EIENDOMSSPAR

årsrapport

2012

GODT
PARTNERSKAP

EIENDOMSSPARS POSITIVE UTVIKLING ER TUFTET PÅ PARTNERSKAP. PARTNERSKAP MED VÅRE LEIETAGERE, VÅRE BANKER, VÅRE LEVERANDØRER OG IKKE MINST MED VÅRE AKSJONÆRER OG MEDINVESTORER.

En god partner må kunne sitt fag, være positiv og holde sine løfter.

Vårt fag er eiendom. Vi har skapt verdier ved å identifisere, foredle og leie ut eiendommer i 30 år, alltid med fokus på beliggenhet og timing.

Vi har en god "track record", med en avkastning på 16% p.a. de siste 30 årene. Dette kan vi først og fremst takke gode rammebetingelser og fruktbare partnerskap for. Vi gir mye av oss selv i våre partnerskap, men føler som regel at vi får enda mer igjen. Derfor en stor takk til alle våre partnere!

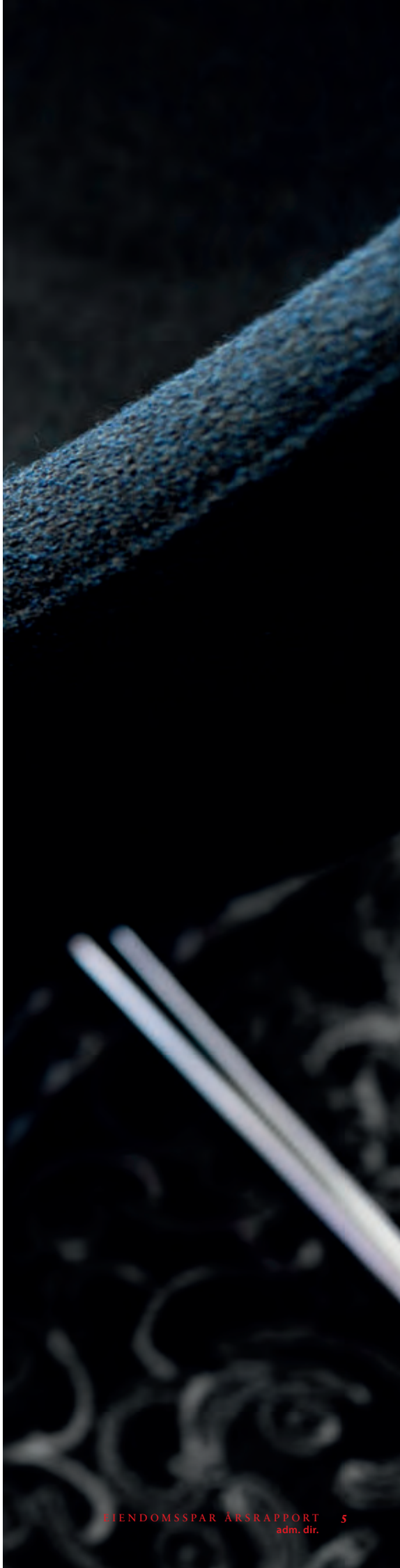
2012 var et rimelig godt eiendomsår med svakt stigende leier og økt transaksjonsvolum, dog samtidig preget av usikkerhet og krevende fremmedkapitalfinansiering. Eiendomsspar fikk en vekst i verdijustert egenkapital på 6% og et resultat før skatt på kr 436 millioner.

Vi forventer at eiendomsmarkedet i Norge vil vise positiv utvikling også i 2013, med basis i sterk norsk nasjonaløkonomi, fortsatt lave renter og begrenset nybygging. Hotellmarkedene som Pandox/Norgani opererer i, forventer vi vil vise en rimelig stabil utvikling, dog preget av stedvis overbygging, spesielt i Stockholm.

I sum ser vi rimelig optimistisk på de neste par års utvikling. Dette er tuftet på forventning om global vekst og et Europa som nærmer seg bunnen. Det er imidlertid ikke vanskelig å se for seg scenarier som er adskillig mindre rosenrøde, så Eiendomsspar vil hegne om sin gode soliditet og likviditet.

Vi vil også hegne om våre mange gode partnere. Det er den viktigst forutsetning for vår fortsatte positive utvikling.

