, Agder OPS Vegselskap, Alfarveg og Toluma AS/ Skips AS Tudor. Askvig sitter i valgkomitéen i Orkla. Askvig eier ingen aksjer i Eiendomsspar og 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 sivil-økonom fra University of London og er adm. direktør i Formuesforvaltning Vest AS, samt sitter i Representant-skapet til Norges Bank. Hun har blant annet også erfaring som styremedlem i Bergen Group ASA, Bankenes Sikringsfond, varamedlem i Eksportfinans og Universitetet i Bergen. Salthella eier ingen aksjer i Eiendomsspar og Victoria Eiendom.

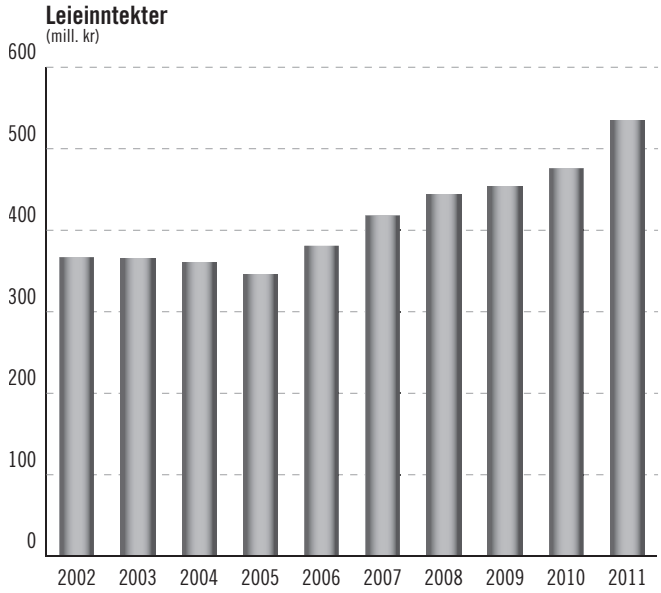
CHRISTIAN RINGNES
Adm. direktør

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 nær-stående 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).

2011 var et tilfredsstillende år for Eiendomsspar. Verdijustert egenkapital er pr. 31.12.2011 beregnet til kr 164 pr. aksje, en økning på 14% fra fjoråret.

Eiendomsspars resultat før skatt ble kr 425 mill., mot kr 410 mill. i 2010. Eiendomsspars likviditetsreserve utgjør kr 1.623 mill. (kr 1.235 mill.).

Styret foreslår et utbytte for 2011 på kr 3,00 pr. aksje (2010: kr 2,75 pr.aksje).



EIENDOMSMARKEDET

Eiendomsmarkedet startet positivt i 2011, med økende investoraktivitet og stigende leier. I annet halvår påvirket den europeiske gjeldskrisen og en mer tilbakeholden banksektor investormarkedet negativt, mens leiemarkedet fortsatte sin positive utvikling. Avkastningskravene var i sum tilnærmet uendret gjennom året.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 135.000 kvm, en nedgang fra 210.000 kvm i 2010. Sysselsettingen økte i 2011 med 14.000 personer. Dette var flere enn i 2010 (9.000), men økonomisk usikkerhet og arealeffektive nybygg førte likevel til redusert absorbsjon. Ferdigstilte arealer utgjorde i 2011 125.000 kvm (samme nivå som 2010) og arealledigheten minket marginalt til 574.000 kvm, som utgjør 6% av kontorarealet i regionen. Dette betyr at markedet er i tilnærmet balanse mellom tilbud og etterspørsel. Det foregikk en netto innflytting til sentrale områder og arealledigheten i sentrum/sentrum vest ble redusert til 4%, mens den i de ytre soner lå mellom 7% og 9%, høyest i øst. Kontorleieprisene steg i størrelsesorden 5% gjennom året.

Etterspørselen i hotellmarkedet i Oslo-regionen økte mer enn tilveksten i antall rom, og inntekt pr. tilgjengelig rom økte med i overkant av 2%. Tilsvarende tall for hele landet var i underkant av 4%. Mesteparten av bedringen var drevet av økt belegg. Hotellmarkedet i Nord-Europa forøvrig utviklet seg også positivt, med en gjennomsnittlig vekst i inntekt pr. tilgjengelig rom på ca. 7%.

Butikkmarkedet viste positiv utvikling gjennom 2011, men er meget selektivt med hensyn til beliggenhet.

Markedet for logistikkeiendom var stabilt.

Markedet for utleieboliger utviklet seg positivt med en leieprisoppgang på 5%. Boligprisene steg med vel 8%.

INVESTERINGER OG SALG

Eiendomsspar har i 2011 direkte og indirekte gjort følgende investeringer:

- 100% av Tjuvholmen Allé 1-5, Oslo, et kontorbygg på 15.400 kvm.
- 50% av Hoffsveien Eiendom (tidligere Thrane-Steen Eiendomsspar), Oslo, som innebærer at eierandelen ble økt fra 50% til 100%; selskapet eier Hoffsveien 4 (13.700 kvm), Hoffsveien 10-14 (10.200 kvm), Hoffsveien 9 (1.600 kvm), samt 50% av Jerikoveien 28 (12.700 kvm).
- 50% av "Ingeniørenes Hus", Kronprinsens gate 17, Oslo, et kontorbygg på 4.400 kvm. Eiendommen er et utviklingsprosjekt.
- 50% av Park Inn, Solna, gjennom Pandox.

Eiendomsspar har solgt Forus Retail Arena, Sandnes, med en regnskapsmessig gevinst etter skatt på kr 35,2 mill.

INVESTERINGEN I PANDOX

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

Leieinntektene i Pandox ble SEK 923 mill., en økning på SEK 39 mill. fra i fjor. Justert for valutakurseffekter og nyinvesteringer, var økningen 3,6%. Pandox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster (inkl. 50% andel Norgani Hotels) utgjorde SEK 691 mill., mot SEK 518 mill. i 2010.

Pandox har i 2011 overtatt Park Inn, Solna, Sverige (247 rom). Pandox eier nå en portefølje på 47 større hoteller, hvorav 31 i Sverige/Danmark, 14 i Nord-Europa for øvrig, samt 2 i Nord Amerika. Hotellene omfatter i alt 11.600 rom. Dessuten eier selskapet 50% av Norgani Hotels.

Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde SEK 1.049 mill. pr. 31.12.2011.

INVESTERINGEN I NORGANI HOTELS

Norgani Hotels har samme eierforhold som Pandox, 50/50 Eiendomsspar og Sundt, hvorav 50% eies via Pandox. Norgani Hotels ble overtatt 4. november 2010.

Leieinntektene i Norgani ble kr 743 mill., mot kr 726 mill. i 2010. Justert for valutakurseffekter, selgergarantier og solgte hoteller, var økningen 4,5%. Utviklingen er bedre enn forventet på oppkjøpstidspunktet.

Norgani Hotels har solgt Scandic Bromma (144 rom), First Hotel Lindköping (133 rom), samt Scandic Luosto (59 rom). Selskapet eier nå 70 hoteller (12.500 rom), samt ett konferansesenter. Hotellene ligger i Norge, Sverige, Finland og Danmark. Det foreligger planer for utvikling av eiendomsmassen. Det er i 2011 inngått en avtale med Scandic Hotels, som innebærer en samlet investering for partene på SEK 1,6 mrd. i oppgradering og utvikling av 40 Norgani hoteller i løpet av en 3-års periode. Dette forventes å gi en betydelig leieøkning.

Norgani Hotels' likviditetsreserve utgjorde kr 302 mill. pr. 31.12.2011.

DRIFT OG UTLEIE

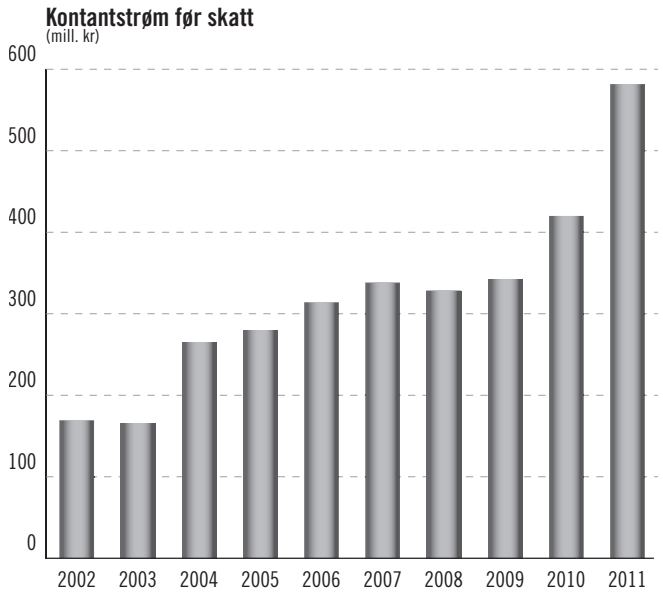
Driften av eiendomsmassen var tilfredsstillende også i 2011.

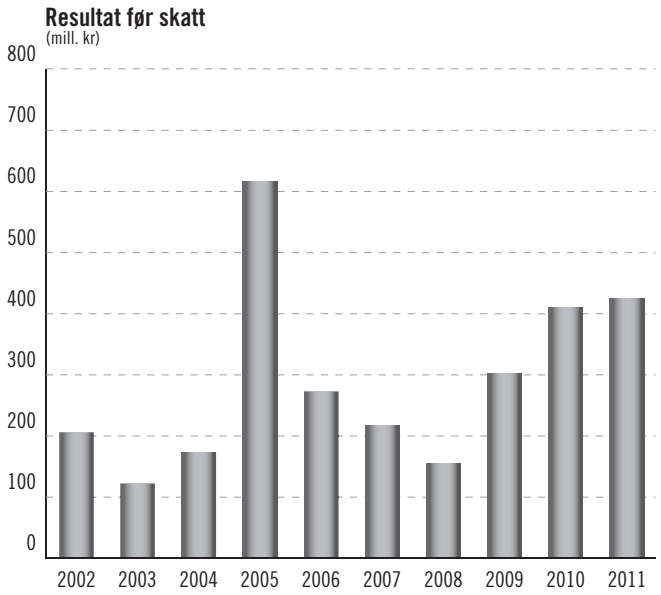
Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi var ved årsskiftet 2,2%, mot 4,3% i fjor.

Gjennomsnittlig veiet kontraktsløpetid var 7,1 år pr. 31.12.2011.

Eiendomsspars årlige leietagerundersøkelse viste for 2011 marginalt redusert kundetilfredshet, i forhold til den toppscore som ble oppnådd i 2010. Resultatet for 2011 er det tredje beste i de 16 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 etterstreber således miljøvennlige materialvalg, energioptimale tekniske løsninger og miljøbevisste prosjekt- og drifts-





prosedyrer i sine eiendommer. Selskapet er i sluttfasen med energimerking av 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.

Eiendomsspars miljøstrategi er nærmere beskrevet på side 8 i årsrapporten.

PROSJEKTER

Ved inngangen til 2012 har Eiendomsspar følgende boligprosjekter under utvikling:

- Hoffsveien 10, Oslo, 3.100 kvm BRAS.
- Fredrik Stangs gate 4, Oslo, 600 kvm BRAS.
- Konows gate 1-3, Oslo, 6.500 kvm BRAS. Prosjektet utvikles på 50/50 basis sammen Sundt AS.

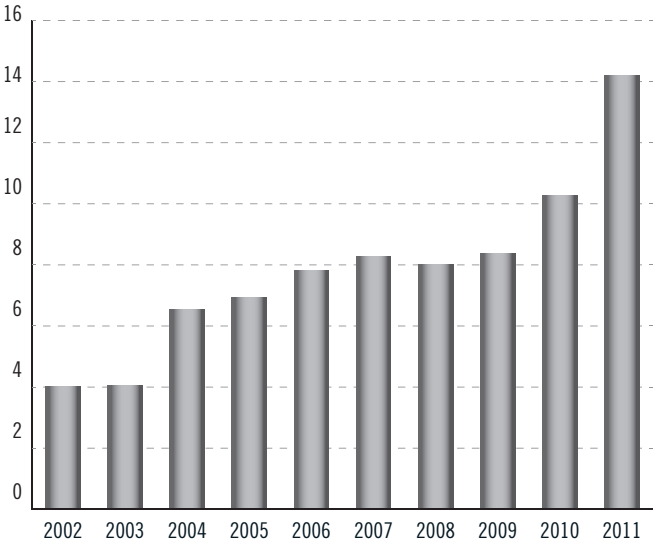
Forventet byggestart for ovennevnte boligprosjekter er høsten 2012.

Forøvrig arbeider selskapet med planer for utvikling av Storgata 51, Oslo, Strømsveien 108, Oslo, Bjørnegårdsvingen 11/13, Bærum, (50% andel), samt Mack-Kvartalet, Tromsø, (46,25% 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.

Kontantstrøm før skatt pr. aksje



RESULTATREGNSKAP

Leieinntekt for Eiendomsspar konsern ble kr 535 mill., en økning på kr 59 mill. fra 2010. Brutto driftsresultat ble kr 490 mill. (kr 428 mill.), etter belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 46 mill. (kr 48 mill.). Salgsgevinst utgjorde kr 37 mill. (kr 1 mill.), rehabiliteringskostnad kr 49 mill. (kr 42 mill.), avskrivning kr 57 mill. (kr 50 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 72 mill. (kr 67 mill.), hvilket ga et driftsresultat på kr 349 mill. (kr 270 mill.). Justert for salgsgevinster viste driftsresultatet en økning på kr 43 mill., som hovedsakelig skyldes netto nyinvesteringer.

Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 289 mill., mot kr 313 mill. i 2010. Reduksjonen skyldes nedgang salgsgevinster (kr 50 mill. i 2011, mot kr 188 mill. i fjor). Den underliggende drift viser god fremgang sammenlignet med fjoråret.

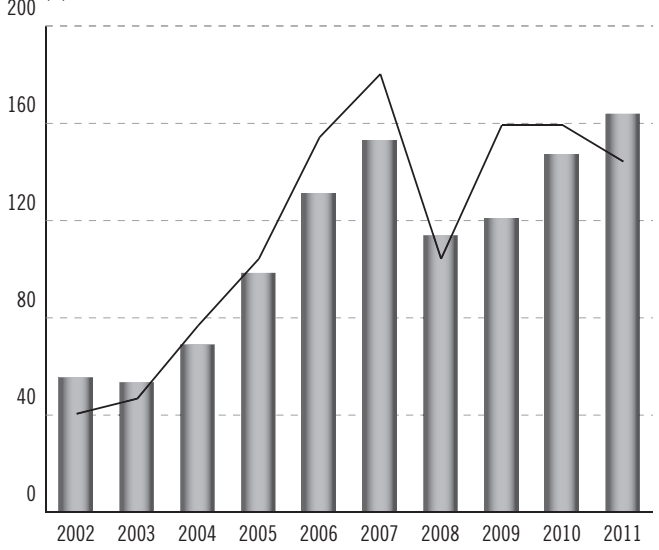
Netto finanskostnad utgjorde kr 212 mill. (kr 173 mill.). Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet, utgjorde kr 582 mill., en økning på kr 162 mill. fra 2010. Økningen skyldes hovedsakelig positive kontantstrømeffekter i felleskontrollert virksomhet. Ordinært resultat før skattekostnad endte på kr 425 mill., mot kr 410 mill. i 2010.

BALANSE OG LIKVIDITET

Eiendomsspar-konsernets bokførte totalkapital var pr. 31.12.2011 kr 8.369 mill., en økning på kr 1.548 mill. fra 2010. Økningen skyldes hovedsakelig kjøp av Tjuvholmen Allé 1-5, samt Hoffsveien Eiendom. Samlet gjeld utgjorde kr 6.173 mill. (kr 5.056 mill.), hvorav kr 5.377 mill. (kr 4.316 mill.) var rentebærende.

Eiendomsspar har gjennomført en omfattende refinansiering i 2011. Det er inngått nye låneavtaler for kr 4.120 mill. (84% av langsiktige

VEK pr. aksje/aksjekurs pr. 31.12 — **Aksjekurs**



innlån), med løpetid 7 år (uten avdrag) og 10 år (med 5-års avdragsfrihet). Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 4,7%, mot 4,2% i fjor. Andel fastrentelån utgjorde 59%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 6,2 år. I tillegg er det inngått rentecap-avtaler for 19% av innlånsporteføljen, med cap-rente 5,5% (ekskl. margin) og gjenværende snitt løpetid på 6,0 år.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 1.623 mill. (2010: kr 1.235 mill.). I tillegg kommer 50% andel av likviditetsreserven i Pandox (se ovenfor).

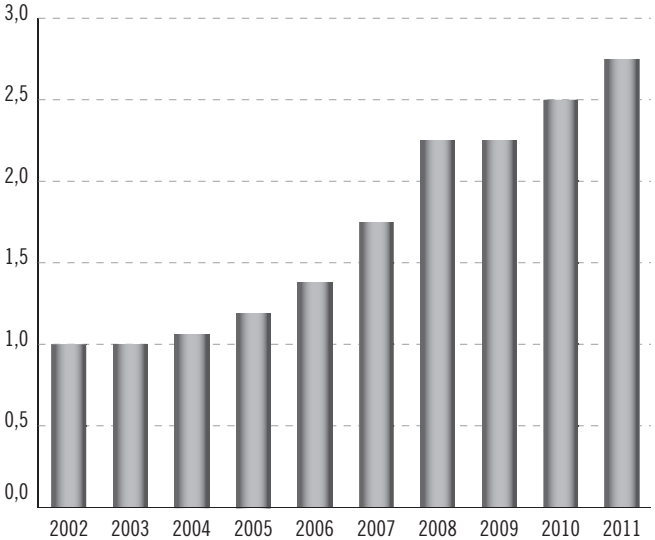
Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde kr 766 mill., mot kr 665 mill. i fjor. Av dette utgjør kr 500 mill. sertifikatlån, for å redusere innlånskostnadene. Sertifikatlånene vil eventuelt kunne innfris ved bruk av selskapets langsiktige, pantsikrede kredittrammer.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 6.729 mill., etter avsetning utbytte på kr 124 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 52%, mot 54% i fjor. Verdijustert egenkapital pr. aksje er beregnet til kr 164, en økning på 14% fra fjoråret.

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

- Eiendomsspar: 6,3% (2010: 6,5%)
- Pandox: 6,5% (2010: 6,5%)
- Norgani Hotels: 7,1% (2010: ca. 7,5%)

Utbetalt ordinært utbytte pr. aksje
(kr)



Nedgang gjennomsnittlig yield for Eiendomsspar skyldes hovedsakelig kjøp av Tjuvholmen Allé 1-5, som er en underutleid eiendom med prime beliggenhet. Verdien av denne eiendommen er for øvrig nedvurdert med 5% i verdibalansen sammenlignet med kostpris, som følge av svekkelse i eiendomsmarkedet siden kjøpet. Norgani-yield er nedjustert som følge av reforhandling av leieavtalene med Scandic, samt enighet om investeringsprogram i eksisterende hoteller, herunder fordeling av investeringskostnader mellom Norgani Hotels og Scandic.

FINANSIELLE RISIKOFORHOLD

Selskapet er eksponert mot finansielle risiki 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 eierandelene 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 1.777 mill. pr. 31.12.2011. Dersom SEK/NOK-kursen endres med +/- 0,01, endres netto bokført verdi med +/- kr 15 mill. Effekten av endringer i de øvrige valutaer er betydelig mindre.

Selskapet er videre eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter swap-avtaler og cap-avtaler for å redusere resultateffekten av renteendringer. Fastrenteandelen vil kunne variere over tid. Andel fastrentelån utgjør som nevnt ovenfor 59% av låneporteføljen pr. 31.12.2011. En endring på +/- 1%-poeng i pengemarkedsrenten vil endre årlige rentekostnader med +/- kr 22 mill.

Kredittrisikoen i selskapet relaterer seg til leietagernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset, under kr 1 mill. pr. år de siste 5 år.

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

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

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi pr. 31.12.2011. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollert virksomhet bokført under finansielle anleggsmidler.

STYRET OG ADMINISTRASJONEN

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2011, bestått av Jon R. Gundersen (formann), Cato A. Holmsen, Leiv Askvig, Ragnar Horn og Monica S. Salthella.

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. 31.12.2011 var det 32 ansatte i Eiendomsspar. Selskapet har innarbeidet en policy som ivaretar hensynet til likestilling mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 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.

TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Eiendomsspar har solgt 30% av Parkveien 64 til T6 Holding AS, der adm. dir. Christian Ringnes eier 20% av aksjene og øvrige ledende ansatte eier 53% av aksjene. Netto aksjevederlag etter fradrag for ny pantegjeld og latent skatt er kr 22,8 mill. og er gjort opp kontant. Eiendomsspar og T6 Holding AS har avgitt proratariske kausjoner for pantegjelden i tråd med eierstrukturen (70/30 fordeling). Videre har Eiendomsspar solgt 45% av Sandakerveien 78 til Sanosa AS, et selskap eid av enkelte nøkkelmedarbeidere i Eiendomsspar. Adm. dir. Christian Ringnes eller øvrige ledende ansatte er ikke aksjonærer i Sanosa AS.

Salgene har foregått til markedspris, som ligger betydelig over bokførte verdier. Samlet gevinst er fullt ut eliminert i konsernregnskapet i tråd med god regnskapsskikk, da dette er salg av minoritetsandeler som ikke påvirker resultatet i konsernet.

Salgene er primært gjennomført for å knytte nøkkelansatte eiermessig tettere til selskapet/selskapets eiendomsmasse. Salgene har gitt god avkastning for Eiendomsspar.

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 34 og 35 i årsrapporten.

AKSJONÆRFORHOLD

Kursutviklingen for Eiendomsspar-aksjen var negativ i 2011. Kursen sank fra kr 160 ved årets begynnelse til kr 145 ved årets slutt (- 8% hensyntatt utbetalt utbytte på kr 2,75 pr. aksje). Til sammenligning falt "Oslo Børs Real Estate Indeks" med 20% i 2011.

Eiendomsspar-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt til 88% av beregnet substans, ned fra 109% i fjor. Pr. 27.03.2012 var kursen kr 147 pr. aksje, tilsvarende 90% av beregnet substansverdi ved årsskiftet.

Det ble i 2011 gjennomført en fisjonsfusjon med Thrane-Steen Gruppen, som innebar overtakelse av de resterende 50% av Hoffsveien Eiendom (se også ovenfor under "Investeringer og salg"). Netto fusjonsvederlag utgjorde kr 127,4 mill. og det ble utstedt 864.626 nye aksjer.

Eiendomsspar har ikke erververt egne aksjer i 2011.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær via sin direkte eierandel på 8,4% og sin 51%-andel i Sundt Eiendom I som eier 50,3% av Eiendomsspar. Victoria Eiendoms reelle eierandel utgjør 45% av Eiendomsspars utestående aksjer pr. 27.03.2012. Eiendomsspar har i overkant av 550 aksjonærer.

Eiendomsspar har 55.060.186 utstedte aksjer. Beholdningen av direkte eide egne aksjer utgjør 171.895 pr. 27.03.2012. 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 41.325.295 aksjer pr. 27.03.2012.

FREMTIDSUTSIKTER

Økt tilførsel av nye arealer og noe nølende etterspørsel, gjør at kapasitetsutnyttelsen kan komme til å bli redusert i 2012.

I kontormarkedet i Oslo-regionen vil det i 2012 bli tilført 350.000 kvm. Dette er nær en tredobling av volumene i 2010 og 2011 og et historisk høyt tall. I lys av de siste års absorbsjonstakt på 125.000 kvm er det overveiende sannsynlig at arealledigheten vil øke med 1–2%-poeng gjennom året. Det alt vesentlige av nybyggene som blir ferdigstilt i 2012 er imidlertid forhåndsutleid. Arealledighetseffekten vil således primært komme i form av utflyttede bygg som må pusses opp før reutleie. Dette innebærer at effekten av arealtilførselen i 2012 først og fremst vil bli merkbar i 2013.

Hotellmarkedet i Oslo-regionen vil få en kapasistetstilvekst på ca. 7% i 2012, hvilket er høyere enn historisk etterspørselsvekst. Størstedelen av tilbudsveksten konsentreres imidlertid på Fornebu. I Oslo sentrum er kapasitetsveksten kun ett hotell på 170 rom, som utgjør en tilbudsvekst på ca. 2% i dette segmentet.

Butikkmarkedet antas å fortsette sin positive utvikling i lys av forventet vekst i privat konsum.

Boligmarkedet er, i motsetning til i de fleste andre europeiske land, fremdeles preget av forventninger om ytterligere prisstigning. Fundamentet synes å være en oljedrevet, sterk norsk økonomi, lav rente og befolkningstilvekst. Igangsatte boliger i 2011 utgjorde i Oslo imidlertid hele 4.700, opp fra 1.500 boliger i snitt pr. år i 2009/2010. For Oslo og Akershus utgjorde igangsatte boliger 7.500 i 2011, som er en dobling i forhold til snittet i 2009/2010. Myndighetene ønsker tilstramming i bankenes boligutlånspraksis og er på vakt overfor boligprisutviklingen. Det kan derfor synes som de siste års betydelige prisvekst i boligmarkedet kan bli redusert.

Eiendomsspar forventer at kontantstrøm før skatt for 2012, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet, vil bli på nivå med 2011.

ANVENDELSE AV ÅRETS OVERSKUDD

Eiendomsspar delte i fjor ut et utbytte på kr 2,75 pr. aksje. Styret foreslår å øke utbyttet til kr 3,00 pr. aksje for 2011.

Årets overskudd for konsernet ble kr 343,4 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 107,2 mill., foreslås anvendt slik:

Utbytte (kr 3,00 pr. aksje)	kr	164,7	mill.
Overført fra annen egenkapital	kr	(57,5)	mill.
Sum	kr	107,2	mill.

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 613,5 mill. pr. 31.12.2011.

* * * * *

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2011.

OSLO
31.12.2011/27.03.2012

Jon R. Gundersen
Styrets formann

Cato A. Holmsen

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. dir.

RESULTATREGNSKAP

Eiendomsspar AS 2010	Eiendomsspar AS 2011	Millioner kroner	Note	Konsern 2011	Konsern 2010
88,3	95,2	Leieinntekt	4	535,2	476,1
(13,1)	(12,4)	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(45,7)	(48,3)
75,2	**82,8**	**Brutto driftsresultat**		**489,5**	427,8
(0,1)	–	Salgsgevinst/(tap)		36,8	0,8
(12,6)	(6,2)	Rehabiliteringskostnad		(49,1)	(42,0)
(8,5)	(9,2)	Avskrivning på varige driftsmidler	6	(56,6)	(49,5)
(50,6)	(52,5)	Lønn og annen driftskostnad	3	(71,5)	(67,1)
3,4	**14,9**	**Driftsresultat**		**349,1**	270,0
238,9	274,2	Inntekt på investering i datterselskap		–	–
–	0,3	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	8	288,7	312,7
13,4	24,4	Renteinntekt fra datterselskap		–	–
4,9	7,0	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		7,1	5,0
3,1	2,8	Annen finansinntekt	5	6,0	5,0
(174,7)	(211,2)	Annen finanskostnad	5	(225,5)	(182,7)
89,0	**112,4**	**Ordinært resultat før skattekostnad**		**425,4**	410,0
(20,5)	(5,2)	Skattekostnad på ordinært resultat	14	(82,0)	(104,6)
68,5	**107,2**	**Årsresultat**		**343,4**	305,4
		Resultat pr. aksje (kr)	18	8,35	7,48
		Tilordnet:			
		Aksjonærer		339,5	302,6
		Minoriteter		3,9	2,8
		Anvendelse av årets resultat			
148,6	164,7	Utbytte			
(80,1)	(57,5)	Overført fra annen egenkapital			
68,5	107,2	Sum overføringer			

Eiendomsspar AS 31.12.2010	31.12.2011	Millioner kroner	Note	Konsern 31.12.2011	31.12.2010
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
513,5	549,7	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5.808,2	4.559,6
20,4	26,3	Driftsløsøre, inventar, kontomaskiner og lignende		64,2	54,0
533,9	576,0	Sum varige driftsmidler	6, 16	5.872,4	4.613,6
3.263,3	3.666,2	Investeringer i datterselskap	7	–	–
476,5	868,9	Lån til datterselskap		–	–
1.058,4	962,1	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	8	2.130,3	1.943,0
100,2	90,0	Lån til felleskontrollert virksomhet	9	92,5	101,6
31,9	68,9	Investeringer i aksjer og andeler	10	70,3	33,3
34,6	63,5	Andre fordringer	11	63,7	34,8
4.964,9	5.719,6	Sum finansielle anleggsmidler		2.356,8	2.112,7
5.498,8	**6.295,6**	**Sum anleggsmidler**		**8.229,2**	6.726,3
		Omløpsmidler			
7,2	10,5	Andre fordringer	12	42,1	35,4
6,6	14,2	Bankinnskudd, kontanter og lignende		98,0	60,0
13,8	**24,7**	**Sum omløpsmidler**		**140,1**	95,4
5.512,6	**6.320,3**	**SUM EIENDELER**		**8.369,3**	6.821,7
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		Egenkapital			
338,7	344,1	Aksjekapital		344,1	338,7
(1,1)	(1,1)	Egne aksjer		(1,1)	(1,1)
166,6	288,6	Overkursfond		288,6	166,6
504,2	631,6	Sum innskutt egenkapital		631,6	504,2
672,1	614,6	Annen egenkapital		1.508,8	1.245,3
–	–	Minoritetsinteresser		55,9	16,1
672,1	614,6	Sum annen egenkapital		1.564,7	1.261,4
1.176,3	**1.246,2**	**Sum egenkapital**	13	**2.196,3**	1.765,6
		Gjeld			
71,2	66,2	Utsatt skatt	14	493,8	453,3
14,4	23,3	Andre avsetninger for forpliktelser	15	35,6	21,1
85,6	89,5	Sum avsetning for forpliktelser		529,4	474,4
–	700,0	Obligasjonslån	16	700,0	–
3.614,2	3.410,0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16	4.177,2	3.916,4
–	130,0	Øvrig langsiktig gjeld		–	–
3.614,2	4.240,0	Sum annen langsiktig gjeld		4.877,2	3.916,4
400,0	500,0	Sertifikatlån	16	500,0	400,0
236,5	244,6	Annen kortsiktig gjeld	17	266,4	265,3
636,5	744,6	Sum kortsiktig gjeld		766,4	665,3
4.336,3	**5.074,1**	**Sum gjeld**		**6.173,0**	5.056,1
5.512,6	**6.320,3**	**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**		**8.369,3**	6.821,7

OSLO
31.12.2011/27.03.2012

Jon R. Gundersen
Styrets formann

Cato A. Holmsen

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. dir.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Eiendomsspar AS 2010	Eiendomsspar AS 2011	Millioner kroner	Konsern 2011	Konsern 2010
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
109,2	**27,9**	**Kontantstrøm før skatt, inkl. felleskontrollert virksomhet**	**581,8**	420,4
–	–	Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet	(252,6)	(71,2)
109,2	27,9	Kontantstrøm før skatt 2)	329,2	349,2
(12,5)	(28,7)	Periodens betalte skatter	(29,7)	(22,8)
5,8	15,6	Endring i tidsavgrensninger/andre poster	5,0	11,4
102,5	**14,8**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**304,5**	337,8
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0,5	0,7	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	222,5	2,1
(19,5)	(51,9)	Utbetalinger ved investering i varige driftsmidler	(941,6)	(224,6)
(12,6)	(6,2)	Utbetalinger til rehabilitering	(49,1)	(42,0)
145,2	606,0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	1,6	1,9
(529,6)	(590,0)	Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	(127,6)	(520,7)
(44,2)	(413,1)	Utbetalinger ved utlån/andre investeringer (netto)	(18,5)	(43,7)
(460,2)	**(454,5)**	**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**	**(912,7)**	(827,0)
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
400,0	3.880,0	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	4.120,0	500,8
150,0	500,0	Innbetalinger ved opptak av kortsiktig gjeld	500,0	150,0
(76,3)	(3.384,1)	Nedbetalinger av langsiktig gjeld	(3.498,4)	(85,4)
–	(400,0)	Nedbetalinger av kortsiktig gjeld	(400,0)	–
–	–	Innbetaling fra minoritetsinteresser	39,7	–
–	–	Utbetalinger til minoritetsinteresser	(3,8)	(3,8)
(135,1)	(148,6)	Utbetaling av utbytte	(111,3)	(101,2)
338,6	**447,3**	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**646,2**	460,4
(19,1)	7,6	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	38,0	(28,8)
25,7	6,6	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01	60,0	88,8
6,6	14,2	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12 1)	98,0	60,0
1.175,0	1.525,0	Ubenyttede langsiktige kredittrammer	1.525,0	1.175,0
1.181,6	**1.539,2**	**Likviditetsreserve pr. 31.12**	**1.623,0**	1.235,0
2,5	2,5	1) herav inngår bundne skattetrekksmidler	2,8	3,1
		2) avstemming		
89,0	112,4	Ordinært resultat før skattekostnad	425,4	410,0
8,5	9,2	Avskrivning på varige driftsmidler	56,6	49,5
(0,9)	(99,9)	Salgsgevinster/kursgevinster	(36,0)	(1,8)
12,6	6,2	Rehabiliteringskostnad	49,1	42,0
–	–	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet før skatt	(288,7)	(312,7)
–	–	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet	122,8	162,2
109,2	27,9	Kontantstrøm før skatt	329,2	349,2

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

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 etter 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 etter gjennomsnittlig valutakurs for året og balansen etter 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 etter 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, såfremt dette representerer opptjent resultat i eierperioden.

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

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

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 etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring.

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

Kontantstrømoppstilling
Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

NOTE 2 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Eiendomsspar er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risiko benytter selskapet renteswapavtaler (kr 3.175 mill.) og rentecapavtaler (kr 1.000 mill.) med snitt cap-rente 5,5% ekskl. margin. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 5.377,2 mill., skal 41% rentereguleres i 2012.

Mindreverdi på renteswapavtalene utgjør kr 142,8 mill. (kr 39,0 mill.).

NOTE 3 LØNN OG ANNEN DRIFTSKOSTNAD

Lønnskostnader

Millioner kroner	2011	2010
Lønninger	39,0	34,5
Arbeidsgiveravgift	6,7	5,6
Pensjonskostnader	7,0	6,2
Andre ytelser	5,2	4,8
Sum lønnskostnader	57,9	51,1
Antall årsverk	32	31

Ytelser til ledende ansatte

	Lønn	Natural-ytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	4.002.370	992.972	4.995.342
Martin Traaseth, konserndirektør	3.951.751	768.170	4.719.921
Olaf Gauslå, finansdirektør	3.375.522	1.019.821	4.395.343

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, etter 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 ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for øvrige ledende ansatte.

Ytelser til styret

	Styre-honorar	Natural-ytelser	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 ytet 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 432.000 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	2011	2010
Årets pensjonsopptjening	3,6	2,3
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	1,6	1,6
Avkastning på pensjonsmidler	(1,5)	(1,7)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,3
Resultatført aktuarielt tap	0,6	0,2
Netto pensjonskostnad	4,8	2,7
Innskuddsbasert pensjonsordning	2,2	3,5
Sum pensjonskostnad	7,0	6,2

Netto pensjonsmidler

Påløpt pensjonsforpliktelse	(46,5)	(42,5)
Verdi av pensjonsmidler	35,6	32,1
Arbeidsgiveravgift	(1,5)	(1,5)
Ikke resultatført aktuarielt tap	13,3	14,2
Netto pensjonsmidler	0,9	2,3
Øvrige pensjonsmidler	14,2	13,0
Sum pensjonsmidler, jfr. note 11	15,1	15,3

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	3,9%	3,8%
Forventet avkastning	4,8%	4,6%
Lønnsregulering	4,0%	4,0%
Pensjonsregulering	0,7%	0,5%
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,75%	3,75%

Godtgjørelse revisor

Morselskap

Lovpålagt revisjon	kr 490.000
Skatterådgivning	kr 133.471
Andre tjenester utenfor revisjon	kr 309.905

Konsern

Lovpålagt revisjon	kr 999.623
Skatterådgivning	kr 163.112
Andre tjenester utenfor revisjon	kr 435.750

NOTE 4 LEIEINNTEKT

Leieinntekt geografisk fordelt:

Millioner kroner	Konsern 2011	Konsern 2010	Morselskap 2011	Morselskap 2010
Oslo	517,5	460,3	95,2	88,3
Øvrige Norge	10,3	9,0	–	–
Utland	7,4	6,8	–	–
Sum	535,2	476,1	95,2	88,3

NOTE 5 ANNEN FINANSINNTEKT OG FINANSKOSTNAD

Millioner kroner	Konsern 2011	Konsern 2010	Morselskap 2011	Morselskap 2010
Annen finansinntekt				
Andre renteinntekter	4,7	3,3	1,6	1,5
Andre finansinntekter	1,3	0,4	1,2	0,3
Gevinst ved salg aksjer	–	1,3	–	1,3
Sum annen finansinntekt	6,0	5,0	2,8	3,1
Annen finanskostnad				
Rentekostnader	215,6	174,8	201,5	167,0
Andre finanskostnader	9,1	7,6	8,9	7,4
Tap/nedskrivning aksjer	0,8	0,3	0,8	0,3
Sum annen finanskostnad	225,5	182,7	211,2	174,7

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 avskr.	Økonomisk levetid	Avskrivningsplan
Konsern									
Bygninger	3.825,7	1.136,0	(149,9)	4.811,8	(545,5)	4.266,3	46,3	25-100 år	Lineær
Tomter	1.234,0	355,3	(47,4)	1.541,9	–	1.541,9	–	–	–
Driftsløsøre, inventar o.l.	84,6	21,7	(2,2)	104,1	(39,9)	64,2	10,3	3-10 år	Lineær
Sum konsern	5.144,3	1.513,0	(199,5)	6.457,8	(585,4)	5.872,4	56,6		
Morselskap									
Bygninger	521,5	41,6	–	563,1	(61,9)	501,2	5,4	25-100 år	Lineær
Tomter	48,5	–	–	48,5	–	48,5	–	–	–
Driftsløsøre, inventar o.l.	38,4	10,4	(1,5)	47,3	(21,0)	26,3	3,8	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	608,4	52,0	(1,5)	658,9	(82,9)	576,0	9,2		

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
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
Hoffsveien Eiendom AS	100%		1,1	199,6
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 Komplementar 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 Holding AS	70%		40,0	53,1
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	55%		3,8	16,6
Skræddergaarden ANS	99%		–	36,4
Strømsveien 230 AS	100%		2,5	31,2
Tallinor OÜ	100%	EUR	3,7	30,2
Tjuvholmen Allé 1-5 AS	100%		0,2	373,6
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				3.666,2

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%	EUR	–	28,1
Hoffsveien 4 AS	100%		0,2	12,6
Folketeateret Oslo AS	100%		5,0	10,0
Lille Grensen 5 KS	10%		–	1,5
Parkveien 64 AS	70%		20,6	313,2
Parkveien 64 Drift AS	70%		2,0	2,8
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%		93,7	–
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.

Hoffsveien Eiendom AS, Hoffsveien 4 AS og Tjuvholmen Allé 1-5 AS ble ervervet i 2011. Parkveien 64 Holding ble stiftet i 2011. Forus Retail Arena AS ble solgt i 2011.

NOTE 9 LÅN TIL FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2011	2010	2011	2010
Utlån til Bergehus Holding AS	25,0	25,0	25,0	25,0
Utlån til Bileiendom Invest AS	65,0	66,5	65,0	66,5
Utlån til Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS	2,5	1,4	–	–
Utlån til Hoffsveien Eiendom AS	–	8,7	–	8,7
Sum	92,5	101,6	90,0	100,2

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 Invest I AS	34,1%	34.110	8,8
Solist Investor AS	12,7%	578.000	57,8
Diverse mindre aksjeposter			0,2
Sum morselskap			68,9
Eid av datterselskap			
Stavanger Hotell KS	1,0%		1,4
Sum konsern			70,3

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	28,3	–	2,7	(0,9)	–	(0,2)	29,9	–	–
Bergehus Holding AS	50,00%	53,9	53,3	–	1,5	(0,4)	–	–	54,4	–	–
Bileiendom Invest AS	50,00%	0,6	(0,3)	–	(1,0)	0,3	–	–	(1,0)	–	–
Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS	50,00%	1,3	(1,2)	–	(0,5)	–	–	–	(1,7)	–	–
Heches Holding AB 1)	50,00%	451,5	399,1	54,0	67,1	(6,3)	–	(2,4)	511,5	–	–
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,00%	43,2	46,9	–	5,7	–	(2,5)	–	50,1	1,2	20,9
Ingeniørenes Hus AS	50,00%	41,7	–	41,7	0,7	(0,2)	–	–	42,2	–	18,6
Jerikoveien 28 AS/Jerikoveien 28 KS	50,00%	48,7	–	50,5	0,9	(0,1)	(0,6)	–	50,7	(0,1)	42,4
Konowsgate Finans AS	50,00%	23,0	24,8	–	–	–	–	–	24,8	–	24,1
Mack Kvartalet AS/Mack Stranda AS	46,25% 3)	77,9	81,1	–	5,2	(1,4)	–	–	84,9	–	0,3
SEPA Holding AS 2)	49,75% 3)	288,0	1.236,8	–	192,1	(37,0)	(119,4)	(6,9)	1.265,6	–	–
Skippergaten 21 AS	50,00%	0,6	1,5	–	–	–	(0,3)	–	1,2	–	–
Hoffsveien Eiendom AS	50,00%	72,5	69,4	(69,3)	(0,1)	–	–	–	–	(0,1)	–
Økern Torgvei Boliger ANS	50,00%	–	3,3	–	14,4	–	–	–	17,7	–	(0,3)
Sum			1.943,0	76,9	288,7	(46,0)	(122,8)	(9,5)	2.130,3	1,0	106,0

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

1) Heches Holding AB eide pr. 31.12.2011 indirekte 50% av aksjene i Norgani Hotels AS.