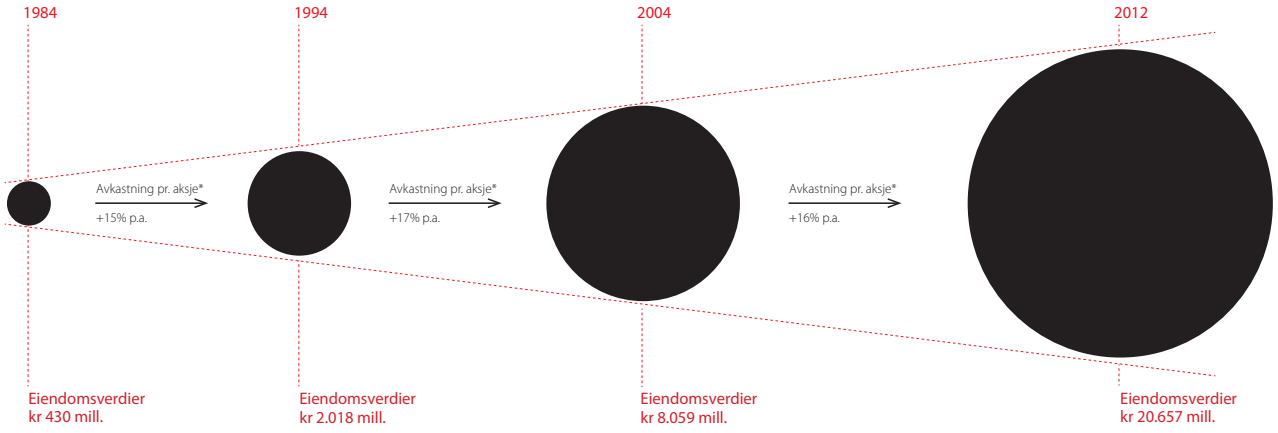
Christian Ringnes
Adm. dir.



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. EIENDOMSPORTEFØLJEN (INKL. ANDEL EIENDOMMER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET) HAR VOKST FRA KR 430 MILL. TIL KR 20.657 MILL. PR. 31.12.2012. 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. 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 kontoreiendommer, Tjuvholmen Allé 1-5. Videre erverves de resterende 50% av Hoffsveien 4-10 på Skøyen ved fusjon.
2012 Ingen nyinvesteringer. Eiendomsspar kontrollerer ved inngangen til 2013 rundt 175 eiendommer, hvorav ca. 50 er heleide og de øvrige eies med 50%, i det vesentlige via Pandox og Norgani. Eiendomsspar har god soliditet og en likviditets-reserve på kr 1,6 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 HOVEDMÅLSETTINGER:

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 10 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).

STRATEGI

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

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

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

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

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

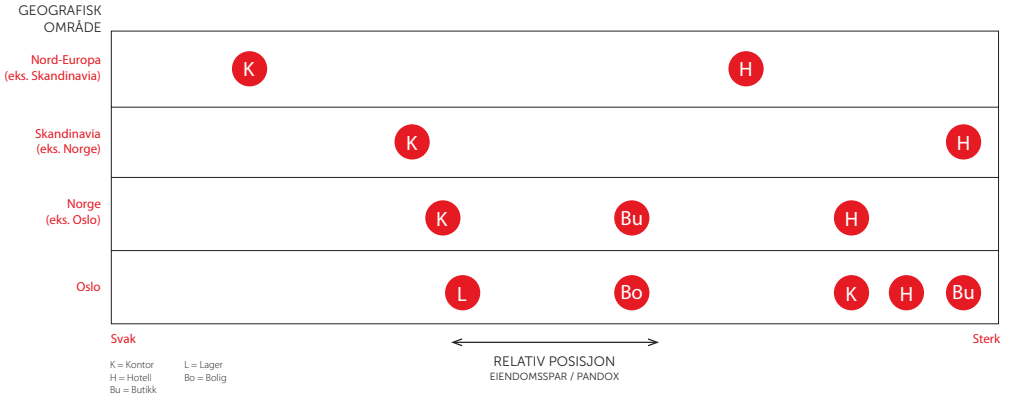
Utvikling:
Eiendomsspar ønsker å ha solid utviklings- og utleiekompetanse i egen organisasjon. Eiendomsspar har valgt å konsentrere seg om middels store utviklingsprosjekter med begrenset risiko.

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.

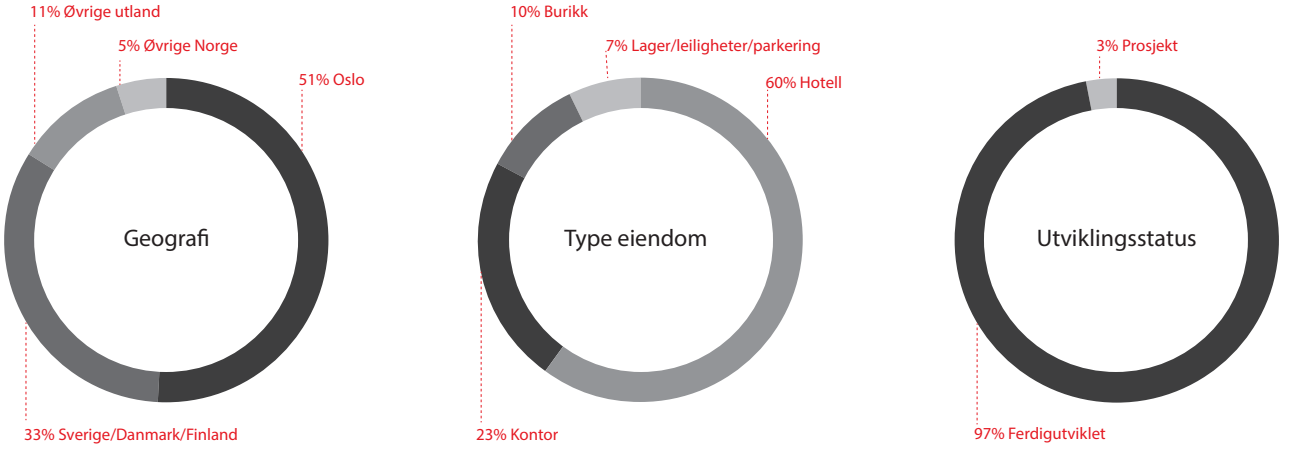
Finansiell forståelse:
Eiendomsspar ønsker, i en bransje som tidvis opplever betydelige svingninger i verdier og leienivåer, å alltid ha god likviditet. Eiendomsspar skal dessuten ha betryggende soliditet, både i form av begrenset gjeldsgrad og forutsigbare rentekostnader. Eiendomsspar kjøper egne aksjer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

VIRKSOMHETS-OMRÅDER OG SEGMENTER

Eiendomsspar er ved inngangen til 2013 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 DERFOR SELSKAPET UTARBEIDET EN ENERGI- OG MILJØSTRATEGI. DENNE GJELDER FOR PERIODEN 2012–2020, OG SKAL BIDRA TIL AT SELSKAPET I MINST MULIG GRAD PÅVIRKER MILJØET NEGATIVT, SAMT IVARETAR SIN POSISJON I BRANSJEN SOM EN ANSVARLIG OG MILJØBEVISST EIENDOMSAKTØR.

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 også bruk av miljøvennlige materialvalg, energioptimale tekniske løsninger og miljøbevisste prosjekt- og driftsprosedyrer for sine eiendommer, herunder avfallshåndtering og vannforbruk. Utover dette ønsker selskapet å bidra til bedre estetiske løsninger, blant annet ved forskjønnelse av egne bygninger, samt utsmykning til glede for offentligheten.

Oppmerksomhet gir resultater
I 2012 videreførte selskapet den gode utviklingen for økt oppmerksomhet og ansvar rundt energi og miljø, og har gjennomført ulike tiltak. For flere bygg har energi- og miljøtiltak gitt svært gode, og nesten overraskende resultater. I et av våre kontorbygg i Oslo sentrum var energibesparelsen for 2012 på hele 48 prosent sammenliknet med tidligere registrert energibruk. Dette inspirerer til videre satsing.

Miljøansvarlig og energiledelse
I Eiendomsspar er det utpekt en miljøansvarlig. Denne har forankring i ledelsen, slik at miljøhensyn ivaretas når viktige avgjørelser skal tas. Vedkommende er også leietakers kontaktperson i forbindelse med miljø- og energispørsmål. Eiendomsspar har også nedsatt en egen miljøgruppe, med representanter fra ulike avdelinger i selskapet. Miljøgruppens hovedoppgave er å sørge for at selskapets miljøstrategier blir gjennomført og kommunisert, internt og eksternt.