2) SEPA Holding AS eide pr. 31.12.2011 indirekte 100% av aksjene i Pandox AB og 50% av aksjene i Norgani Hotels AS.

3) Stemmeandel 50,00%.

NOTE 11 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2011	2010	2011	2010
Utlån til ansatte 1)	30,4	13,5	30,4	13,5
Netto pensjonsmidler	15,1	15,3	15,1	15,3
Forskuddsbetalte kostnader	12,9	0,7	12,9	0,7
Andre utlån	5,3	5,3	5,1	5,1
Sum	63,7	34,8	63,5	34,6

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

NOTE 12 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2011	2010	2011	2010
Kundefordringer	15,3	17,9	2,1	2,0
Andre fordringer	21,7	13,0	5,3	2,3
Opptjente renter, forskuddsbetalte kostnader	5,1	4,5	3,1	2,9
Sum	42,1	35,4	10,5	7,2

NOTE 13 EGENKAPITAL

Aksjekapitalen pr. 31.12.2011 er kr 344.126.162,50 fordelt på 55.060.186 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. 31.12.2011 utgjør således 41.325.295. 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. 31.12.10	338,7	(1,1)	166,6	672,1		1.176,3
Fisjonsfusjon med Thrane-Steen Gruppen AS 1)	5,4		122,0			127,4
Årsresultat				107,2		107,2
Avsatt utbytte				(164,7)		(164,7)
Morselskapets egenkapital pr. 31.12.11	344,1	(1,1)	288,6	614,6		1.246,2
Konsern						
Egenkapital pr. 31.12.10	338,7	(1,1)	166,6	1.245,3	16,1	1.765,6
Fisjonsfusjon med Thrane-Steen Gruppen AS 1)	5,4		122,0			127,4
Årsresultat				339,5	3,9	343,4
Avsatt utbytte				(164,7)		(164,7)
Avsatt utbytte på indirekte eide egne aksjer				40,7		40,7
Omregningsdifferanser m.v.				48,0		48,0
Minoritet					35,9	35,9
Konsernets egenkapital pr. 31.12.11	344,1	(1,1)	288,6	1.508,8 2)	55,9	2.196,3

1) En andel av Thrane-Steen Gruppen AS ble innfusjonert 14.09.2011. Fusjonen er regnskapsført etter oppkjøpsmetoden. Vederlaget i fusjonen var aksjer i Eiendomsspar AS.
2) Herav inngår akkumulerte omregningsdifferanser med kr 46,7 mill.

Aksjonæroversikt pr. 31.12.11

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Sundt Eiendom I AS *)	27.679.584	50,3
2 Victoria Eiendom AS	4.611.680	8,4
3 Helene Sundt AS	2.288.000	4,2
3 CGS Holding AS	2.288.000	4,2
5 Krohn, Elisabeth S. J.	1.224.514	2,2
6 Krohn, Paul Ingar W. J	1.224.513	2,2
7 Horn, Hans Herman	971.581	1,8
8 Mustad Industrier AS	838.000	1,5
9 MP Pensjon	800.000	1,5
10 Talbot, Anette Dobloug	781.076	1,4
11 Audley AS	600.000	1,1
11 Clipper AS	600.000	1,1
13 Straen AS	535.700	1,0
14 Grundt, Asbjørn	532.000	1,0
Øvrige aksjonærer <1,0% (544)	10.085.538	18,1
Totalt antall aksjer	55.060.186	100,0
Direkte eide egne aksjer	(171.895)	(0,3)
Indirekte eide egne aksjer *)	(13.562.996)	(24,6)
Totalt antall utestående aksjer	41.325.295	75,1

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

Direkte eide egne aksjer

	31.12.10	Kjøp	Salg	31.12.11
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	–	–
Ragnar Horn	414.000	–
Monica S. Salthella	–	–
Christian Ringnes	30.376	16.000
Martin Traaseth	–	16.000
Olaf Gauslå	–	16.000

NOTE 14 SKATTER

Skattekostnad

Millioner kr	Konsern 2011	Konsern 2010	Morselskap 2011	Morselskap 2010
Betalbar skatt	15,6	29,7	9,9	28,7
Utsatt skatt	20,4	2,7	(4,7)	(8,2)
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet, jfr. note 8	46,0	72,2	–	–
Sum	82,0	104,6	5,2	20,5

Konsern – utsatt skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller i konsernet er som følger:

Millioner kr	2011	2010
Langsiktige poster:		
Anleggsmidler	465,0	409,6
Avsetning for forpliktelser	(7,8)	(5,8)
Gevinst- og tapskonto	43,6	54,0
Sum langsiktige poster	500,8	457,8
Kortsiktige poster:		
Kortsiktige fordringer	(0,1)	(0,2)
Kortsiktig gjeld	(6,9)	(4,3)
Sum kortsiktige poster	(7,0)	(4,5)
Sum utsatt skatt	493,8	453,3

Morselskap – utsatt skatt

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger:

Millioner kr	2011	2010
Langsiktige poster:		
Anleggsmidler	158,6	136,1
Avsetning for forpliktelser	(15,7)	(14,3)
Gevinst- og tapskonto	118,2	147,7
Sum langsiktige poster	261,1	269,5
Kortsiktige poster:		
Kortsiktig gjeld	(24,7)	(15,2)
Sum kortsiktige poster	(24,7)	(15,2)
Sum midlertidige forskjeller	236,4	254,3
Beregning av utsatt skatt:		
Anvendt skattesats	28%	28%
Utsatt skatt pr. 31.12.	66,2	71,2

Morselskap – årets skattegrunnlag

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

Millioner kr	2011	2010
Resultat før skattekostnad	112,4	89,0
Permanente forskjeller	10,9	7,6
Mottatt skattefritt konsernbidrag	(6,0)	(22,2)
Gevinst ved salg aksjer	(100,7)	(1,3)
Tap/nedskrivning aksjer	0,8	0,3
Endring midlertidige forskjeller:		
– anleggsmidler	(22,5)	(18,4)
– avsetning for forpliktelser	1,4	4,7
– kortsiktig gjeld	9,5	5,9
– gevinst- og tapskonto	29,5	36,9
Årets skattegrunnlag	35,3	102,5
Betalbar skatt (28%)	9,9	28,7

NOTE 15 ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

Millioner kr	Konsern 2011	Konsern 2010	Morselskap 2011	Morselskap 2010
Pensjonsforpliktelser	22,4	21,0	15,7	14,3
Andre avsetninger	13,2	0,1	7,6	0,1
Sum	35,6	21,1	23,3	14,4

NOTE 16 RENTEBÆRENDE GJELD

Millioner kr	Konsern 2011	Konsern 2010	Morselskap 2011	Morselskap 2010
Obligasjonslån	700,0	–	700,0	–
Gjeld til kredittinstitusjoner	4.177,2	3.916,4	3.410,0	3.614,2
Sertifikatlån	500,0	400,0	500,0	400,0
Sum rentebærende gjeld	5.377,2	4.316,4	4.610,0	4.014,2
herav langsiktig gjeld	4.877,2	3.916,4	4.110,0	3.614,2
herav kortsiktig gjeld	500,0	400,0	500,0	400,0

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter pr. 31.12.11:

Millioner	Konsern Valuta	Konsern NOK	Morselskap Valuta	Morselskap NOK
NOK	–	5.329,1	–	4.610,0
EUR	6,2	48,1	–	–
Sum	6,2	5.377,2	–	4.610,0

NOTE 16 RENTEBÆRENDE GJELD FORTS.

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2012	2013	2014	2015	2016	2017 og senere	
%-andel	41%	4%	14%	0%	7%	34%	

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2012	2013	2014	2015	2016	2017 og senere	Gjennom-snittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner	61,9	25,3	25,3	25,3	45,9	3.993,5	
Obligasjonslån	–	–	–	–	–	700,0	
Sum	61,9	25,3	25,3	25,3	45,9	4.693,5[1)]	4,7%

1) Tilsvarende tall pr. 31.12.2010 var kr 3.124,5 mill.

Pantstillelse og sikkerhetsstillelser:
Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 5.743,8 mill. for konsernet og kr 539,2 mill. for morselskapet.

Eiendomspar har stillet selvskyldnerkausjon på NOK 16,0 mill. til sikkerhet for lån Solist Invest I AS har ovenfor DNB Bank ASA i forbindelse med finansiering av aksjene i Solist AS og Solist Investor AS.

NOTE 17 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2011	2010	2011	2010
Leverandørgjeld	13,8	18,3	6,1	4,2
Skattetrekk, feriepenger m.v.	13,9	15,5	8,7	8,2
Betalbar skatt	15,6	29,7	9,9	28,7
Avsetning renter	34,3	20,2	33,4	20,1
Forskudd	17,5	11,2	1,2	1,6
Utbytte *)	124,0	111,3	164,7	148,6
Annen gjeld	47,3	59,1	20,6	25,1
Sum	266,4	265,3	244,6	236,5

*) Utbytte på indirekte eide egne aksjer (kr 40,7 mill.) er eliminert i konsernregnskapet.

NOTE 18 RESULTAT PR. AKSJE

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar AS utgjør 41.325.295 pr. 31.12.11, jfr. note 13. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2011 var 40.676.233 aksjer.

	Konsern	
Resultat pr. aksje	2011	2010
Årets resultat tilordnet aksjonærer (mill. kr)	339,5	302,6
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	40.676.233	40.460.669
Resultat pr. aksje (kr)	8,35	7,48

NOTE 19 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Eiendomsspar har solgt 30% av Parkveien 64 til T6 Holding AS, der adm. dir. Christian Ringnes eier 20% av aksjene og øvrige ledende ansatte eier 53% av aksjene. Netto aksjevederlag etter fradrag for ny pantegjeld og latent skatt er kr 22,8 mill. og er gjort opp kontant. Eiendomsspar og T6 Holding AS har avgitt proratariske kausjoner for pantegjelden i tråd med eierstrukturen (70/30 fordeling). Videre har Eiendomsspar solgt 45% av Sandakerveien 78 til Sanosa AS, et selskap eid av enkelte nøkkelmedarbeidere i Eiendomsspar. Adm. dir. Christian Ringnes eller øvrige ledende ansatte er ikke aksjonærer i Sanosa AS.

Salgene har foregått til markedspris, som ligger betydelig over bokførte verdier. Samlet gevinst er fullt ut eliminert i konsernregnskapet i tråd med god regnskapsskikk, da dette er salg av minoritetsandeler som ikke påvirker resultatet i konsernet.

Salgene er primært gjennomført for å knytte nøkkelansatte eiermessig tettere til selskapet/selskapets eiendomsmasse. Salgene har gitt god avkastning for Eiendomsspar.

REVISJONSBERETNING

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 107,2 millioner, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 343,4 millioner. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, 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 2011 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, www.pwc.no
Org.no.: 987 009 713 MVA, Medlem av Den norske Revisorforening

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

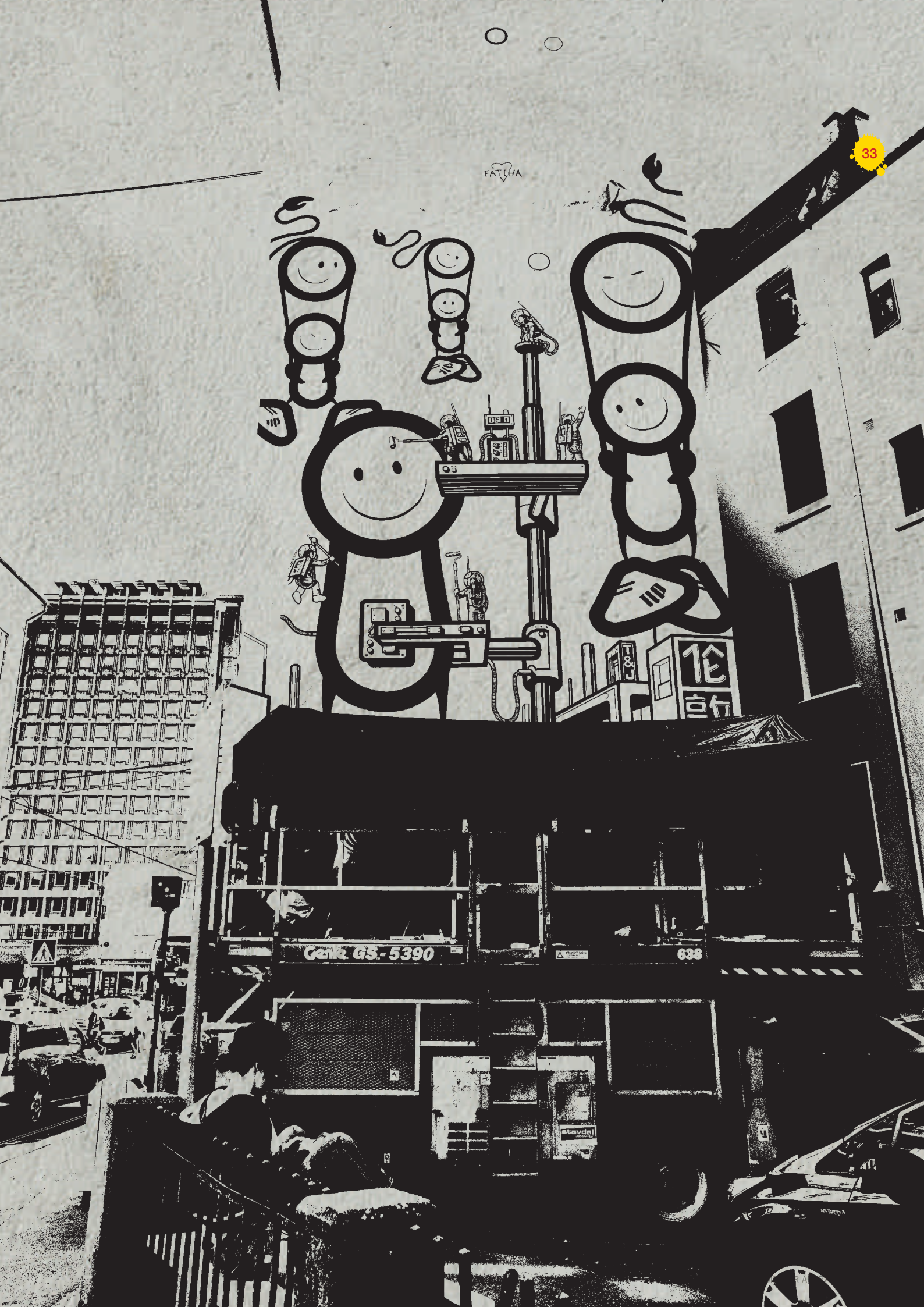
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. mars 2012
PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor


FATIHA
OSLO
Genie GS.-5390
638
stavdal

INNLEDNING

Eiendomsspars prinsipper for god eierstyring og selskapsledelse skal styrke tilliten til selskapet og bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for aksjeeiere, långivere, ansatte og andre interessenter. Det skal være en klar rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse.

REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Eiendomsspars «Visjon og viktigste målsetninger» og retningslinjer for «Etikk og samfunnsansvar» er nærmere beskrevet på side 5 i årsrapporten. Styret i Eiendomsspar følger aktivt opp kravene til god eierstyring og selskapsledelse.

VIRKSOMHET

Selskapets generelle formål er investeringsvirksomhet, tjenesteyting, handel og produksjon og alt som dermed står i forbindelse, jfr. selskapets vedtekter §3. Mer konkret søker Eiendomsspar å maksimere verdijustert egenkapital pr. aksje ved besittelse og utvikling, samt kjøp og salg av fast eiendom, både direkte samt indirekte gjennom felleskontrollert og tilknyttet virksomhet. Selskapets strategi er nærmere beskrevet på side 6 i årsrapporten.

SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Eiendomsspars verdijusterte egenkapital utgjorde kr 6.729 mill. pr. 31.12.2011, tilsvarende en verdijustert egenkapitalandel på 52%. Den verdijusterte egenkapitalandelen er innenfor selskapets mål og strategier.

Eiendomsspar har over en meget lang periode fulgt en konsistent aksjonær- og utbyttepolitikk. Det er selskapets mål at aksjonærene over tid skal oppnå en konkurransedyktig avkastning på sine aksjer gjennom verdistigning og utbytte. Gjennomsnittlig årlig avkastning pr. aksje har fra 1984 vært 16% p.a. (hensyntatt utdelt utbytte). Det er selskapets målsetting å føre en forutsigbar utbyttepolitikk, med en jevn og stabil økning i ordinært utbytte pr. aksje. Styret har for 2011 forslått et utbytte på kr 3,00 pr. aksje, mot kr 2,75 pr. aksje året før.

Styret fikk på ordinær generalforsamling 04.05.2011 fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1,- og NOK 300,-. Fullmakten gjelder til 31.10.2012. Styret vil på generalforsamlingen 03.05.2012 foreslå at fullmakten blir fornyet for en periode på 12 måneder, til 15.05.2013. Selskapets beholdning av egne aksjer er 171.895 aksjer pr. 27.03.2012.

Selskapets styre har også løpende hatt fullmakt til forhøyelse av selskapets aksjekapital ved fusjoner med andre selskaper med samlet verdi kr 40.000.000, fordelt på inntil 6.400.000 aksjer á kr 6,25 pålydende. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fraveket i fullmakten. Fullmakten vil bli foreslått fornyet på generalforsamlingen 03.05.2012 for en periode på 12 måneder og det vil bli presisert at fullmakten også gjelder fisjonsfusjoner, der Eiendomsspar er overtakende selskap.

LIKEBEHANDLING AV AKSJEEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Selskapet har én aksjeklasse og hver aksje har én stemme.

Dersom eksisterende aksjeeieres fortrinnsrett ved kapitalforhøyelser fravikes med bakgrunn i fullmakten nevnt ovenfor, vil begrunnelsen offentliggjøres i meldingssystemet for unoterte selskaper til Norges Fondsmeglerforbund.

Selskapets transaksjoner i egne aksjer skal søkes foretatt til den kurs eller nær den kurs som fremkommer på unotert listen til Norges Fondsmeglerforbund.

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 73% av aksjene og Victoria Eiendom eier 27% av aksjene. T6 Holding AS kan investere gjennomsnittlig inntil kr 125 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, som har fortrinnsrett til å tre inn i investeringene.

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.

Vesentlige transaksjoner med nærstående parter fremgår av årsberetningen, samt note 19 til årsregnskapet for 2011.

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.

FRI OMSETTELIGHET

Det foreligger ikke forkjøpsrett ved eierskifte av selskapets aksjer. Transport av aksjer skal, for å ha gyldighet overfor selskapet, godkjennes av styret. Aksjer som overdras til ny eier gir ikke stemmerett før det er gått fire uker etter at ervervet er meldt til selskapet.

GENERALFORSAMLINGEN

Eiendomsspar søker å legge til rette for at flest mulig aksjeeiere kan utøve sine rettigheter ved å delta i generalforsamlingen, og at generalforsamlingen blir en effektiv møteplass for aksjeeiere og styret. Selskapet har lagt til rette for at aksjeeiere som ikke kan være tilstede på generalforsamlingen kan møte ved fullmektig. Det er utarbeidet et eget fullmaktsskjema.