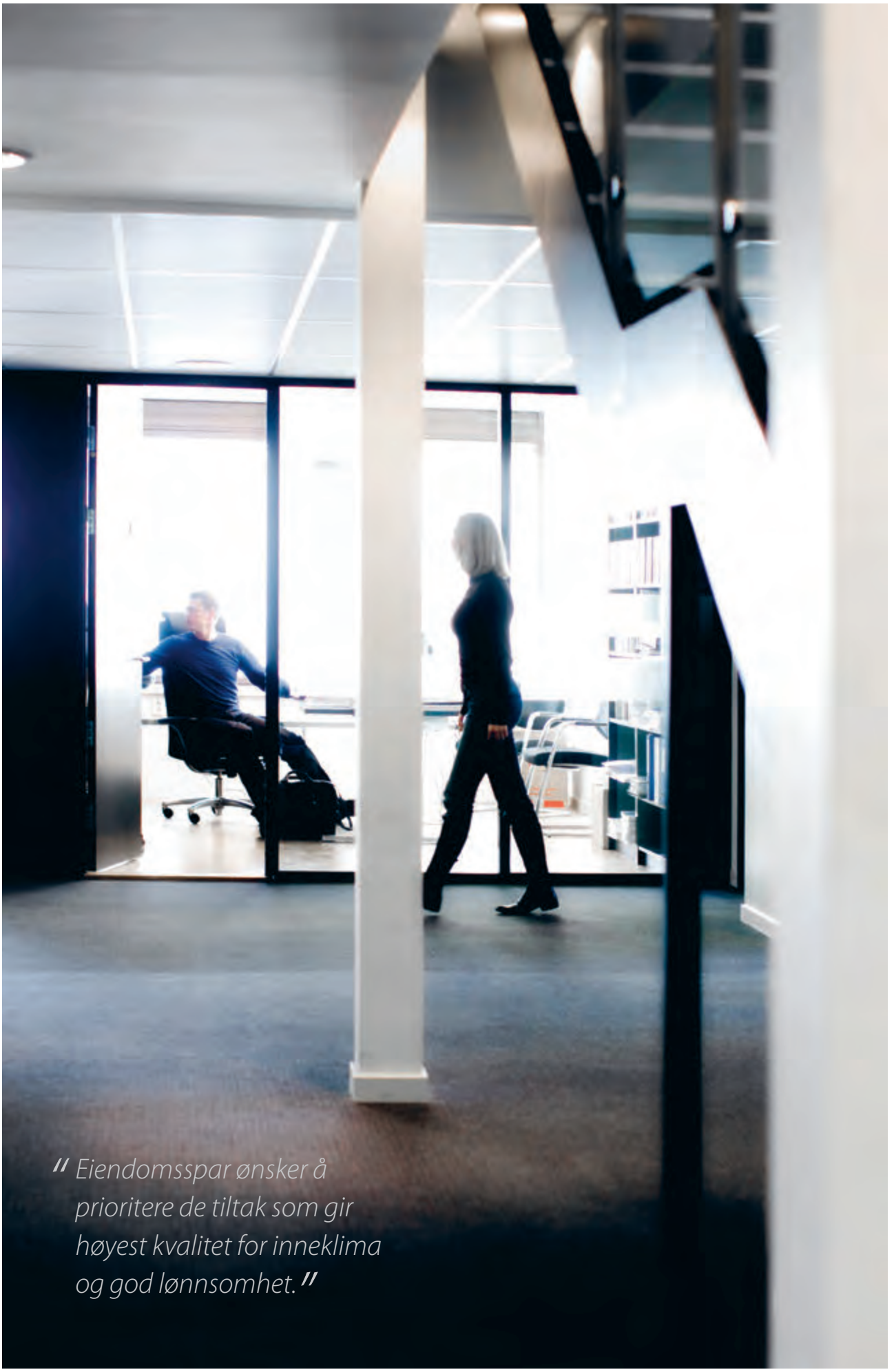
Energisertifisering
Eiendomsspar har pr. 31.12.12 gjennomført energisertifisering i 95 prosent av sin totale, «operative» eiendomsmasse, og ligger godt an i forhold til markedet for øvrig, der kun 15 prosent av næringseiendommene er sertifisert. Samtidig med energisertifiseringen gjennomføres det en energivurdering av de klimatekniske anleggene. Denne vurderingen har vist seg nyttig for å avdekke enkle, men effektive energitiltak

Som en naturlig videreføring av energisertifiseringen utarbeides det energi- og miljøanalyser av bygg. Eiendommer med antatt størst energi- og miljøpotensiale er prioritert. I 2012 er det gjennomført ca. 15 slike energianalyser. Disse danner beslutningsgrunnlag for hvilke energitiltak som er gunstigst for byggeier og leietaker. Eiendomsspar ønsker å prioritere de tiltak som gir høyest kvalitet for inneklima og god lønnsomhet.

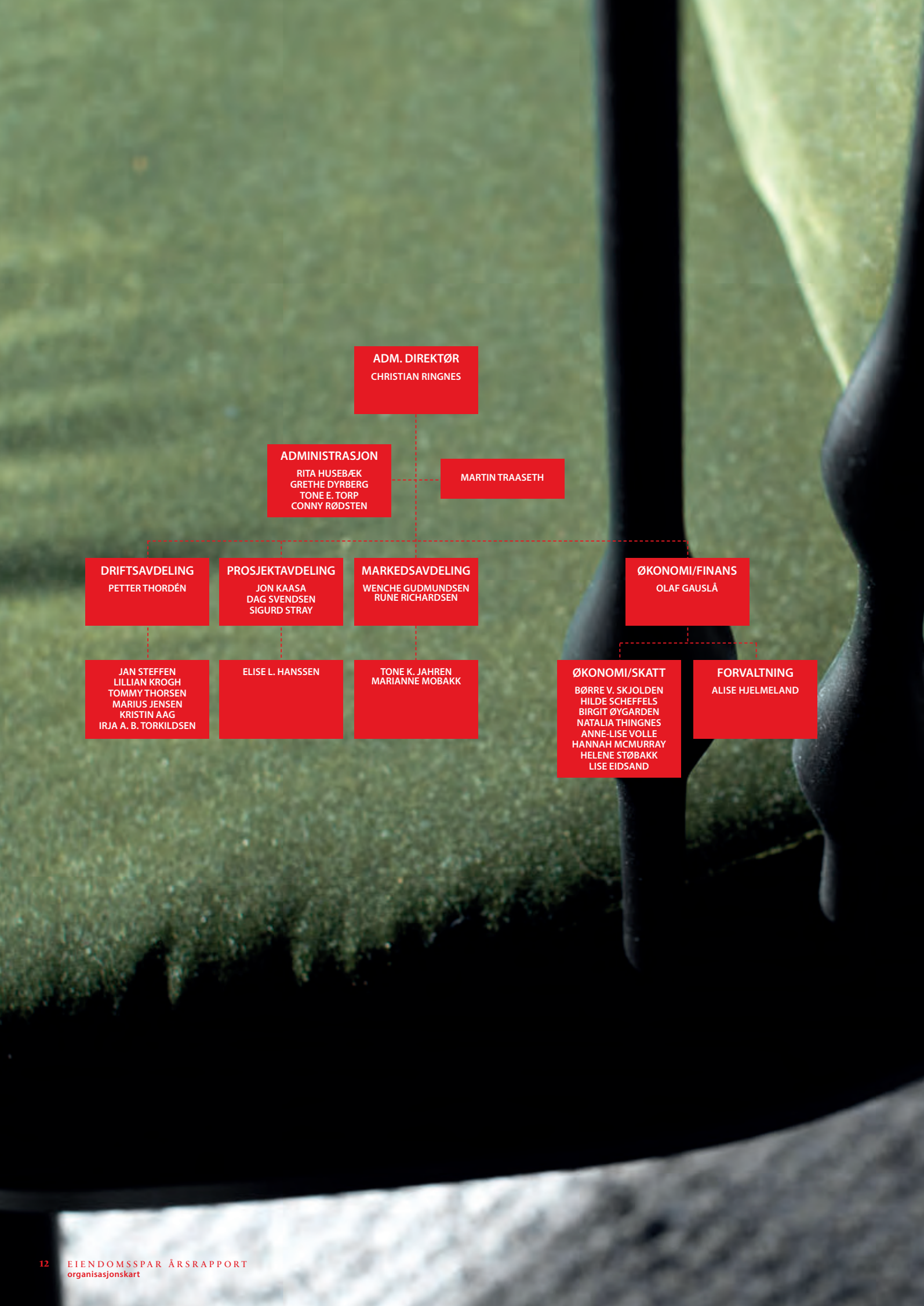
Kildesortering og renovasjon
Eiendomsspar har startet arbeidet med å gjennomgå eksisterende renovasjonsløsninger ute i eiendommene, og ønsker å optimalisere funksjonalitet og sorteringsgrad på dette området. For øvrig er det inngått samarbeid med Greentech AS, leverandør av resirkulert IT-utstyr. Overskuddet fra denne innsamlingen går til veldedige formål.

Miljøtiltak i nybygg og bygg i drift
Eiendomsspar gjør bruk av BREEAM NOR i nybygg der hvor det er gunstig. BREEAM er en metode som tar hensyn til alle miljøaspekter ved oppføring av nybygg. Ved rehabilitering av eiendommer skal BREEAM vurderes som gjennomføringsmetode. Fagpersonell med utdanning innen BREEAM skal benyttes tidlig i planleggingsfasen og ut hele prosjektperioden. Eiendomsspar vil også sette betydelige kompetanse- og miljøkrav til underleverandører.

Eiendomsspar ønsker å få økt kontroll med energibruken for bygg i drift. Innen 2014 skal det installeres automatisk energioppfølgingssystem (AEOS) i de fleste bygg. Ca. 10 eiendommer er klare pr. dags dato. Vi regner med å fordoble dette i løpet av inneværende år. 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 å ikke bare stole på de teoretiske beregningsmodeller som ligger til grunn for energisertifiseringen, igangsatt løpende overvåkning og sammenlikner årlig energibruken i sin eiendomsmasse.



" Eiendomsspar ønsker å prioritere de tiltak som gir høyest kvalitet for inneklima og god lønnsomhet. "


ADM. DIREKTØR
CHRISTIAN RINGNES
ADMINISTRASJON
RITA HUSEBÆK
GRETHE DYRBERG
TONE E. TORP
CONNY RØDSTEN
MARTIN TRAASETH
DRIFTSAVDELING
PETTER THORDÉN
PROSJEKTAVDELING
JON KAASA
DAG SVENDSEN
SIGURD STRAY
MARKEDSAVDELING
WENCHE GUDMUNDSEN
RUNE RICHARDSEN
ØKONOMI/FINANS
OLAF GAUSLÅ
JAN STEFFEN
LILLIAN KROGH
TOMMY THORSEN
MARIUS JENSEN
KRISTIN AAG
IRJA A. B. TORKILDSEN
ELISE L. HANSSEN
TONE K. JAHREN
MARIANNE MOBAKK
ØKONOMI/SKATT
BØRRE V. SKJOLDEN
HILDE SCHEFFELS
BIRGIT ØYGARDEN
NATALIA THINGNES
ANNE-LISE VOLLE
HANNAH MCMURRAY
HELENE STØBAKK
LISE EIDSAND
FORVALTNING
ALISE HJELMELAND