Styret, valgkomitéen og revisor er til stede i generalforsamlingen. Møteleder velges av generalforsamlingen.

VALGKOMITÉ

Til å foreslå styrets sammensetning overfor generalforsamlingen har selskapet en valgkomité bestående av fire medlemmer som velges av generalforsamlingen blant selskapets aksjonærer, jfr. vedtektenes §6, andre avsnitt. Selskapets styreformann har vært medlem av valgkomitéen. For øvrig er valgkomitéens medlemmer uavhengig av styret og ledende ansatte. Generalforsamlingen fastsetter dens godtgjørelse.

Valgkomitéen foreslår også honorar til styrets medlemmer.

STYRETS SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

I henhold til vedtektenes §6, første avsnitt skal selskapets styre bestå av tre til syv medlemmer, etter generalforsamlingens beslutning. Valgperioden er to år.

Nåværende styre består av fem medlemmer, og disse er nærmere omtalt på side 14 og 15 i årsrapporten. Styremedlem Leiv Askvig er daglig leder i Sundt AS, Helene Sundt AS og CGS Holding AS, hvor Christian Ringnes er styreformann/styremedlem. Helene Sundt AS og CGS Holding AS eier hver 4,2% av aksjekapitalen i Eiendomsspar. Øvrige styremedlemmer i Eiendomsspar er uavhengig av ledende ansatte. Oversikt over styremedlemmers aksjeeie fremgår av note 13 i årsregnskapet.

STYRETS ARBEID

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av selskapet og for å føre tilsyn med den daglige ledelse og selskapets virksomhet.

Styret fastsetter en årlig plan for sitt arbeid og det avholdes normalt syv styremøter pr. år. Styret foretar evaluering av sitt arbeid én gang pr. år.

RISIKOSTYRING OG INTERN KONTROLL

Styret har ansvar for å påse at Eiendomsspar har god intern kontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring. Ansvaret omfatter også selskapets verdigrunnlag og retningslinjer for etikk og samfunnsansvar.

Det utarbeides kvartalsvise regnskapsrapporter til styret, som inngår i den finansielle rapporteringen til aksjonærene. Styret foretar minst en gang pr. år oppfølging av risikoområder og internkontrollsystemer. Det er styrets vurdering at kontrollmiljøet er godt og det er ikke avdekket vesentlige svakheter.

GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Godtgjørelse til adm. direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til ledende ansatte fastsettes av adm. direktør og selskapets styre-formann. For ytterligere opplysninger vises til note 3 i årsregnskapet.

INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Eiendomsspar legger vekt på å ha en regnskapsmessig og finansiell rapportering som investorer, långivere og andre interessenter har tillit til. Eiendomsspar legger videre vekt på åpenhet. Selskapet holder markedet løpende underrettet om selskapets disposisjoner og dets syn på eiendomsmarkedet. Selskapets årsrapporter inneholder utfyllende tilleggsinformasjon om selskapet og virksom-heten. Denne tilleggsinformasjonen har som målsetting å bidra til at selskapets aksjer prises nær, og i tråd med, utviklingen i selskapets underliggende verdier. Informasjon til selskapets aksjeeiere legges ut på selskapets internettside samtidig som den sendes aksjonærene.

SELSKAPSOVERTAKELSE

Styret vil ved et eventuelt bud på selskapet arbeide for at samtlige aksjeeiere blir likebehandlet, samt sørge for at aksjeeierne får informasjon og tid til å ta stilling til budet. Styret vil ved et eventuelt bud avgi en uttalelse til aksjeeierne.

REVISOR

Revisors ansvar er å revidere det årsregnskapet og årsberetningen som er fremlagt av styret og daglig leder i henhold til revisorloven og god revisjonsskikk. 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.

AKSJONÆROVERSIKT

EIENDOMSSPAR AS – AKSJONÆROVERSIKT PR. 15.03.2012

Aksjonær		Antall aksjer	Aksjer i%
1	Sundt Eiendom I AS *)	27.679.584	50,3
2	Victoria Eiendom AS	4.611.680	8,4
3	CGS Holding AS	2.288.000	4,2
3	Helene Sundt AS	2.288.000	4,2
5	Krohn, Elisabeth S. J.	1.224.514	2,2
6	Krohn, Paul Ingar W. J.	1.224.513	2,2
7	Horn, Hans Herman	971.581	1,8
8	Mustad Industrier AS	838.000	1,5
9	MP Pensjon PK	800.000	1,5
10	Talbot, Anette Dobloug	781.076	1,4
11	Audley AS	600.000	1,1
11	Clipper AS	600.000	1,1
13	Straen AS	535.700	1,0
14	Grundt, Asbjørn	532.000	1,0
15	Arendals Fossekompani ASA	427.000	0,8
16	Bygdin AS	411.200	0,7
17	Thorp, Tone	371.328	0,7
18	Nore-Invest AS	355.641	0,6
19	Thrane-Steen Medhus AS	288.209	0,5
19	Thrane-Steen Røkke AS	288.209	0,5
Øvrige aksjonærer (541)		7.943.951	14,3
Totalt antall aksjer		55.060.186	100,0
Direkte eide egne aksjer		(171.895)	(0,3)
Indirekte eide egne aksjer *)		(13.562.996)	(24,6)
Totalt antall utestående aksjer		41.325.295	75,1

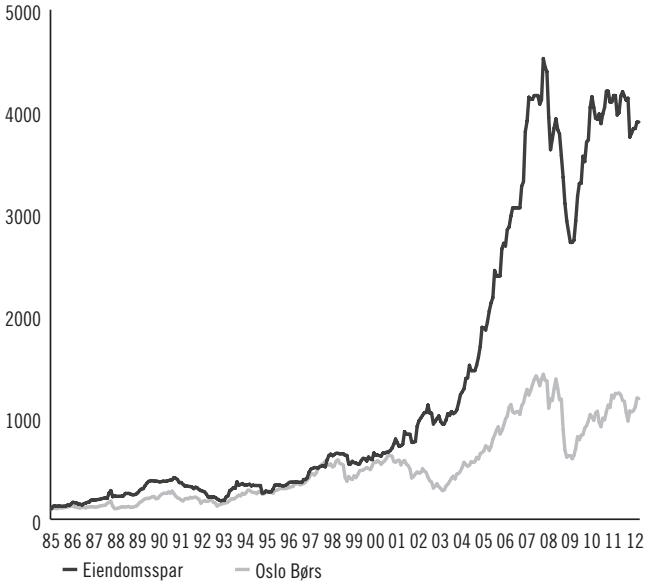
*) Sundt Eiendom I AS eies av Eiendomsspar (49%) og Victoria Eiendom (51%). Indirekte eide egne aksjer utgjør således 13.562.996.

FORDELING AV AKSJER PR. 15.03.2012

Antall aksjer pr. aksjonær		Antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1	– 100	75	–
101	– 1.000	118	0,1
1.001	– 10.000	197	1,5
10.001	– 100.000	134	7,9
100.001	– 1.000.000	31	19,1
1.000.001	– 5.000.000	5	21,1
over	5.000.000	1	50,3
		561	100,0

EIENDOMSSPAR-AKSJENS KURSUTVIKLING

Kursindeks for Eiendomsspar-aksjen (inkl. akk. utbytte til nominell verdi) sammenlignet med Oslo Børs totalindeks/hovedindeks fra 01.01.1985 til 27.03.2012. Indeks 01.01.1985 = 100.



Det er gjennomført en verdivurdering av Eiendomsspar pr. 31.12.2011. Denne viser følgende:

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK) PR. AKSJE

VEK pr. aksje er beregnet til kr 164 (2010: kr 144), en økning på 14% fra ifjor.

FORUTSETNINGER

- Yield (direkteavkastningskrav) benyttet:
  - Eiendomsspar: snitt 6,3%, fra 5,25% til 8,25% pr. eiendom (2010: 6,5%) *
  - Pandox: snitt 6,5% (2010: 6,5%)
  - Norgani: snitt 7,1% (2010: ca. 7,5%) **
- Løpende leie (inkl. ledige arealer) pr. 01.01.2012, alternativt markedsleie dersom denne ligger vesentlig lavere enn løpende leie; potensiell merleie i leiekontraktsmassen hensyntas ikke; for hotell benyttes foventet leie i 2012
- 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 6,6%
- Pandox 6,8%
- Norgani 7,4%

Selskaps-yield = yield etter skattejusteringer, det vil si beregning der yield måles mot: eiendomsverdier fratrukket latent skatt. For Eiendomsspar gir dette en økning i yield fra 6,3% til 6,6%; Pandox fra 6,5% til 6,8% og Norgani til 7,4%.

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 (+0,6%-poeng) Pandox-portefølje / Yield	5,0%	5,5%	6,0%	6,3%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%
5,0%	287	261	240	230	222	206	193	181
5,5%	261	235	214	204	196	180	167	155
6,0%	239	213	192	182	174	158	145	133
6,5%	221	195	174	164	156	140	127	115
7,0%	205	179	158	148	140	124	111	99
7,5%	191	165	144	134	126	110	97	85
8,0%	179	153	132	122	114	98	85	73

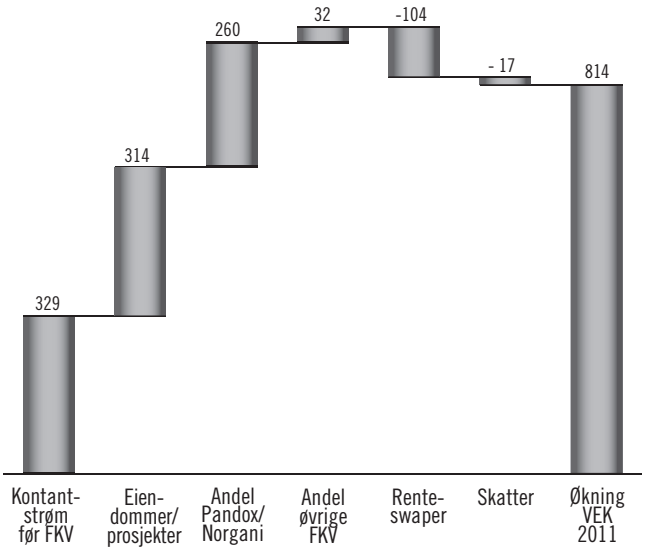
Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje

* Nedgang gjennomsnittlig yield for Eiendomsspar skyldes hovedsakelig kjøp av Tjuvholmen Allé 1-5, som er en underutleid eiendom med prime beliggenhet.

** Norgani-yield er nedjustert som følge av reforhandling av leieavtalene med Scandic, samt enighet om investeringsprogram i eksisterende hoteller, herunder fordeling av investeringskostnader mellom Norgani Hotels og Scandic.

VERDIUTVIKLING 2011

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 814 mill.
- Verdijustert egenkapital økte fra kr 144 pr. aksje til kr 164 pr. aksje, en økning på 14%.



KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE

KONTANTSTRØM FØR FKV + KR 329 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 er inkludert i postene nedenfor.

EIENDOMMER/PROSJEKTER + KR 314 MILL.
Økningen skyldes hovedsakelig effekten av leieøkninger, hensyntatt rehabiliteringskostnader. Verdi av Tjuvholmen Allé 1-5 er nedvurdert med 5% sammenlignet med kostpris, som følge av svekkelse i eiendomsmarkedet siden kjøpet.

ANDEL PANDOX/NORGANI + KR 260 MILL.
Dette er endring urealisert merverdi i 2011. Med unntak av EK-innskudd, er løpende rentekostnader knyttet til oppkjøpene av Pandox og Norgani belastet denne posten. Utbetalt utbytte er fratrukket.

ANDEL ØVRIGE FKV + KR 32 MILL.
Posten omfatter endring urealisert merverdi i FKV-selskaper, ekskl. SEPA Holding/Pandox og Heches Holding/Norgani. Utbetalt utbytte er fratrukket.

RENTESWAPER - KR 104 MILL.
Mindreverdi renteswaper endret seg fra kr 39 mill. pr. 01.01.11 til kr 143 mill. pr. 31.12.11, det vil si endring kr 104 mill.

SKATTER - KR 17 MILL.
Betalbare skatter utgjorde kr 16 mill. For øvrig endring utsatt skatt kr 1 mill. Totalt kr 17 mill.

VERDIJUSTERT BALANSE PR. 31.12.11

Mill. kr.	Note	Bokført	Justering	Verdijustert
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	(1)	5.872	3.520	9.392
Aksjer/lån felleskontrollert virksomhet	(2)	2.223	1.145	3.368
Øvrige finansielle anleggsmidler		134		134
Omløpsmidler		140		140
Sum eiendeler		8.369	4.665	13.034
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	(5, 6)	2.196	4.533	6.729
Latent/utsatt skatt	(3)	494	(11)	483
Rentebærende gjeld		5.377		5.377
Annen gjeld	(4)	302	143	445
Sum egenkapital og gjeld		8.369	4.665	13.034
Belåningsgrad	(7)			57%

NOTER TIL VERDIJUSTERT BALANSE

1) Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yield-metoden. Detaljene i verdsettelsen av eiendomsmassen er gitt på side 36.
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 fremgår av note 8 til årsregnskapet.
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 143 mill.
5) Herav minoritetsinteresser kr 83 mill. pr. 31.12.2011.
6) Verdijustert egenkapital fremkommer som forskjellen mellom anslått markedsverdi av selskapets eiendeler og gjeld. Den verdijusterte egenkapital etter avsatt utbytte og skatt er beregnet å utgjøre kr 6.729 mill. pr. 31.12.11. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 124 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 83 mill.), er verdijustert egenkapital kr 6.770 mill. pr. 31.12.11, tilsvarende kr 163,8 pr. aksje (kr 160,8 pr. aksje etter avsatt utbytte på kr 3,00 pr. aksje).
7) Belåningsgrad = Rentebærende gjeld/verdi eiendommer og prosjekter.

DONASJONER OG OFFENTLIGE UTSMYKNINGER

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

Den velkjente "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.

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

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

Videre donerte selskapet i 2000 en fontene av Carl Nesjar til Radiumhospitalet.

"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.

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 rehabiliterte i 2005, i samarbeid med Entra Eiendom, DNB, 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.

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

SAMMENDRAG AV EIENDOMSMASSEN PR. 31.12.11

EIENDOMMER

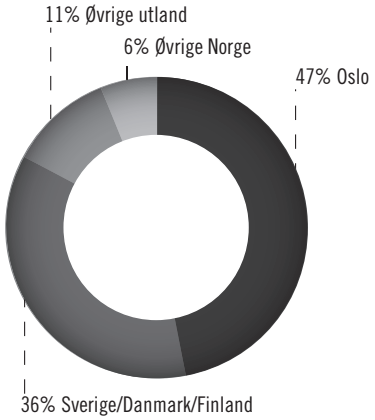
	Leie-nivå 1) (mill. kr)	Gjenværende snittleie-tid	Ledig i % av leienivå	Total kvm
Direkte eide eiendommer				
Oslo sentrum	482,6	6,4	1,8	228.000
Oslo vest/nord/øst	131,3	6,3	4,0	105.500
Øvrige Norge	5,1	4,4	0	5.900
Utland	8,3	5,8	0	10.100
Festetomter	5,4	96,1	0	–
Sum direkte eide eiendommer	632,7	7,1	2,2	349.500
Andel felleskontrollerte eiendommer 2)				
Oslo	53,9	5,9	21	45.600
Øvrige Norge	10,0	9,8	0	6.400
Utland	5,3	3,0	0	1.750
Pandox/Norgani Hotels	789,5	7,2	0	698.000
Sum andel felleskontrollerte eiendommer	858,7	7,1	1,3	751.750
Sum eiendommer	1.491,4			1.101.250

PROSJEKTER

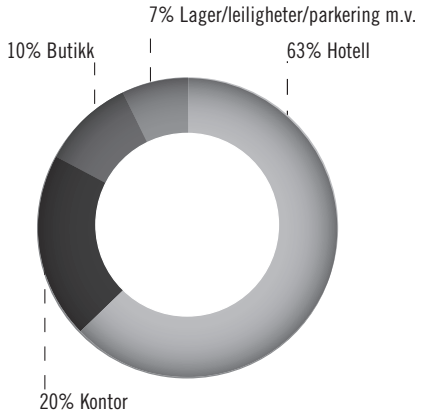
Direkte eide eiendommer				
Oslo	7,8			67.650 3)
Andel felleskontrollerte prosjekter 2)				
Oslo	0,1			5.600
Øvrige Norge	6,0			37.000
Sum prosjekter	13,9			110.250 3)
Sum eiendommer og prosjekter	1.505,3			

1) Leienivå defineres som faktiske leieinntekter tillagt markedsleie ledige arealer; for eiendom i utlandet er benyttet valutakurs pr. 31.12.11.
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 kvm
Oslo sentrum				
Karl Johans gate 27-31/Grand Hotel	88,8	7,3	0	32.000
Tjuvholmen Allé 1-5	43,4	6,0	0	15.400
Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4	39,8	5,6	0	14.900
Karl Johans gate 3	27,7	8,8	0	11.100
Olav V´s gate 6/Fridtjof Nansens plass 2	24,9	4,2	5	10.100
Parkveien 64	23,7	0,6	1	15.900
Rosenkrantz gate 13	23,7	1,6	0	11.700
Storgata 21-23	23,2	13,1	4	25.800
Dronningens gate 40	21,7	5,0	0	8.300
Tordenskiolds gate 8/10	21,4	5,1	15	9.500
Holbergsgate 21	14,6	3,9	6	8.700
Jernbanetorget 4	14,4	4,6	0	6.000
Storgata 2/4/6	14,2	4,6	0	11.700
Lille Grensen 5	13,9	7,7	0	4.700
Øvre Slottsgate 12	12,7	4,3	0	6.000
Holbergs plass 1	12,2	13,2	0	7.200
Gabels gate 16/Frederik Stangs gate 3	12,1	7,0	0	5.800
Rådhusgata 23	11,2	3,7	2	5.100
Karl Johans gate 4-6	7,1	8,6	0	2.100
Akersgata 20	6,8	3,9	11	2.200
Øvre Slottsgate 11	5,4	4,4	0	2.900
Parkveien 60	5,2	1,6	0	2.900
Hegdehaugsveien 27	4,3	5,4	0	1.200
Stortingsgata 14	4,0	69,4	20	3.100
Frederik Stangs gate 4/6	3,8	3,2	12	2.700
Parkveien 35	2,4	3,1	0	1.000
Sum Oslo sentrum	482,6	6,4	1,8	228.000
Oslo vest/nord/øst				
Hoffsveien 4	24,5	8,1	0	13.700
Urtegata 9	22,5	5,4	0	24.600
Strømsveien 108	19,1	11,0	0	11.000
Alnabru Næringspark	16,7	3,1	11	21.000
Hoffsveien 10-14	11,5	6,6	11	10.200
Kongsveien 15	9,1	3,2	0	2.000
Strømsveien 258	8,9	6,0	0	5.900
Strømsveien 221-223 m.v.	8,5	3,0	26	11.400
Holmenkollveien 119	4,2	6,0	0	2.100
Drammensveien 200	3,3	2,4	0	2.000
Hoffsveien 9	3,0	5,6	0	1.600
Sum Oslo vest/nord/øst	131,3	6,3	4,0	105.500

	Leie-nivå (mill. kr)	Løpende kontrakters gjenværende snittleietid	Ledig i % av leienivå	Brutto kvm
Øvrige Norge				
Værftsgaten 7, Moss	5,1	4,4	0	5.900
Sum øvrige Norge	5,1	4,4	0	5.900
Utlandet				
Maakri 23A, Tallinn, Estland	8,3	5,8	0	10.100
Sum utland	8,3	5,8	0	10.100
Festetomter				
Sommerrogata 13-15, Oslo sentrum	5,4	96,1	0	–
Sum festetomter	5,4	96,1	0	–

Prosjekter	Faktisk leie (mill. kr)	Utbyggings-potensial/ prosjekt-størrelse kvm	Note
Oslo			
Vollaveien 15-19, 20A/20B	0,0		1)
Bjørnegårdsvingen	0,0	10.000	2)
Frederik Stangs gate 4	0,0	600	3)
Hoffsveien 10	0,0	3.000	4)
Karihaugveien 89	0,0	25.000	5)
Keysersgate 4	0,1	50	6)
Sandakerveien 78	4,4	3.700	7)
Storgata 51	0,5	10.300	8)
Strømsveien 108	0,0	5.000	9)
Strømsveien 221-223	0,0		10)
Strømsveien 230	2,8	10.000	11)
Sum Oslo	7,8	67.650	

1) 39 mål tomt; utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 21.000 kvm) antas betydelig, men størrelsen er usikker.
2) Næringstomt; tomten er under omregulering til bolig; 50/50 samarbeid med OBOS.
3) Boligprosjekt.
4) Boligprosjekt.
5) Fremtidig utbyggingspotensial kontor.
6) Næringsarealer for salg.
7) Ombyggingsprosjekt; butikk/service.
8) Totalrehabiliteringsprosjekt kontor.
9) Fremtidig utbyggingspotensial Rica Helsfyr Hotel.
10) 65 mål tomt inkl. grøntbelte; utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 11.000 kvm) antas betydelig, men størrelsen er usikker.
11) 8.700 kvm tomt og 3.500 kvm lagerbygg; utbyggingspotensial (inkl. eksisterende bebyggelse) i størrelsesorden 10.000 kvm.