ANSATTE

Grethe Dyrberg

Lise Eidsand

Olaf Gauslå

Wenche H. Gudmundsen

Elise L. Hanssen

Alise Hjelmeland

Rita Husebæk

Tone K. Jahren

Marius Jensen

Lillian Krogh

Jon Kaasa

Hannah McMurray

Marianne Mobakk

Rune Richardsen

Christian Ringnes

Conny Rødsten

Hilde Scheffels

Børre V. Skjolden

Jan E. Steffen

Sigurd Stray

Helene Støbakk

Dag Svendsen

Nathalia Thingnes

Petter Thordén

Tommy Thorsen

Irja A. B. Torkildsen

Tone E. Torp

Martin Traaseth

Anne-Lise Volle

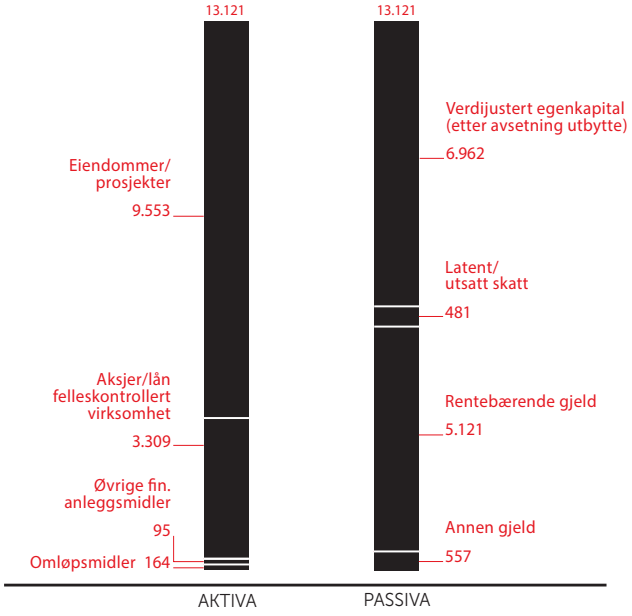
Birgit Øygarden

Kristin Aag

2012
I KORTE TREKK

- Bokført resultat før skattekostnad øker fra kr 425 mill. til kr 436 mill.
- Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, blir kr 575 mill. (kr 582 mill.).
- Likviditetsreserven utgjør kr 1.645 mill. (kr 1.623 mill).
- Verdijustert egenkapital pr. aksje øker med 6% til kr 170 pr. aksje (kr 161 pr. aksje).
- Aksjekursen stiger fra kr 145 til kr 152 pr. aksje (+ 7% hensyntatt utbetalt utbytte).
- Styret foreslår utdelt et ordinært utbytte på kr 3,25 pr. aksje (kr 3,00 pr. aksje).
- Ingen nyinvesteringer, utover investeringer i pågående prosjekter i Oslo og Tromsø.
- Selskapet selger Lille Grensen 5, Oslo.
- Eiendomsmarkedet utvikler seg svakt positivt gjennom 2012.

VERDIJUSTERT BALANSE PR. 31.12.2012 (mill. kr)



HOVEDTALL

Millioner kroner	2012	2011	2010	2009	2008
Resultat/kontantstrøm					
Leieinntekter	583	535	476	454	444
Brutto driftsresultat	539	490	428	403	393
Resultat før skattekostnad	436	425	410	303	155
Årsresultat	346	343	305	239	147
Kontantstrøm før skatt 1)	575	582	420	343	329
Verdijustert resultat etter skatt	393	814	1.150	374	(1.493)
Bokført balanse					
Bokført egenkapital	2.343	2.196	1.766	1.547	1.562
Bokført totalkapital	8.306	8.369	6.822	6.000	6.107
Bokført egenkapitalandel	28%	26%	26%	26%	26%
Netto rentebærende gjeld 2)	4.974	5.244	4.238	3.618	3.243
Verdijustert balanse					
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	6.962	6.729	5.875	4.840	4.579
Verdijustert totalkapital	13.121	13.034	10.965	9.292	9.132
Verdijustert egenkapitalandel	53%	52%	54%	52%	50%
Nøkkeltall pr. aksje (kr)					
Bokført egenkapital pr. aksje	56	52	43	38	39
Verdijustert egenkapital pr. aksje (etter avsatt utbytte)	166	161	144	119	112
Aksjekurs pr. 31.12	152	145	160	160	105
Substansverdipremie/(-rabatt) inkl. utbytte	(11%)	(12%)	9%	32%	(8%)
Kontantstrøm før skatt pr. aksje 1)	13,82	14,19	10,29	8,37	8,03
Resultat pr. aksje	8,41	8,35	7,48	5,83	3,56
Avsatt ordinært utbytte pr. aksje	3,25	3,00	2,75	2,50	2,25
Antall utestående aksjer pr. 31.12	41.308'	41.325'	40.461'	40.461'	40.461'
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	41.321'	40.676'	40.461'	40.461'	40.461'

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

STYRET

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.

GISÈLE MARCHAND
Marchand har vært styremedlem siden 2012. Marchand er adm. dir. i Eksportfinans ASA. Hun er styremedlem i Gjensidige Forsikring ASA, Selvaag Bolig ASA, Victoria Eiendom AS og Flyktninghjelpen. Marchand eier ingen aksjer i Eiendomsspar eller Victoira Eiendom.

ANDERS RYSSDAL / Styrets leder
Ryssdal har vært styrets leder siden 2012. Han er forretningsadvokat i Oslo og partner i Advokatfirma Wiersholm AS. Ryssdal er dr. juris, har møterett for Høyesterett, og han har vært leder for Advokatforeningen og vært styremedlem i blant annet Wil. Wilhelmsen ASA. Ryssdal har 100 aksjer i Eiendomsspar og ingen aksjer i Victoria Eiendom.

MONICA S. SALTHELLA
Salthella har vært styremedlem i Eiendomsspar siden 2006. Salthella er utdannet siviløkonom fra University of London og er adm. direktør i Formuesforvaltning Vest AS, samt sitter i Representantskapet 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.

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 Viking Global Equities. Horn inkludert nærstående eier 105.600 aksjer i Eiendomsspar, samt 1.026.041 aksjer i Victoria Eiendom.

CHRISTIAN RINGNES / Adm. direktør
Ringnes har vært ansatt som adm. direktør i Eiendomsspar siden 1984. Ringnes er også adm. direktør i Victoria Eiendom. I tillegg innehar han styreverv i blant annet Schibsted, Dermanor, Sundt, The Mini Bottle Gallery, C. Ludens Ringnes Stiftelse og NSV-Invest. Ringnes eier 30.268 aksjer i Eiendomsspar. I Victoria Eiendom kontrollerer han sammen med nærstående 2.762.842 aksjer (16,0% av aksjekapitalen), samt 51%-andel i Sundt Eiendom II AS, som eier 5.557.136 aksjer (32,1% av aksjekapitalen).

2012 VAR ET TILFREDSSTILLENDE ÅR FOR EIENDOMSSPAR. EIENDOMSSPARS RESULTAT FØR SKATT BLE KR 436 MILL., MOT KR 425 MILL. I 2011.

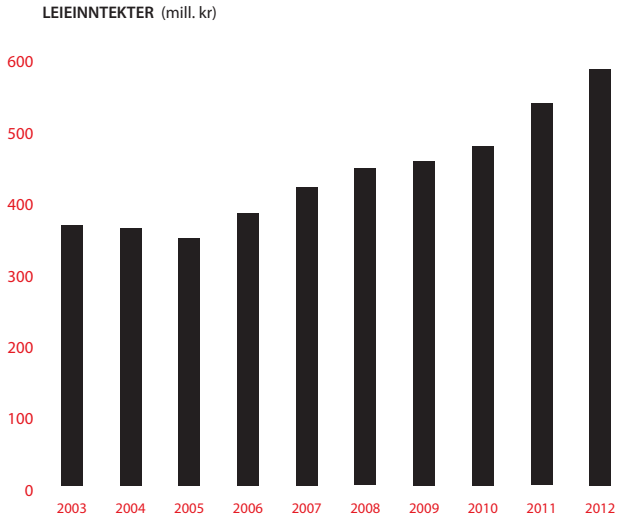
VERDIJUSTERT EGENKAPITAL ER PR. 31.12.2012 BEREGNET TIL KR 170 PR. AKSJE, EN ØKNING PÅ 6% FRA FJORÅRET. EIENDOMSSPARS EGEN VIRKSOMHET VISER EN GOD VERDIUTVIKLING, MENS ANDELEN I PANDOX OG NORGANI VISER EN FLAT UTVIKLING.

EIENDOMSSPARS LIKVIDITETSRESERVE UTGJØR KR 1.645 MILL. (2011: KR 1.623 MILL.).

STYRET FORESLÅR ET UTBYTTE FOR 2012 PÅ KR 3,25 PR. AKSJE (2011: KR 3,00 PR. AKSJE).

Eiendomsmarkedet
Eiendomsmarkedet utviklet seg svakt positivt gjennom 2012. Leiemarkedet fortsatte sin positive utvikling. Transaksjons-aktiviteten var, til tross for et vanskeligere bankmarked, bedre enn i foregående år. Avkastningskravene for de mer risikoutsatte eiendommene økte marginalt gjennom året.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 232.000 kvm, en økning fra 135.000 kvm i 2011. Sysselsettingen økte i 2012 med 16.000 personer. Dette var flere enn i 2011 (14.000), og bidro til økt absorbsjon. Ferdigstilte arealer utgjorde i 2012 historisk høye 292.000 kvm og arealledigheten økte marginalt til 634.000 kvm, som utgjør 6,5% av kontorarealet i regionen. Dette betyr at markedet er i tilnærmet balanse mellom tilbud og etterspørsel. Arealledigheten er høyest i nord/øst/sydlige soner med ca. 8% (nedgang fra ifjor) og lavest i sentrum/indre vest med ca. 4%. De ytre vestlige soner ligger midt imellom med ca. 6% arealledighet (liten økning fra ifjor). Kontorleieprisene steg i størrelsesorden 5% gjennom året.