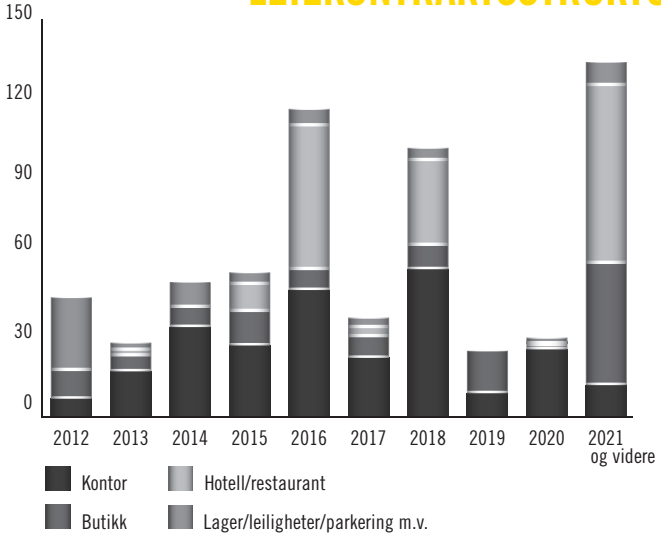
FELLESKONTROLLERTE EIENDOMMER 1)

	Leie-nivå (mill. kr)	Løpende kontrakters gjenværende snittleietid	Ledig i % av leienivå	Brutto kvm
Oslo 1)				
Bergehus, Drammensveien 102-108 (50%)	14,5	3,8	64	10.400
Bilia-anlegg, Økern (50%)	9,6	8,3	0	9.700
Holmenkollen Park Hotel (50%)	18,2	7,0	0	17.000
Ingeniørenes Hus, Kronprinsens gate 17 (50%)	4,2	1,6	24	2.200
Jerikoveien 28 (50%)	7,4	3,3	11	6.300
Sum Oslo	53,9	5,9	21	45.600
Øvrige Norge 1)				
Bilia-anlegg, Lillestrøm, Lier og Follo (50%)	10,0	9,8	0	6.400
Sum øvrige Norge	10,0	9,8	0	6.400
Utland 1)				
40 rue Notre Dame des Victoires, Paris (50%)	5,3	3,0	0	1.750
Sum utland	5,3	3,0	0	1.750
Pandox/Norgani Hotels 1)				
Pandox hotellportefølje (49,75%)	426,1	6,5	0	372.000
Norgani hotellportefølje (49,88%)	363,4	8,0	0	326.000
Sum Pandox/Norgani Hotels	789,5	7,2	0	698.000
Prosjekt – Oslo 1)				
Konowsgate 1-3 (50%) 2)	0,0			4.200
Skippergata 21 (50%) 3)	0,1			
Økern Torgvei 5-7-9 (50%) 4)	0,0			1.400
Sum prosjekt Oslo	0,1			5.600
Prosjekt – Øvrige Norge 1)				
Mack-Kvartalet (46,25%) 5)	6,0			37.000
Sum prosjekt øvrige Norge	6,0			37.000

1) Inntatt i regnskapet i henhold til egenkapitalmetoden; oppgitte tall for leienivå og brutto kvm er Eiendomsspars andel.
2) Bolig-/næringsprosjekt.
3) 1 gjenværende næringsseksjon.
4) Ferdigstilte boliger; oppgjør etter årsskiftet.
5) Utvikling av eiendommene til Mack Bryggeri i Tromsø.

LEIEKONTRAKTSSTRUKTUR

Løpetiden for Eiendomsspars leiekontrakter (direkte eide eiendommer) pr. 01.01.2012 kan illustreres som vist på figuren ved siden av (beløp i mill. kr):



EIENDOMMER

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

BERGEHUS – DRAMMENSVEIEN 102-108
20.800 kvm

KLINGENBERGGATA 4 / FRIDTJOF NANSENS PLASS 4
14.900 kvm

FOLKETEATERBYGNINGEN - STORGATA 21-23
25.800 kvm

HOLBERGSGATE 21
8.700 kvm

OLAV V'S GATE 6 / FRIDTJOF NANSENS PLASS 2
10.100 kvm

KARL JOHANS GATE 27
8.600 kvm

ØVRE SLOTTSGATE 12
6.000 kvm

TJUVHOLMEN ALLÉ 1-5
15.400 kvm

STORGATA 2/4/6
11.700 kvm

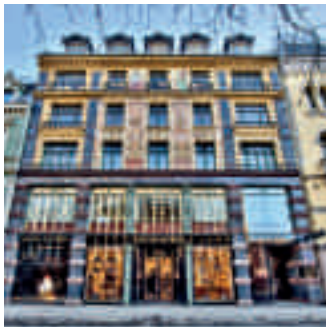
DRONNINGENSGATE 40
8.300 kvm

JERNBANETORGET 4
6.000 kvm

TORDENSKIOLDS GATE 8/10
9.500 kvm

LILLE GRENSEN 5
4.700 kvm

RÅDHUSGATA 23
5.100 kvm



AKERSGATA 20
2.200 kvm

PARKVEIEN 60
2.900 kvm

PARKVEIEN 35
1.000 kvm

HEGDEHAUGSVEIEN 27
1.200 kvm

HOFFSVEIEN 4
13.700 kvm

ØVRE SLOTTSGATE 11
2.900 kvm

STORTINGSGATA 14
3.100 kvm

KARL JOHANS GATE 4-6
2.100 kvm

URTEGATA 9
24.600 kvm

PARKVEIEN 64
15.900 kvm

STRØMSVEIEN 221-223
11.400 kvm

STRØMSVEIEN 258
5.900 kvm

DRAMMENSVEIEN 200
2.000 kvm

ALNABRU NÆRINGSPARK
21.000 kvm

HOTELLER OG RESTAURANTER

GRAND HOTEL - KARL JOHANS GATE 31
23.900 kvm 292 rom

HOLMENKOLLEN PARK HOTELL RICA - KONGEVEIEN 26
34.000 kvm 335 rom

RICA HOLBERG HOTEL - HOLBERGS PLASS 1
7.200 kvm 133 rom

RICA HELSFYR HOTEL - STRØMSVEIEN 108
11.000 kvm 252 rom

EKEBERGRESTAURANTEN - KONGSVEIEN 15
2.000 kvm

CLARION COLLECTION HOTEL GABELSHUS - GABELS GATE 16
5.800 kvm 114 rom

RICA OSLO HOTEL - KARL JOHANS GATE 3
11.100 kvm 175 rom

HOLMENKOLLEN RESTAURANT - HOLMENKOLLVEIEN 119
2.100 kvm

RICA VICTORIA HOTEL - ROSENKRANTZ GATE 13
11.700 kvm 199 rom

CLARION COLLECTION HOTEL FOLKETEATERET - STORGATA 21-23
7.500 kvm 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 747.000 kvm. Norgani Hotels' portefølje består av 70 hoteller i Norge, Sverige, Finland og Danmark, med tilsammen 12.500 rom og en bygningsmasse på 654.000 kvm.

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

HOTEL BERLIN
Berlin, Tyskland
Antall rom: 701

HILTON LONDON DOCKLANDS
London, Storbritannia
Antall rom: 365

SCANDIC CROWN
Gøteborg, Sverige
Antall rom: 338

SCANDIC KNA
Oslo, Norge
Antall rom: 189

RADISSON BLU HOTEL
Basel, Sveits
Antall rom: 206

SCANDIC S:T JÖRGEN
Malmø, Sverige
Antall rom: 288

HOTEL BLOOM!
Brüssel, Belgia
Antall rom: 305

HYATT REGENCY MONTREAL
Montreal, Canada
Antall rom: 605

SCANDIC COPENHAGEN
København, Danmark
Antall rom: 486

SCANDIC GRAND MARINA
Helsingfors, Finland
Antall rom: 462

Canada

● = Antall hoteller eid av Pandox/ Norgani Hotels, totalt 117 hoteller

I tillegg eier Eiendomsspar 8 hoteller i Oslo, blant annet Grand Hotel, se side 52 – 55

HARSTAD
KIRUNA
BODØ
59
LULEÅ
KAJANUS
UMEÅ
ÖSTERSUND
KUOPIO
JYVÄSKYLÄ
MOLDE
SUNDSVALL
TAMPERE
FAGERNES
BOLLNÄS
RANTASIPI
ØYER
MORA
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

STORGATA 51

Storgata 51 er et flott og særpreget funkisbygg med en karakteristisk buet fasade. Bygget ble oppført i 1937 og står på Byantikvarens Gule liste.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i krysset Storgata/Hausmanns gate – et område under betydelig oppgradering og utvikling.

Eiendomsspar kjøpte eiendommen i 2007 og planlegger å totalrehabilitere bygget med mulig oppstart i 2012. Totalt utgjør eiendommen ca. 10.300 kvm BTA fordelt på åtte etasjer, samt parkeringskjeller. Det er god biladkomst til eiendommen, samt umiddelbar nærhet til trikk og buss med kort avstand til T-bane/Oslo S/Bussterminalen.

KANTINE

DRAMMENSVEIEN 102-108 – BERGEHUS

Eiendomsspar eier selskapet Bergehus Holding AS i samarbeid med Havfonn AS, med en 50% eierandel hver. Selskapet eier og forvalter eiendommen Bergehus – Drammensveien 102-108. Eiendommen består av 6 bygninger og utgjør ca. 20.800 kvm fordelt på kontor, bolig og parkering.

Eiendommen ligger på en høyde innerst i Frognerkilen – med utsikt utover båthavnen, Bygdøy, Kongsgården og lystslottet Oscarshall. Den har meget god parkerings-dekning og er sentralt plassert i forhold til offentlig kommunikasjon og øvrig tjenestetilbud. En kort spasertur til Bygdøy Allè, der det er et rikt utvalg av shopping og restauranter.

Selskapet arbeider med å revitalisere den ærverdige eiendommen – hvor den tidligste del av eiendommen skriver seg tilbake til 1820. Hovedhuset Bergehus ble tegnet av arkitekten Arnstein Arneberg og var i sin tid hovedkvarteret til Norges største rederi – Bergesen.

Eiendommen er delvis utleid og ledige arealer er nå under oppussing for utleie.

MACK, TROMSØ

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

Kulturkvartalet

I kvartal vest som er på ca. 15.000 kvm, skal det utvikles et kulturkvartal sammen med kunst- og kulturpartnere. Ambisjonen er at dette skal bli et unikt samlingspunkt for denne type virksomhet, og det er målsettingen at dette vil bidra til å forsterke Tromsø som en av Norges ledende byer innen kunst og kultur. Det er til nå inngått langsiktige leieavtaler, samt intensjonsavtaler, på ca. halvparten av arealene.

Opplevelsessenter og hotell

Ut fra bryggeriets lagerhaller og utendørsparkering, så planlegges det et stort opplevelsessenter med tilhørende parkering og en stor park på taket. Videre så inkluderer reguleringsarbeidet et konferansehotell, samt kontorer. Opplevelsessenteret skal inneholde et variert utvalg av butikker, med mange tilleggselementer som forhåpentligvis vil gjøre dette til et av de mest spennende stedene i Tromsø å oppholde seg. Prosjektet åpner også opp for muligheten til at en Nordområdearena kan plasseres på eiendommen.

KONOWSGATE 1-3

Eiendomsspar eier på 50/50 basis sammen med Sundt AS selskapet Konowsgate 1-3 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.

Eiendommen er nylig vedtatt regulert til bolig/forretning/kontor og bevertning. Prosjektet vil omfatte ca. 85 boliger. Det legges opp til en bebyggelse med langsgående fasade mot Konowsgate og et tydelig markeringsbygg på hjørne 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 takterrasser. I tillegg planlegges det blant annet 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 i 2012/2013.

BJØRNEGÅRDSVINGEN 11-13

Eiendomsspar eier i samarbeid med OBOS Nye Hjem AS 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 på prosjektet.

Bjørnegårdsvingen gir store muligheter for nye og attraktive boliger, beliggende solrikt og i et unikt landskap omsluttet av Sandvikselva. Tomten har 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. 10 000 kvm bolig, som vil kunne gi ca. 120 – 130 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 eiendommen er regulert til bolig og forholdene ligger til rette for det.

KRONPRINSENS GATE 17

Eiendomsspar har ervervet 50 % av aksjene i Ingeniørenes Hus, Kronprinsens gate 17, Oslo. De resterende 50 % eies av Tekna Avdeling Oslo (TOA).

Ingeniørenes Hus ble oppført i 1931. Huset er et av de tidligste eksemplene på konsekvent gjennomføring av den nye funksjonalistiske arkitekturens prinsipper. Bygget ble den gang omtalt som et forbilde for arkitektur og ingeniørkunst, og bygget har vært mye omtalt i faglig sammenheng. Med bakgrunn i sin stil er Ingeniørenes Hus plassert på Byantikvarens Gule liste. Det er planlagt en vesentlig rehabilitering og modernisering av eiendommen. Antikvariske interesser setter klare føringer for hvordan dette må gjøres.

Bygget består av en kontor- og konferansedel og ligger i et av Oslos mest sentrale strøk. Totalarealet utgjør ca. 4.400 kvm, fordelt over 9 etasjer og en underetasje.

THE ART WALK

August 2011 kom noen av verdens fremste Street Art kunstnere til Oslo for å sette sitt preg på bybildet og med det spre viktige budskap, vekke engasjement og interesse – for menneskerettigheter. Kunstprosjektet fikk navnet Art Walk.

Bak prosjektet stod to kunststudenter ved Sotheby's Institute of Art i London, norske Katinka Traaseth og svenske Johanna Beer. Med en felles lidenskap for Street Art og veldedig arbeid, bestemte de to kvinnene seg for å arrangere Art Walk i Oslo for Human Rights Watch. Formålet var å bringe internasjonal gatekunst mot terror ut til folket og samle inn penger til Human Rights Watch (HRW) og deres arbeid for menneskerettigheter.

Eiendomsspar har alltid vært interessert i kunst- og kunstformidling i det offentlige rom. Da Katinka Traaseth og Johanna Beer la fram ideen til Art Walk – til inntekt for HRW, var det derfor umulig å si nei og enkelt å si ja. Eiendomsspar sa ja fordi HRW gjør en fantastisk innsats for å forsvare og å beskytte sentrale menneskerettigheter. Eiendomsspar sa ja også fordi verkene til Street Art-kunstnerne på en kraftfull måte evner å vekke engasjement hos folk i alle aldre.

Til sammen ni kunstnere kom til Oslo. De brakte med seg en kunstform som fanger den moderne tidsånden, blant annet gjennom politiske og samfunnskritiske budskap. De kom med sterke farger, sjablonger og stickers. De kom for å engasjere og bevisstgjøre deg og meg. De kom for å hedre ofrene fra 22. juli.

Eiendomsspar er stolte av Art Walk og det kunststudentene, kunstnerne, sponsorene og en lang rekke frivillige fikk i stand. Det gleder oss også at en kunstauksjon på Blomqvist Kunsthandel, som var en del av Art Walk, samlet inn kr 1,3 mill. til HRW og deres viktige arbeid. Som en oppfølging av Eiendomsspars engasjement i prosjektet, er temadelen i årets årsrapport viet Art Walk 2011. Eiendomsspar oppfatter Street Art som en sannferdig, troverdig og aktverdig kunstform som ikke bare beveger, men engasjerer. Vi trenger også kunst som gjør mer enn å bare forskjønne. Vi trenger kunst med et tydelig budskap og som vekker oss når vi begynner å bli litt for komfortable – i vår egen verden.

Velkommen til en liten Art Walk med Eiendomsspar!

Martin Traaseth
Konserndirektør

STREET ART:

- Utviklet seg på 70-tallet i New Yorks's gater parallelt med den allerede etablerte Pop Art bevegelsen.
- Jean-Michel Basquiat er kjent for å ha bygget broen mellom de to kunstformene og han ansees som street art sin grunnlegger.
- En kunstform som tradisjonelt ble brukt til å formidle et politisk budskap, men også folkets mening, ofte via humor.
- Defineres som all kunst i det offentlige rom – verdens gater er kunstnernes galleri.
- Kunstformen bruker et vidt spekter av teknikker som sjablonger, plakater, stickers, fliser, tredimensjonale figurer og installasjoner.
- Utøverne innen Street Art er ofte anonyme, og enkelte opererer under kjente pseudonymer.
- De siste årene har det vært en utvikling innen Street Art, da kunsten har beveget seg inn i de største galleriene over hele verden. Flere selges til rekordpriser på auksjoner.
- I 2011 hadde Street Art sin offisielle entré inn i den institusjonelle verden av museer via Los Angeles' the Museum of Contemporary Art (moca) og utstillingen 'Art in The Streets' som viste utviklingen av street art fra 70-tallet til den globale bevegelsen kunstformen er blitt i dag. Utstillingen ble en sensasjon da den oppnådde besøksrekord, med flere besøkende enn Warhol sin utstilling i 2007.
- Viktige internasjonale aktører innen Street Art er blant annet Faile, Shepard Fairey, Ron English, Os Gemeos, D*face, The London Police, Space Invader, Blek Le Rat, Swoon. I Norge regnes Dolk fra Bergen som en av våre fremste.
- Flere mener at Street Art er den neste viktige kunstbevegelsen etter Pop Art.

DETTE ER HUMAN RIGHTS WATCH (HRW)

- En av verdens ledende uavhengige organisasjoner som jobber for å forsvare og beskytte menneskerettighetene.
- Ved å rette internasjonal oppmerksomhet mot steder der menneskerettigheter blir krenket, gir HRW en stemme til de undertrykte og holder forbrytere ansvarlige for sine overgrep.
- Organisasjonens strenge, objektive undersøkelser og strategisk, målrettet advocacy legger press på stater og ikke-statlige aktører for å oppfordre til handling og øke kostnadene for de som krenker menneskerettighetene.
- I mer enn 30 år har HRW jobbet for å legge det juridiske og moralske grunnlaget for endring og har kjempet for økt rettferdighet og trygghet til folk i hele verden.
- Organisasjonen fokuserer på generelle menneskerettigheter på tvers av landegrenser, samt menneskerettighetssituasjoner i 90 land.

SHEPARD FAIREY

KIRKEVEIEN 59

72

Shepard Fairey er mannen bak OBEY GIANT, grafikken som har forandret måten folk ser på kunst og urbane landskap. Det som startet med et slags klistremerke, som han laget i 1989 som student ved Rhode Island School of Design, har siden utviklet seg til å bli en verdensomspennende Street Art, og ikke minst – anerkjent kunst.

OBEY GIANT-kampanjen har røtter i DIY – motkulturen til punkrock og skateboarding, men har også hentet inspirasjon fra populærkulturen, kommersiell markeds-føring og politiske budskap. Fairey baserer sin ideologi og ikonografi på å myndiggjøre de som ikke vil la seg manipulere av det etablerte etablissementet. Han uttrykker seg gjerne gjennom bitende sarkasme.

Faireys kunst nådde nye høyder i 2008 da hans «HOPE»-portrett av Barack Obama som ble benyttet i presidentkampanjen, og inspirerte til en enestående politisk bevegelse. Originalversjonen henger i «Smithsonian Institution's National Portrait Gallery» i Washington, D.C.

I 2009 markerte Fairey 20 år som kunstner. Institutt for Samtidskunst i Boston beæret ham med en retrospektiv utstilling. Denne trakk mange til museet og det ble frem-møterekord flere andre steder hvor utstillingen senere ble vist. I mai 2010 avduket Fairey en ny kunstsamling under navnet MAY DAY.

URMAKER

THE LONDON POLICE

BYGDØY ALLÉ 1

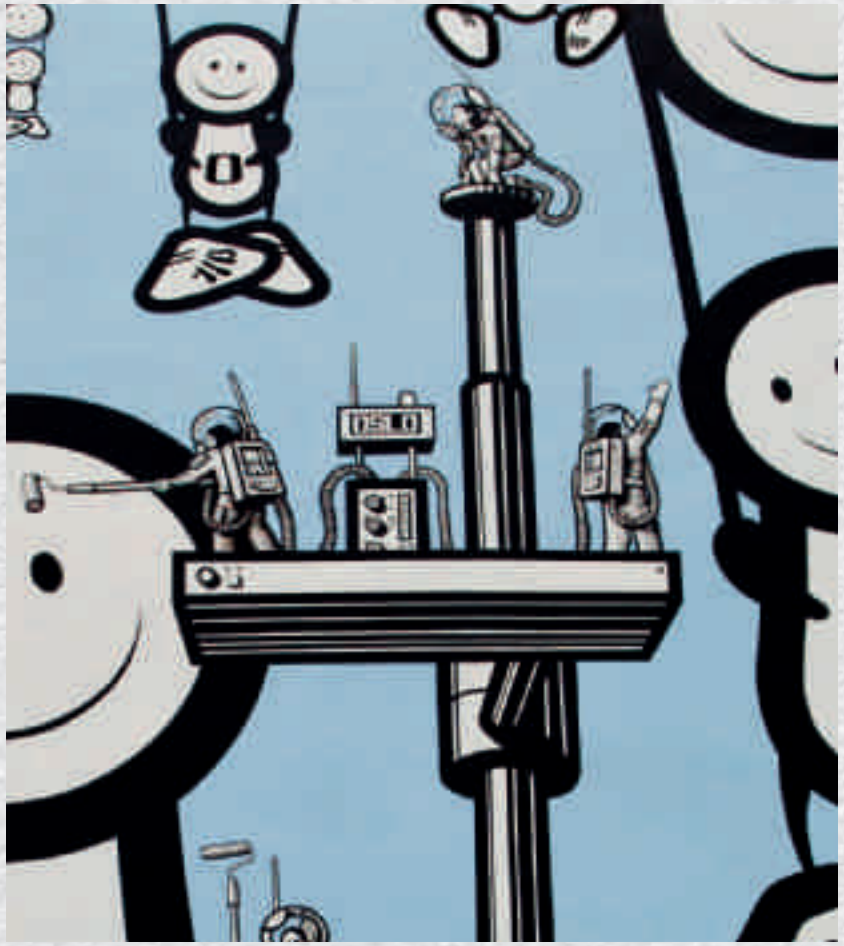
74

Den engelske Street Art-duoen The London Police, består av Bob Gibson og Chaz Barrison. Begge ble født i Chelmsford, England på 1970-tallet.

The London Police (TLP) ble etablert i 1998, samme år som de dro til Amsterdam for å fornye det de så på som visuelt skuffende gater i en av verdens narkotikahovedsteder. Motivet deres var å kombinere reising og Street Art for å skape seg en forbløffende og annerledes levemåte.

Siden 2002 har TLP sendt «misjonærer» til alle verdens hjørner. Kjent for sine ikoniske ungguttkarakterer og sine presise mønstre har TLP nylig feiret ti sterke år i kunst-verdenen. Deres arbeid har prydet både gater og gallerier i nærmere 35 land i løpet av disse årene.

TLPs misjonærer har kommet og gått, men grunnleggerne er fortsatt kjent for å gå gatelangs og spre Street Art, utformet med penner og klistremerker i byer over hele verden. I fjor kom Bob Gibson tilbake til TLP etter å ha reist rundt med Indiebandet «MOSS» i fem år, så nå er de opprinnelige grunnleggerne igjen forenet. De har gjenopptatt sin søken etter å kombinere kunstproduksjon og reising for å gjøre seg selv bedre og for å spre kunstnerisk kjærlighet i verden. Programmet for denne nye fasen har vært å vende tilbake til det opprinnelige og produsere solide sort-hvitt kunstverk som kobler de ikoniske gutte-karakterene til CHAZ med de stramme arkitektoniske og illustrerende landskapene til BOB GIBSON.



EIENDOMSSPAR

LOGAN HICKS

BYGDØY ALLÉ 3

76

Logan Hicks er en New York-basert sjablong-artist som utforsker dynamikken i det urbane miljøet. Opprinnelig var han en «screen-printer». Logans arbeider har blitt allment kjent på grunn av kunstnerens evne til å fange den dagligdagse syklusen til bylivet, noe han uttrykker på en uforglemmelig og samtidig raffinert måte med sine hånd-sprayede sjablonger.

Sjablonguttrykket startet som en erstatning for silketrykk, men ble raskt Logans foretrukne medium. En perfekt forening ble unnfanget med spraymalingsjablonger: den skitne og sandete natur av spraymaling skildrer forfallet gjennom byens forråtnelse, mens en dempet glans av metallisk lakk gir et svakt glimt av håp og liv i det. Det er det symbiotiske forholdet til byen som gir næring til hans verk.

I en fotorealistisk stil, trekker Logan en parallell til den kalde, barske byen på den ene siden og en varm, levende organisme på den andre. Mennesker vasker over sine fortau slik cellene sirkulerer gjennom sine årer. Bygninger blokkerer passasjer, vegger blokkerer utsikt og dører gjemmer åpninger. Omverdenen er effektivt stengt ute mens byen skaper sin egen realitet.

Logan bruker sin kunst til å utforske mikro-organismen der han er en celle, bare en del av et hele. Bylivets nyanser, som bærer i seg den urbane eksistens, er det han dveler ved.

FENX

DRAMMENSVEIEN 200

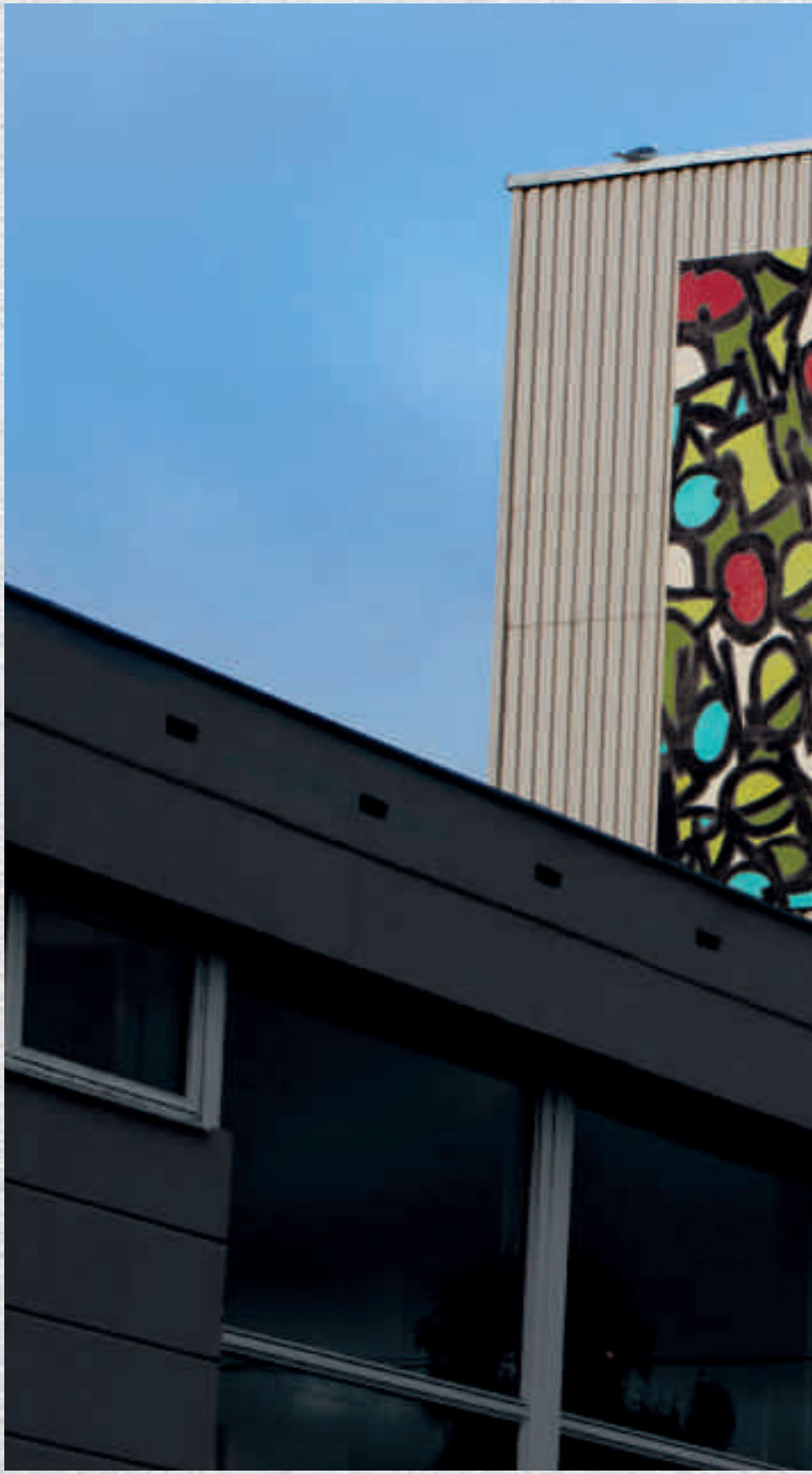
78

Fenx, som ble født på 70-tallet, har så å si alltid hatt et forhold til Street Art. Hans bestefar som var en amatørkunstner malte stadig på vegger med kritt eller kull. Som sønn av 80-tallet var hans barndom full av alt det 80-tallet kunne gi: videospillets fødsel, japanske tegneserier og animasjoner, leker og hensynsløshet – ting som ga inspirasjon til hans virke som kunstner.

På slutten av 90-tallet ble Fenx venn med artisten og kunstneren Dizer. Dette vennskapet forandret måten han malte på og det har trukket ham mer inn i den etablerte kunstverden. Fenx malte sitt første lerretsmaleri i 2000 og dette førte til hans videre interesse for samtidskunst.

Gjennom sin karriere har Fenx samarbeidet med internasjonalt godt kjente artister/kunstnere som Quik, Ket, Dize, Rap og Trane. Siden 2000 har Fenx fortsatt å bruke lerretet som sin uttrykksform, og arbeidet hans har bestått av en blanding av graffiti Street Art, 'kunsthistorien gjennom det 20 århundrene' og hans lidenskap for grafisk design. Hans gode og betydelige kjennskap om Street Arts univers har gjort ham til en av de mest etterspurte artister til utstillinger innenfor denne sjangeren.

Fenx bor i Paris, hvor han maler og samler på roboter og andre leketøy, og hvor han fortsetter å dyrke sin lidenskap for tegneserier.



FAILE

TORDENSKIOLDS GATE 5

80

FAILE er et Brooklyn-basert artistsamarbeid mellom Patrick McNeil (f. 1975) og Patrick Miller (f. 1976). Siden starten i 1999, har FAILE oppnådd global anerkjennelse blant annet for deres banebrytende bruk av plakater som settes opp med en spesiell type lim. De har også fått anerkjennelse for deres utforsking og bruk av «appropriation» og montasje. Appropriation innebærer bruk av allerede kjente bilder/kunstverk i utformingen av en ny versjon av det samme bildet/kunstverket. FAILE har siden de ble etablert benyttet seg av en rekke ulike medier, alt fra trebokser til mer tradisjonelle lerret, skulpturer, multimedia installasjoner m.m.

Mens FAILEs tidlige arbeider er konstruert rundt et etablert visuelt billedspråk, og visker ut linjen mellom «høy»- og «lavkultur» legger senere utstillinger vekt på publikumsdeltagelse, konsumentkritikk og innlemming av media og arkitektur.

De første årene av FAILEs karriere var markert eksperimentell og variert. Duoen var på konstant reise, de manglet studio, arbeidene ble stort sett laget for spesielle steder, som for eksempel Manhattan, London og Tokyo.

Kommersielle prosjekter hjalp etter hvert til med å finansiere deres kunstformidling. I 2005 fikk FAILE et permanent studio og kunne for alvor hengi seg til studiodrevet kunstutøving. Dette brakte dem videre til arenaer som også inkluderer media og sosiopolitiske tema.

ROD BIANCO OSLO
5
MY HEART
FAILE

WILL BARRAS

JERNBANETORGET 4

82

Will Barras (f. 1973) er en artist, kunstner, illustratør og animasjonsregissør som bor og arbeider i London. Han vokste opp i Birmingham og flyttet senere til Bristol for å studere grafisk design. Etter å ha tatt en universitetsutdannelse begynte Will å jobbe som telefonselger. Med denne jobben startet for alvor hans skribling og tegning av kruseduller, noe som etter sigende stoppet ham fra å bli gal av det intetsigende arbeidet. Will utviklet en helt spesiell og underlig måte å holde pennen på og en karakteristisk og særegen illustrasjonsstil. Will ble én av en ny generasjon unge artister som arbeidet med Bristols fornyede Street Art-scene. Dette ledet ham videre til å bli én av tre grunnleggere av «Scrawl-kollektivet», sammen med Steff Plaetz og Mr. Jago. Scrawl ble også navnet på en banebrytende og nyskapende bok som dokumenterer en ny bevegelse innenfor Street Art, grafikk og illustrasjon. Boken ble publisert i 1999.

Will ble særlig lagt merke til for sine flytende bevegelser, unike narrativt drevet komposisjon og sitt arbeid med linjer. Hans engasjement og arbeid førte til at han reiste mye. Will har gjort opptredener der han har utført live painting for publikum og han har holdt utstillinger i Asia, Europa og USA. Aktiviteten i Scrawl-kollektivet gikk ned etter noen år, men Will har fortsatt å male og reise i et forrykende tempo, og han har kontinuerlig utviklet sin stil og teknikk. Når han ikke reiser og maler, tar han på seg kommersielle oppdrag og prosjekter som interesserer ham. Will regisserer også animerte reklamefilmer.

D*FACE

URTEGATA 9

84

D*Face er en av de mest profilerte urbane samtidskunstnerne i sin tid. Han jobber med en rekke teknikker, innenfor ulike medium. D*Face bruker en serie av dysfunksjonelle karakterer og lager satire av det meste de kommer over – en velkommen oppvåkning i dagens mediestyrte virkelighet.

D*Face mål er å oppmuntre folk, ikke bare til å se, men til å legge merke til det vi omgir oss med i tilværelsen, noe som i økende grad reflekterer det han oppfatter som en bisarr fascinasjon for berømmelse, kjendiser, forbruk, materialisme m.m.

Senere verk inkluderer hans samarbeid med H.R.H Queen Elizabeth II om en serie pengesedler som ble satt i sirkulasjon for et intetanende publikum, med det formål å se om de oppdaget det.

D*Face bruker termen aPOPcalyptic for å definere sitt arbeid. Det utgjør et metaforisk bakteppe for den fordervede konsument-kulturen som tvinger seg på oss. Med en blanding av Pop Art spleiset med livets skjørhet, reflekterer arbeidene hans populær-kulturen som omslutter den amerikanske drømmen, og det falske idealet om at «det gode seirer over det onde». Hans billedspråk gir tilskueren et moralsk dilemma – omfavn eller avvis, le eller fornekt.

D*Face arbeider sees regelmessig på Christies, Sotheby's og Bonhams auksjonshus. I 2005 etablerte han galleriet 'Stolen-Space' – ett av Londons fremste, nåtidige, moderne og urbane kunstgalleri.

SECURITAS

GALO

STORGATA 23

Galo har malt på alle overflater som er tenkelig: fete og flate mager, gamle vegger og elektrisitetsbokser, toaletter og gjerder, tak og vegger, lerret, tre, sykler og biler. Han blir etter sigende bare revet med.

Galo har eksamen fra kunstskole og har jobbet som grafisk designer før han snudde ryggen til så godt som alt, bortsett fra kjærlighet og maling. Lag på lag gikk han dypere og dypere inn det som kan kalles Galoverse. Med Galo er liv lik kunst, og han bruker sitt liv til å dele sin kunst, hvor som helst, når som helst og med hvem som helst. Arbeidet hans er vist på tre kontinenter, i gallerier, i museer, i kafeer og nattklubber, men mest av alt på vegger. Galo maler som om hans liv var avhengig av det.

folk
RESTAURANT

MARTIN WHATSON

STORGATA 51

Martin Whatson (født i 1984) er en norsk-basert sjablongartist. Han har vært interessert i Street Art i årevis og har fulgt utviklingen innenfor denne kunstformen nøye. Mens han studerte kunst og grafisk design ved Westerdahls, oppdaget han sjablongene og den urbane kunstscenen. Dette ledet ham videre til en interesse for forfall, både i bygninger og hos mennesker. Han er også opptatt av å finne skjønnhet i det som vanligvis avvises som stygt. Det å skape noe vakkert av det som folk flest ikke en gang legger merke til i dagliglivet interesserer ham, og har bidratt til å utvikle hans stil, motiv og komposisjoner.

Martin har en munter, veldig gjenkjennelig og nesten feminin touch, med blant annet sommerfugler, duer og hjerter i softe, men likevel levende farger. Hans uttrykk er til tross for dette også veldig maskulint, fylt med uttalelser som representerer en ung og sprek gruppe av kommende artister/kunstnere. Martin har hatt flere soloutstillinger og har deltatt i mange kollektivutstillinger, både nasjonalt og internasjonalt.

HOPE

AREALLEDIGHETEN VIL ØKE I 2012

Eiendomsspars årlige gjennomgang av markedet for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum viser at 574.000 kvm står ledig, hvilket utgjør en nedgang på 1,7% eller 10.000 kvm fra ifjor. Dette innebærer at arealledigheten er redusert til 6,1% av den totale massen av kontorbygg.

Absorbsjonen av arealer ble redusert i 2011 og utgjorde 135.000 kvm mot 210.000 kvm i 2010.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2012 er på 349.000 kvm som er på historisk høyt nivå, mer enn dobbelt av snittet de siste fem årene, og nær tre ganger nivået som ble ferdigstilt i 2011. Dette vil høyst sannsynlig føre til økning i arealledighet gjennom 2012. Fra og med 2013 faller igjen ferdigstillelsen, hvilket muliggjør stabilisering av arealbalansen.

GRUNDIG STUDIE

Eiendomsspar har primo 2012 gjort en undersøkelse for å kartlegge tilbuds- og etterspørselssiden 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 2011 til februar 2012.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

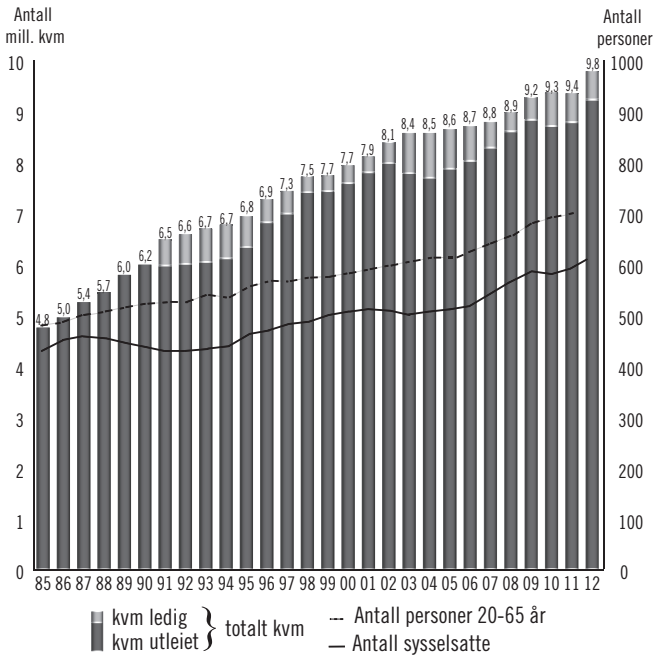
De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

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 96% fra 4,8 mill. kvm til 9,4 mill. kvm i perioden 1985–2011, har den registrerte sysselsett-

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



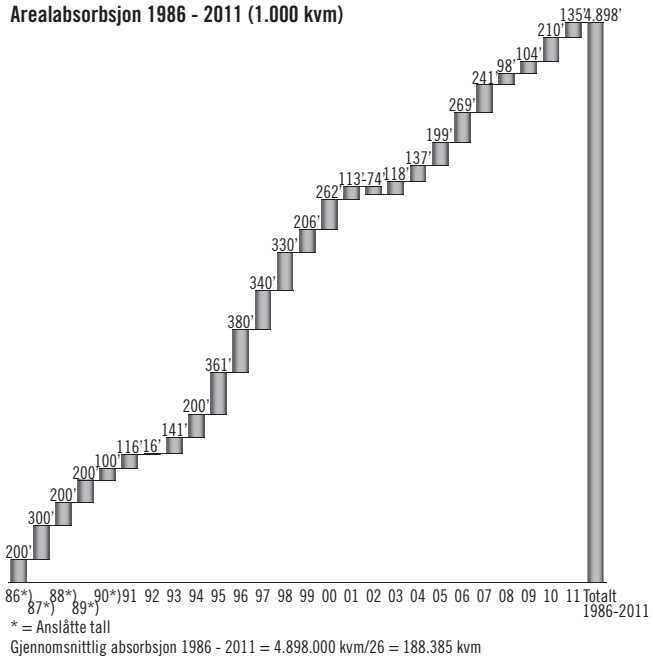
ingen kun økt med 39% i samme periode (fra 453.000 til 631.000), og antall personer mellom 20–65 år med 41% til 717.000.

Forutsetter man at markedet var i balanse i 1986 (2% ledighet), skulle det, ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk, vært en ledighet på 2,8 mill. kvm i 2012. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 0,5 mill. kvm. Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt betydelig de siste 27 årene.

REDUSERT AREALABSORBSJON I 2011

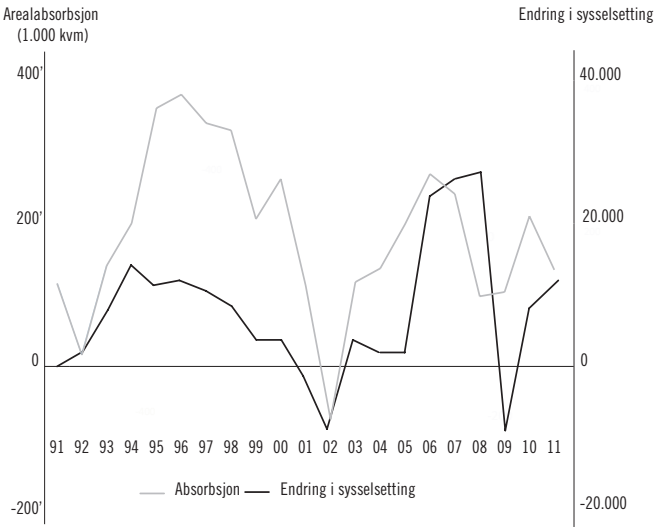
Nedenstående figur viser arealabsorbsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1986–2011.

Arealabsorbsjon 1986 - 2011 (1.000 kvm)



* = Anslåtte tall

Gjennomsnittlig absorbsjon 1986 - 2011 = 4.898.000 kvm/26 = 188.385 kvm



Årene 1986–1989 var preget av høy arealabsorbsjon med et nivå i overkant av 200.000 kvm 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 kvm 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 kvm 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.

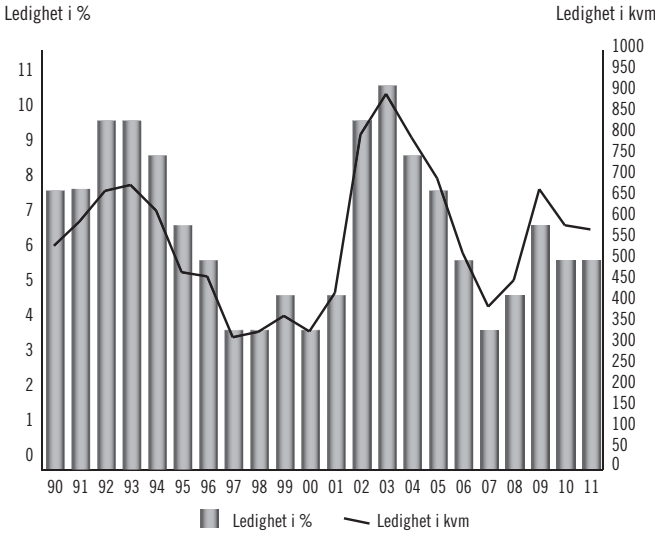
I 2002 ble for første gang i OsloStudiets historie registrert en negativ absorbsjon på -74.000 kvm. I 2003 ble arealabsorbsjonen igjen positiv med 118.000 kvm, en betydelig bedring i forhold til 2002, men fremdeles et historisk lavt nivå. I 2004 økte arealabsorbsjonen til 137.000 kvm. I 2005 økte arealabsorbsjonen til 199.000 kvm som tilsvarte årlig gjennomsnittsabsorbsjon over de siste 20 årene. I 2006 og 2007 økte arealabsorbsjonen til nivå 250.000 kvm pr. år, mens den i 2008 sank til 98.000 kvm, 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 etterspørsel 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 kvm. Sysselsettingen økte med 14.000 personer i 2011 (fra 617.000–631.000 i Oslo og Akershus) men absorbsjonen ble likefullt redusert til 135.000 kvm. Dette kan skyldes en kombinasjon av økonomisk usikkerhet og arealeffektive nybygg.

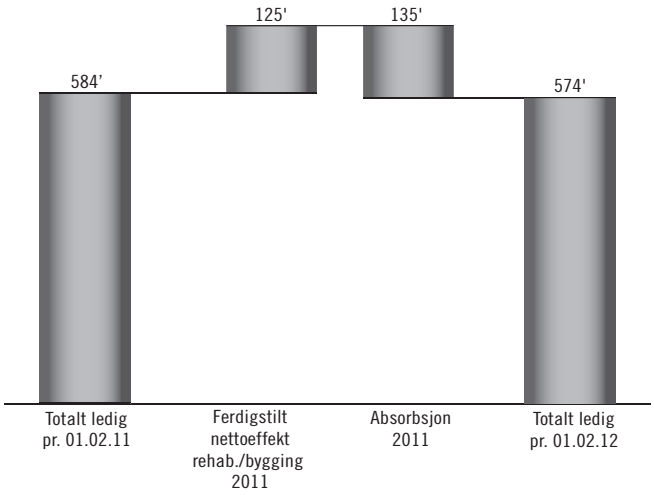
MARGINAL NEDGANG I AREALLEDIGHETEN TIL 6,1% AV DET TOTALE AREALET I 2011

Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2011, i absolutte tall og prosent. Som man ser er en ledighet på 6% relativt lav i historisk perspektiv og tilsvarer sannsynligvis tilnærmet markedsbalanse.



Situasjonen pr. 01.02.2011 og 01.02.2012 er vist på figuren nedenfor.

Utvikling ledige kontorarealer Oslo/Asker/Bærum 2011 (1.000 kvm)



Ledigheten primo 2011 var 584.000 kvm (6,1%). I løpet av 2011 ble ytterligere 125.000 kvm i form av nybyggingsprosjekter ferdigstilt, mens absorbsjonen var på 135.000 kvm.

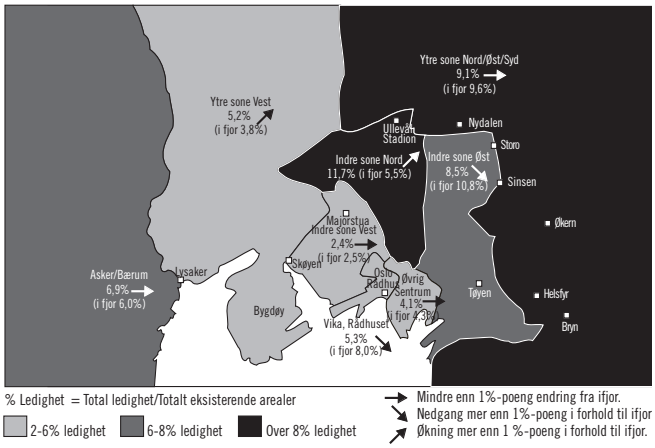
Dette medførte at ledigheten ble redusert med marginale 10.000 kvm, og primo 2012 utgjør derved denne 574.000 kvm. Dette tilsvarer 6,1% av det totale kontorarealet i regionen.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjonslokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 109.000 kvm lager-/produksjonslokaler står ledig, hvilket er en økning på 7% fra i fjor. Totalt står nå i størrelsesorden 683.000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

NEDGANG I LEDIGHETEN I ALLE SONER BORTSETT FRA YTRE VEST, INDRE NORD OG ASKER/BÆRUM

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

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2012
(% ledighet av sonens totale masse)

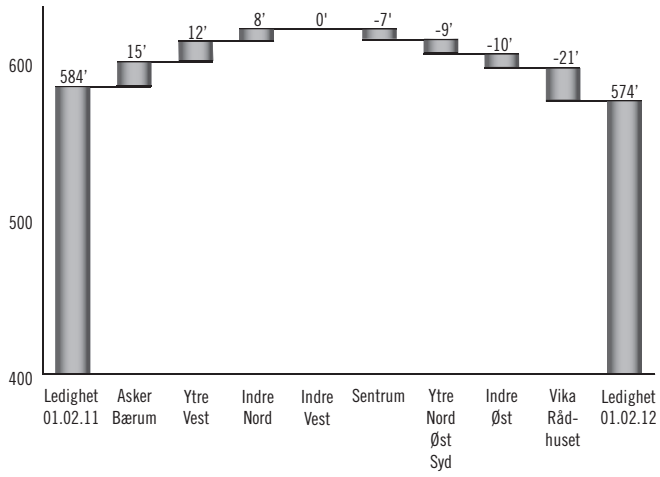


Indre Øst, Indre Nord og Ytre Nord/Øst/Syd har det største overskudd på arealer med ledighet mellom 8,5% og 11,7%. Lavest ledighet finner vi i Indre Sone Vest (2,4%) og Øvrig Sentrum (4,1%).

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2011.

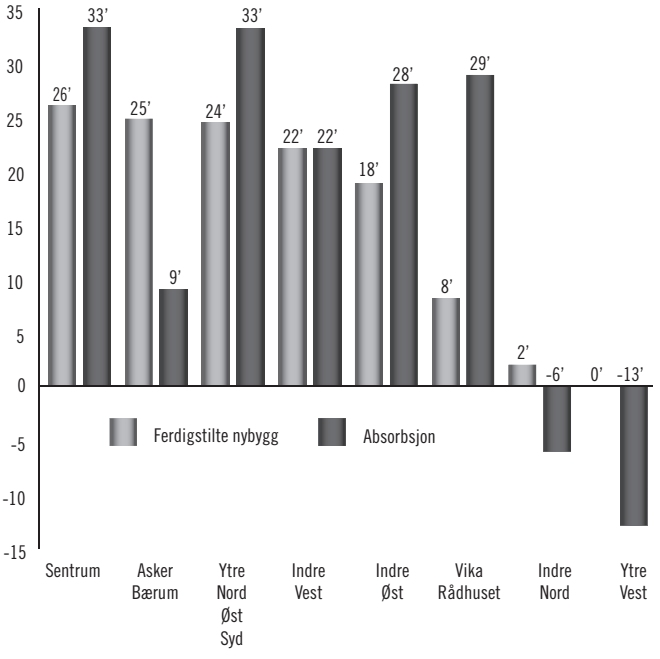
Som det fremgår fant det sted størst ledighetsøkning i Asker/Bærum (+ 15.000 kvm) og Ytre Vest (+ 12.000 kvm). Den største ledighetsnedgangen fant sted i Vika/Rådhuset (- 21.000 kvm) og Indre Øst (- 10.000 kvm).

Endring i arealledighet pr. geografisk soner 2011 (1.000 kvm)



Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og abosorbsjon for de enkelte regioner i 2011.

Ferdigstilte nybygg vs. arealabsorbsjon 2011 (1.000 kvm)

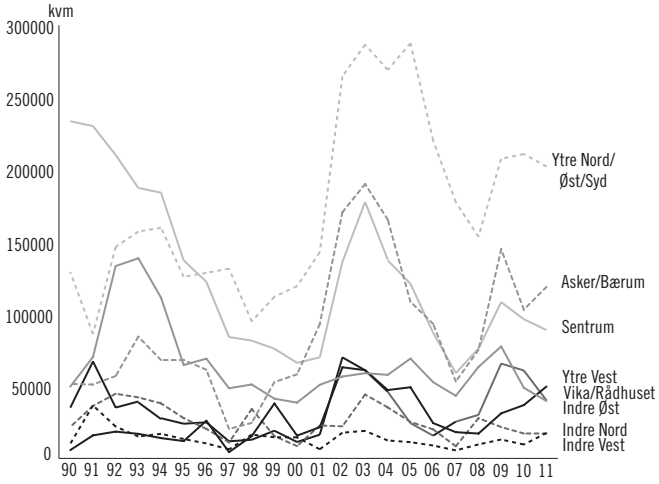


Som det fremgår av figuren over var absorbsjonen større enn ferdigstillelsen i Sentrum, Ytre Nord/Øst/Syd, Indre Øst og Vika/Rådhuset.

Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledighet (inklusiv ukurante lokaler) i perioden 1990–2011 i de forskjellige soner. Grafen under viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

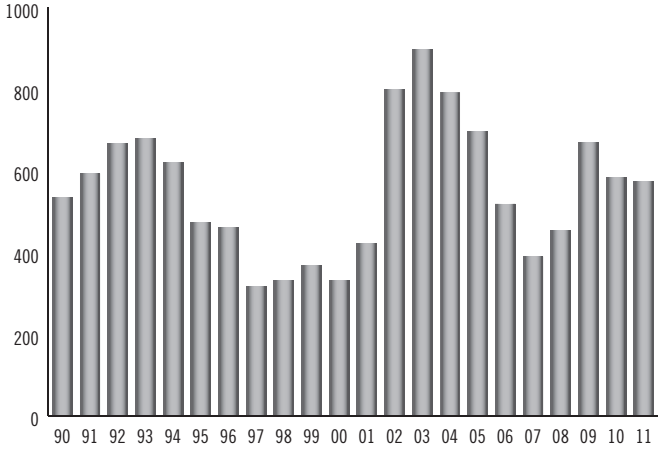
De Ytre Soner har generelt hatt høyest ledighet de siste årene. Sentrum fikk en betydelig ledighetsøkning i 2002 og 2003, primært som følge av utflytting av større bedrifter til de vestlige soner, men denne ble kraftig redusert i de påfølgende år. Det er spesielt Ytre Nord/Øst/Syd som idag har betydelig ledighet, med en liten nedgang det siste året.

Utvikling ledige arealer pr. geografisk område ultimo 1990 - ultimo 2011 (1.000 kvm)



Utvikling ledige kvm ultimo 1990 - ultimo 2011 for området totalt (1.000 kvm)

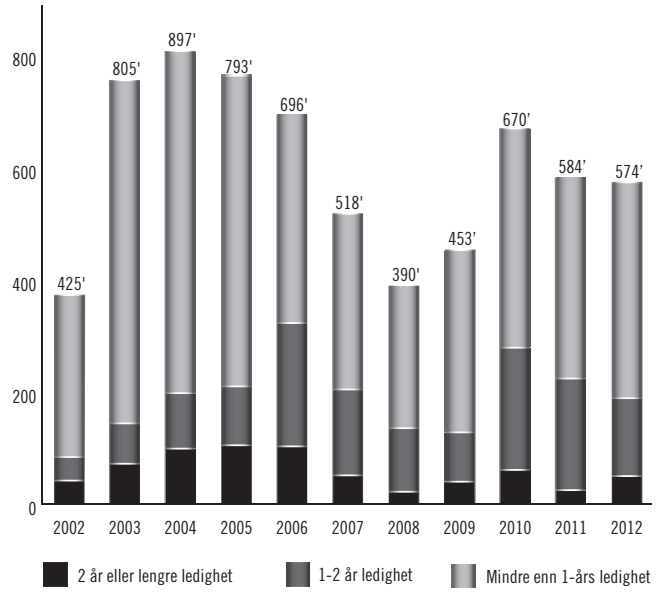
Total ledighet



REDUSERT LANGTIDSLEDIGHET

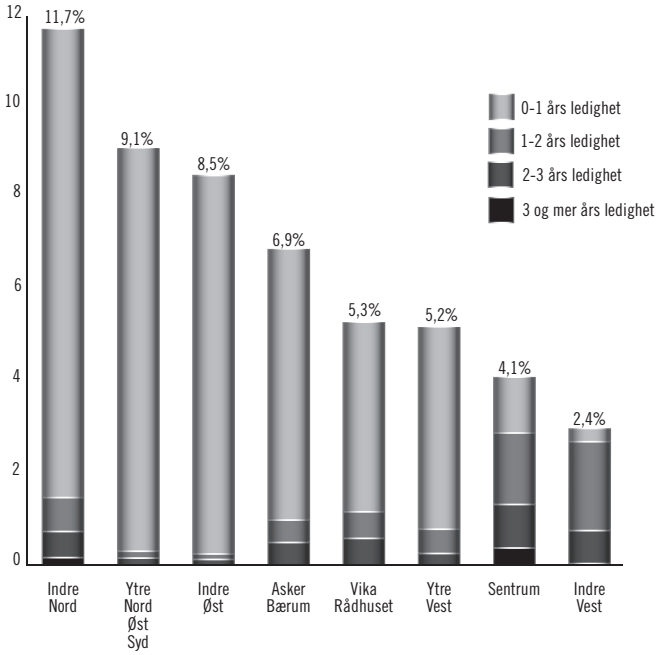
187.000 kvm har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en nedgang på ca. 6% fra i fjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 555.000 kvm.

Ledige og langtidsledige arealer 2002 - 2012 (1.000 kvm)



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

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



KRAFTIG ØKNING I NYBYGGINGEN GIR BETYDELIG RISIKO FOR ØKT AREAL-LEDIGHET

Eiendomsspar har hvert av de siste fem år kartlagt foreliggende nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire 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.

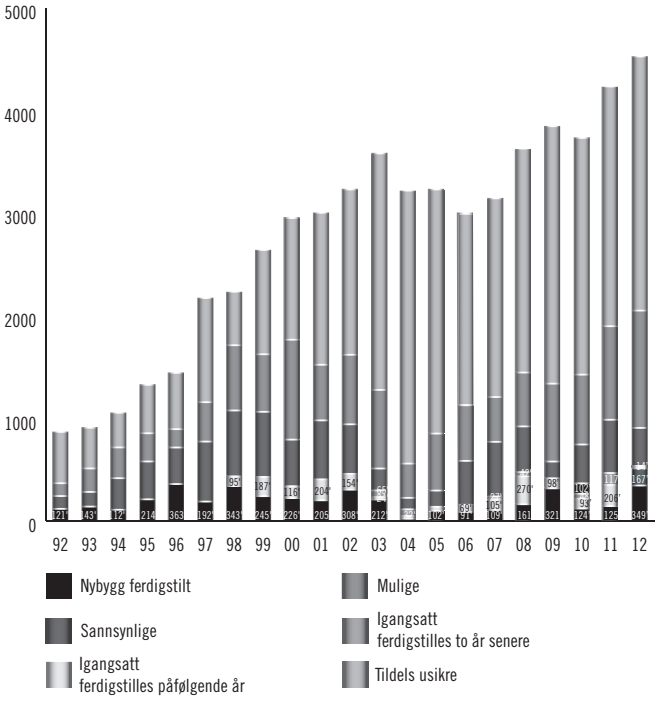
Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2012 utgjør 349.000 kvm, en kraftig økning på hele 180% fra 2011 hvor det ble ferdigstilt 125.000 kvm.

Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2013 utgjør idag 167.000 kvm og for 2014 er det igangsatt 14.500 kvm.

I tillegg er det et mulig prosjektpotensiale på 3,8 mill. kvm.

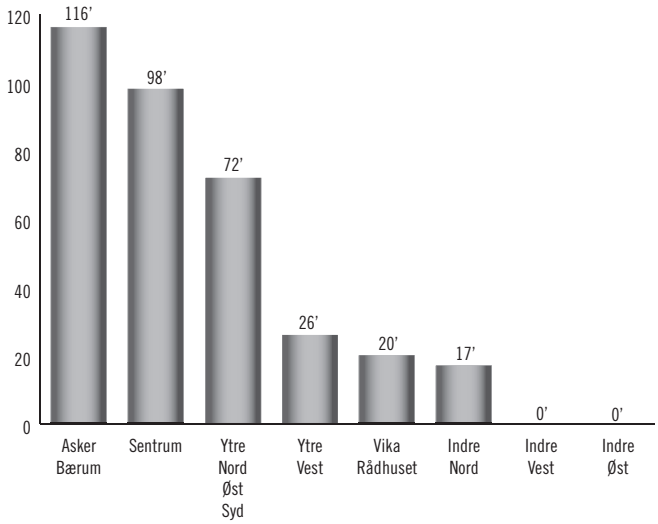
Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren nedenfor.

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



Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2012 fordeler seg pr. geografisk sone:

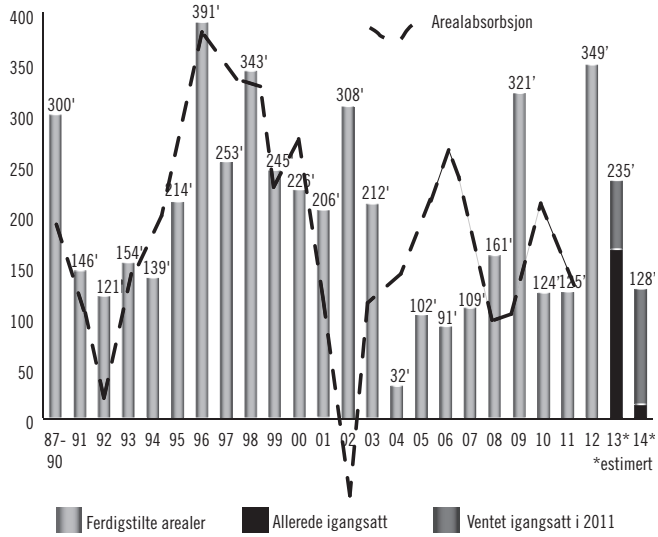
Ferdigstilte arealer pr. sone 2012 (1.000 kvm)



Som det fremgår av figuren er det Asker/Bærum og Sentrum som får den største arealtilveksten i 2012.

Ferdigstilte arealer på normalnivå i 2011, men øker kraftig i 2012 og 2013.

Ferdigstilte arealer og absorbsjon (1.000 kvm)



Stolpene i figuren nede til venstre viser ferdigstilte arealer (inklusiv større rehabilitering) fra 1987 til og med 2012 og estimat for 2013 og 2014. Den stiplede linjen viser den årlige absorbsjon pr. år fra 1987 til og med 2011. Antall bygg som ble ferdigstilt år 2011 utgjorde 125.000 kvm som er et historisk sett relativt lavt nivå. Absorbsjonen i 2011 var på 135.000 kvm, 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 kvm og ledigheten økte til noe over 5%. I år 2002 sank absorbsjonen dramatisk til -74.000 kvm, og gitt en ferdigstillelse på hele 308.000 kvm doblet ledigheten seg til 10%.

I 2003 økte absorbsjonen til 118.000 kvm, hvilket med en ferdigstillelse på 212.000 kvm førte til en økning i ledigheten til 11%. I 2004 ble absorbsjonen 137.000 kvm, og med en ferdigstillelse på kun 32.000 kvm førte dette til at arealledigheten ble redusert til 9 %. I 2005 økte arealabsorbsjonen til 199.000 kvm, primært som følge av vekst i sysselsettingen, og med en ferdigstillelse på 102.000 kvm ble arealledigheten redusert til 8%. I 2006 førte kraftig sysselsettingsvekst til en absorbsjon på 269.000 kvm samtidig som det kun ble ferdigstilt 91.000 kvm. Dette førte til at arealledigheten ble redusert til 6% av den totale eiendomsmassen. Ferdigstillelse på kun 119.000 kvm 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 kvm til 98.000 kvm og ledigheten steg marginalt til 5%.

I 2009 ble det ferdigstilt hele 321.000 kvm. Dette førte, kombinert med en svekket konjunktur, til en økning i arealledigheten til 7,2% gjennom 2009. I 2010 ble ferdigstillelsen kun 124.000 kvm og absorbsjonen tok seg opp til 210.000 kvm, hvilket førte til reduksjon i ledigheten til 6,2%. I 2011 ble det kun ferdigstilt 125.000 kvm. I 2012 vil det bli ferdigstilt hele 349.000 kvm. Det er nær tre ganger ferdigstillelsen i 2011 og et historisk topptall. Den høye tilførselen av arealer vil med stor sannsynlighet føre til økt arealledighet gjennom 2012.

Også i 2013 ventes relativ høy ferdigstillelse med 235.000 kvm. Arealledigheten kan derfor komme til å øke ytterligere i 2013. Det er dog verdt å merke seg at mange av nybyggene som kommer i 2012/2013 er forhåndsutleid, slik at ledighetseffekten vil oppstå i fraflyttede eksisterende bygg som vil trenge rehabilitering før utleie. Dette betyr at markedseffekten av arealledigheten vil bli forskjøvet 6–12 måneder ut i tid.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2012/2013/2014:

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2012:

Igangsatte:	
Dr. Eufemias gt. 20-24, Oslo S Utvikling (DnB)	65.000
Fornebu, IT Fornebu Eiendom (Statoil)	65.600
Fornebu, K2 Eiendom (Aker Solution)	22.000
Lilleakerveien 4, Mustad Eiendom (PGS)	20.000
Keysersgt. 6 & 8, Teatergt. 9, Statsbygg	20.000
Karenlyst Allè 49-53, Fram Eiendom	17.700
Nydalen Allè 33, Avantor (Statnett)	17.500
Ole Deviks vei 6, Trinn I & II, Søylen Eiendom	12.500
Smeltedigelen 1, OBOS (ISS)	12.000
Øvrige prosjekter	104.100
Totalt	356.400

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2013:

Igangsatte:	
Fredrik Selmers vei 4, Entra (Skattedir.)	36.000
Schweigaardsgt. 21-23, Rom (Gjensidige/NSB)	31.000
Dr. Eufemias gt. 20-24, Oslo S Utvikling (DNB)	22.000
Drengsrudbekken 1-15, Oxer	21.000
Østre Aker vei 90, Winta Eiendom (Siemens)	15.000
Dr. Eufemias gt. 14, Oslo S Utvikling (DNB)	15.000
Øvrige prosjekter	12.800
Totalt	152.800

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2013:	
Østensjøveien 27, NCC (Trinn II)	12.300
Sandstuveien 70, Linstow (Trinn I)	10.000
Byggveien 2-4, OBOS	8.000
Øvrige prosjekter	38.049
Totalt	68.349

Totalt	221.149

PROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILLET I 2014:

Igangsatte:	
Akersveien 26, Akersvn. 24-26 AS	14.500
Totalt	14.500

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstilt i 2014:	
Philip Pedersens vei 7-9, NCC, (Trinn I)	16.500
Østre Aker vei 90, Winta Eiendom	13.600
Drammensveien 131, Berner Gruppen (Yara)	10.500
Øvrige prosjekter	50.590
Totalt	91.190

Totalt	105.690

MEGET BETYDELIG PROSJEKTPOTENSIALE I PERIODEN 2012–2016

Prosjektpotensialet i 5-års perioden 2012–2016 utgjør nå vel 3,8 mill. kvm, på samme nivå som ifjor.

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

SANNSYNLIGE PROSJEKTER FERDIGSTILT ETTER 2014:

Fornebu Science Park, Fornebuporten	50.000
Fornebu Tecnoport, KLP	36.000
Silurveien, Selvaag	18.000
Philip Pedersens vei 7-9, NCC (Trinn II)	16.500
Østensjøveien 27, NCC (Trinn II)	12.300
Øvrige prosjekter	189.425
Totalt	322.225

MULIGE PROSJEKTER ETTER 2014:

Fornebu Kokstadtorget, IT Fornebu Eiendom	140.000
Haslevangen 16-18, Hasle Linje, Høegh Eiendom	135.000
Biskop Gunnerus gt. 14B, KLP (Nordea)	57.000
Sandstuveien 70, Linstow (Trinn II)	39.700
Bispevika, Oslo S Utvikling	35.000
Økernveien 144, 146, 147, Økern Sentrum	35.000
Bergerveien 12, Aberdeen	30.000
Vollsveien 17, DNB	28.000
Einar Gerhardsens pl. 1 R4, Statsbygg	25.767
Øvrige prosjekter	552.557
Totalt	1.078.024

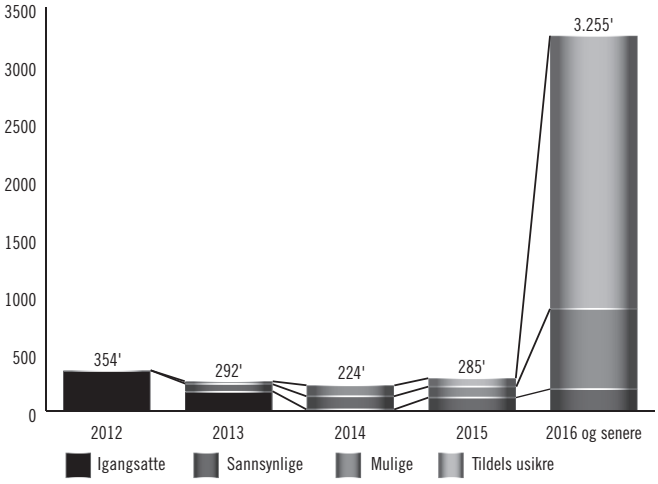
TILDELS USIKRE PROSJEKTER ETTER 2014:

Ulven Senterområde, Stor Ulven AS	200.000
Billingstadsletta 30, Holmen Holding	130.000
Hans Jægers Kvartal (Filipstad), Oslo Havn	80.000
Østensjøveien/Brynsallèen, Nordberg Eiendom	80.000
Strømsveien/Innspurten, Vålerenga Fotball	70.000
Østensjøvn. 44-52 & N. Hansensv. 23-27, Pecunia	70.000
Risløkkveien 2, Oxer	50.000
Sandakerveien 113-119, Avantor	50.000
Øvrige prosjekter	1.734.355
Totalt	2.464.355

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.

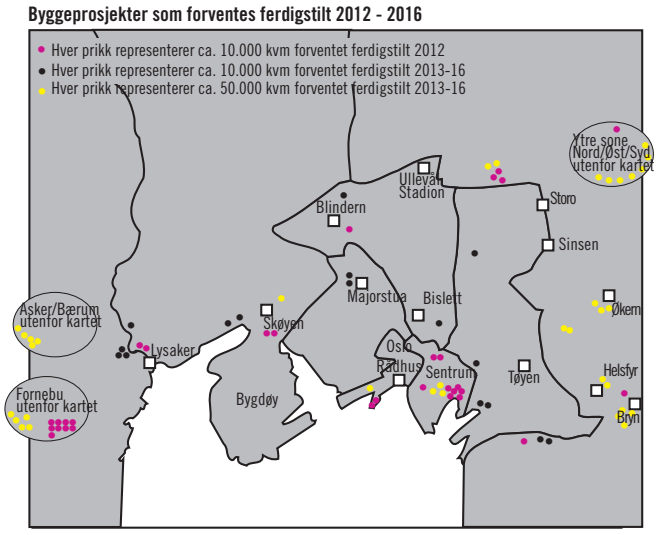
Prosjekter som er igangsatt og blir ferdigstilt i 2012 utgjør 349.000 kvm, som er nær tre ganger mer enn i 2011 (125.000 kvm). I 2013/2014 synes ferdigstillelsen å falle tilbake til historiske snittnivåer.

Tidsprofil for forventet ferdigstilte prosjekter 2012 - 2016 (1.000 kvm)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2012 og mulig tilvekst i perioden 2013–2016. Den største tilveksten i perioden 2013–2016 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (810.000 kvm) samt Asker/Bærum (476.000 kvm).

Byggeprosjekter som forventes ferdigstilt 2012 - 2016



KONKLUSJONER

- Arealabsorbsjonen ble redusert, fra nivå 210.000 kvm i 2010 til 135.000 kvm i 2011.
- Arealledigheten ble likevel marginalt redusert fra 6,2% til 6,1% gjennom 2011 og utgjør ved inngangen av 2012 574.000 kvm.
- Den sterkeste nedgangen i arealledigheten fant sted i Vika/ Rådhuset og Indre Øst.
- I 2012 vil ferdigstilte prosjekter øke til et historisk høyt nivå fra 125.000 kvm i 2011 til 349.000 kvm i 2012. Dette innebærer høyst sannsynlig at arealledigheten vil øke.
- I 2013 og 2014 vil ferdigstillelsen falle ned mot siste 25-års snitt på 215.000 kvm, hvilket isolert sett betyr at ledigheten vil kunne stabilisere seg.
- De fleste av nybyggene som ferdigstilles i 2012 og 2013 er forhåndsutleid. Ledighetseffekten vil således primært komme i form av eksisterende bygg som må pusses opp før reutleie. Dette innebærer en reel ledighetstidsforskyvelse på 6–12 måneder i forhold til ferdigstillelse av nybyggene.

Eiendomsspar is one of Norway's leading real estate companies. It is owned by Victoria Eiendom (45%) and in excess of 550 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 1,101,250 square metres. Hotels, office buildings and retail shops account for the bulk of rental income.

Eiendomsspar's pretax profit for 2011 was NOK 425 million, as opposed to NOK 410 million in 2010.

Rents amounted to NOK 535 million, an increase of NOK 59 million from 2010. Ordinary cashflow before taxes was NOK 582 million (2010: NOK 420 million).

The company's net worth per share after tax, based on the estimated market values of the properties, increased by 14% to NOK 164 per share. The Board proposes a dividend of NOK 3.00 per share for 2011.

INVESTMENTS AND SALES OF PROPERTIES

During 2011, Eiendomsspar made the following direct and indirect investments:

- 100% of Tjuvholmen Allé 1-5, Oslo, an office building with floor space of 15,400 square metres.
- 50% ownership stake in Hoffsveien Eiendom (formerly Thrane-Steen Eiendomsspar), Oslo, which increased Eiendomsspar's existing ownership stake from 50% to 100%. Hoffsveien Eiendom owns Hoffsveien 4 (13,700 square metres), Hoffsveien 10-14 (10,200 square metres), Hoffsveien 9 (1,600 square metres), as well as 50% of Jerikoveien 28 (12,700 square metres).
- 50% of "Ingeniørenes Hus", Kronprinsens gate 17, Oslo, an office building with floor space of 4,400 square metres. This property is a development project.
- 50% of Park Inn, Solna, through Pandox.

Eiendomsspar sold Forus Retail Arena, Sandnes, resulting in a profit after tax of NOK 35.2 million.

THE INVESTMENT IN PANDOX

Eiendomsspar has a 50% ownership stake in Pandox, with the remaining 50% being owned by Helene Sundt and Christian Sundt. This ownership stake is accounted for using the equity method.

Pandox's rental income for 2011 was SEK 923 million, an increase of SEK 39 million compared to 2010. Adjusted for exchange-rate effects and new investments, this represented an increase of 3.6%. Pandox's cashflow before tax and capital gains on disposals (including the 50% ownership stake in Norgani Hotels) amounted to SEK 691 million, as opposed to SEK 518 million in 2010.

In 2011, Pandox acquired Park Inn, Solna, Sweden (247 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. The company also has a 50% ownership stake in Norgani Hotels.

Pandox's liquidity reserve, including long-term, committed credit facilities, amounted to SEK 1,049 million as at 31 December 2011.

THE INVESTMENT IN NORGANI HOTELS

Norgani Hotels has the same ownership as Pandox, being owned on a 50:50 basis by Eiendomsspar and Sundt, with 50% being owned

via Pandox. Norgani Hotels was acquired on 4 November 2010.

The company's rental income was NOK 743 million, as opposed to NOK 726 million in 2010. Adjusted for exchange-rate effects, seller guarantees and hotel disposals, this represents an increase of 4.5%. This result is better than expected at the time of the acquisition.

Norgani Hotels has sold the Scandic Bromma (144 rooms), the First Hotel Lindköping (133 rooms) and the Scandic Luosto (59 rooms). The company currently owns 70 hotels (12,500 rooms), as well as one conference centre. The hotels are located in Norway, Sweden, Finland and Denmark. Plans are in place for the development of these properties. In 2011, the company entered into an agreement with Scandic Hotels concerning a total investment by the parties of SEK 1.6 billion in the upgrading and development of 40 Norgani hotels over a three-year period. Rental income is expected to increase significantly as a result.

Norgani Hotels' liquidity reserve amounted to NOK 302 million as at 31 December 2011.

PROJECTS

At the beginning of 2012, Eiendomsspar has the following residential projects under development:

- Hoffsveien 10, Oslo, 3,100 square metres.
- Frederik Stangs gate 4, Oslo, 600 square metres.
- Konows gate 1-3, Oslo, 6,500 square metres. This project is being developed on a 50:50 basis with Sundt AS.

Construction is scheduled to start on the above projects in autumn 2012.

The company is also working on plans for the development of: Storgata 51, Oslo; Strømsveien 108, Oslo; Bjørnegårdsvingen 11/13, Bærum (50% ownership stake); and the "Mack Kvartalet", Tromsø (46.25% ownership stake).

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 7.1 years. The vacancy rate as measured by rental value is 2.2%. 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 52%.

The company's liquidity and committed credit facilities amount to NOK 1,623 million (2010: NOK 1,235 million).

The company has a share capital of NOK 344 million, consisting of 55.1 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 6.7 billion. The capitalised value of the company is approximately NOK 6.0 billion as at 31 December 2011.

MARKET OUTLOOK

An increase in the supply of new space and somewhat faltering demand may reduce capacity utilisation during 2012.

In 2012, the office market in the Oslo region will be supplied 350,000 square metres of new office space. This figure is a historical high and shows a rate of growth that is nearly three times that experienced in 2010 and 2011. As the rate of absorption in recent years has been approximately 125,000 square metres per annum, it is highly probable that vacant space will increase by 1–2 percentage points during 2012. However, most new buildings scheduled for completion during 2012 have already been let. Accordingly, the increase in vacant space will be caused mainly by vacated properties that require refurbishment before re-letting. This means that the impact of the additional space coming onto the market in 2012 will first be felt in 2013.

Capacity in the hotel market in the Oslo region will grow by approximately 7% in 2012, causing capacity to exceed historical demand. However, most of the growth in supply will be concentrated at Fornebu. In Oslo city centre, capacity will increase by only one hotel with 170 rooms. This equates to a growth in supply of approximately 2% in this market segment.

The retail market is expected to continue to develop positively against a background of anticipated growth in private consumption.

In contrast to the situation in most other European countries, the residential market is still characterised by expectations of further price rises. The underlying reasons for this appear to be the strong, oil-driven Norwegian economy, low interest rates and a rising population. Construction work on 4,700 new residential properties was commenced in Oslo during 2011, up from annual averages of 1,500 in 2009 and 2010. Taking Oslo and Akershus together, construction work on 7,500 new residential properties commenced in 2011. This is twice the average figures for 2009 and 2010. The authorities want the banks to adopt more restrained mortgage lending practices and are monitoring house prices. This may lead to a reduction in the significant price growth experienced in the residential market in recent years.

Eiendomsspar expects its pre-tax cashflow for 2012, taking into account underlying cashflows from joint-ventures, to be on a par with 2011.

Income statement

(NOK million)	2011	2010
Rental income from properties	535.2	476.1
Operating expenses on properties and projects	(45.7)	(48.3)
Gross operating profit	489.5	427.8
Profit from sales of properties etc.	36.8	0.8
Refurbishment costs	(49.1)	(42.0)
Depreciation	(56.6)	(49.5)
Payroll and other operating costs	(71.5)	(67.1)
Operating profit	349.1	270.0
Share of profit in joint ventures	288.7	312.7
Net financial expenses	(212.4)	(172.7)
Profit before taxes	425.4	410.0
Taxes	(82.0)	(104.6)
Profit for the year	343.4	305.4

Balance sheet as of 31 Dec.

(NOK million)	2011	2010
Assets		
Property and equipment	5,872.4	4,613.6
Financial assets	2,356.8	2,112.7
Total non-current assets	8,229.2	6,726.3
Trade and other receivables	42.1	35.4
Cash and cash equivalents	98.0	60.0
Total current assets	140.1	95.4
Total assets	8,369.3	6,821.7
Equity and liabilities		
Equity	2,196.3	1,765.6
Deferred taxes	493.8	453.3
Non-current liabilities	4,912.8	3,937.5
Current liabilities	766.4	665.3
Total liabilities	6,173.0	5,056.1
Total equity and liabilities	8,369.3	6,821.7

Design: Dugg Design/Hege Sjursen
Produksjon: Eiendomsspar/Rita Husebæk
Tekst temadel: Scritto/Hilde Bringsli
Foto: Ole Walter Jacobsen
NYEBILDER.NO ANS
Trykk: Rolf Ottesen AS

EIENDOMSSPAR AS

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