Tilbudet av hotellrom i Osloregionen økte i 2012 med hele 5%. Etterspørselen økte med kun 2%, hvilket førte til en nedgang i inntekt pr. tilgjengelig rom på 5%. For landet som helhet økte pris pr. tilgjengelig rom med 1%. Belegget i Oslo falt fra 70% til 67%, mens det for landet under ett var stabilt i underkant av 53%. Hotellmarkedet i Nord-Europa forøvrig utviklet seg i sum positivt, men med variasjoner byer imellom, hvor Berlin, Helsingfors, København og London viste god vekst i pris pr. tilgjengelig rom, mens blant annet Stockholm, Gøteborg og Brussel ble svekket.

Butikkmarkedet viste positiv utvikling gjennom 2012, men er meget selektivt med hensyn til beliggenhet.

Markedet for logistikkeiendom var stabilt.

Markedet for utleieboliger i Oslo utviklet seg positivt med en leieprisoppgang på 5%. Boligprisene steg med 7%.

Investeringer og salg
Eiendomsspar har ikke foretatt nyinvesteringer i 2012.

Eiendomsspar har solgt Lille Grensen 5 (4.700 kvm), Oslo, samt åtte små leiligheter, med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 125 mill. Etter årsskiftet har selskapet solgt sin 50% andel i Jerikoveien 28 (6.300 kvm) med en regnskapsmessig gevinst på kr 21 mill.

Investeringen i Pandox
Pandox eies 50% av Eiendomsspar og 50% av Helene Sundt og Christian Sundt. Andelen regnskapsføres i henhold til egenkapital-metoden.

Leieinntektene i Pandox ble SEK 920 mill., på nivå med 2011 (SEK 923 mill.). Justert for valutakurseffekter, var reduksjonen - 0,6%. Pandox' kontantstrøm før skatt og salgs-/kursgevinster (inkl. 50% andel Norgani Hotels) utgjorde SEK 665 mill., mot SEK 691 mill. i 2011. Nedgangen skyldes hovedsakelig økte finanskostnader.

STYRETS ÅRSBERETNING

Pandox har ikke ervervet nye hoteller i 2012. Pandox eier 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 997 mill. pr. 31.12.2012.

Investeringen i Norgani Hotels
Norgani Hotels har samme eierforhold som Pandox, 50/50 Eiendomsspar og Sundt, hvorav 50% eies via Pandox.

Leieinntektene i Norgani ble kr 709 mill., mot kr 743 mill. i 2011. Justert for valutakurseffekter, selgergarantier og kjøpte/solgte hoteller, var inntektene uendret i 2012.

Norgani overtok 19.12.2012 fire hoteller i Danmark (728 rom) i henhold til tidligere inngått salgs- og opsjonsavtale fra 2006. Kjøpsprisen var høyere enn markedsverdien på overtakelsestidspunktet og bokført verdi er nedskrevet med kr 100 mill. Norgani Hotels har solgt Elite Stora Hotellet Linköping (92 rom) og Ibis Hägersten Stockholm (190 rom) med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 66 mill.

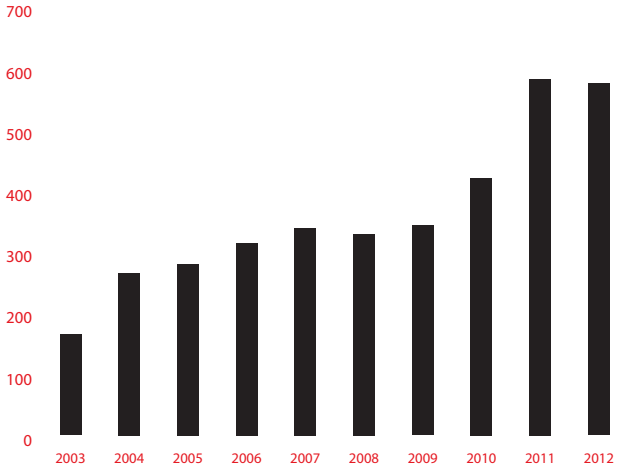
Selskapet eier 72 hoteller (13.000 rom), samt ett konferansesenter. Hotellene ligger i Norge, Sverige, Finland og Danmark. Det pågår et omfattende investeringsprogram i eiendomsmassen. Det er som tidligere rapportert inngått en avtale med Scandic Hotels, som innebærer en samlet investering for partene på SEK 1,6 mrd. i oppgradering og utvikling av 38 Norgani hoteller innen 2014/2015. Dette forventes å gi en betydelig leieøkning.

Norgani Hotels' likviditetsreserve utgjorde kr 558 mill. pr. 31.12.2012.

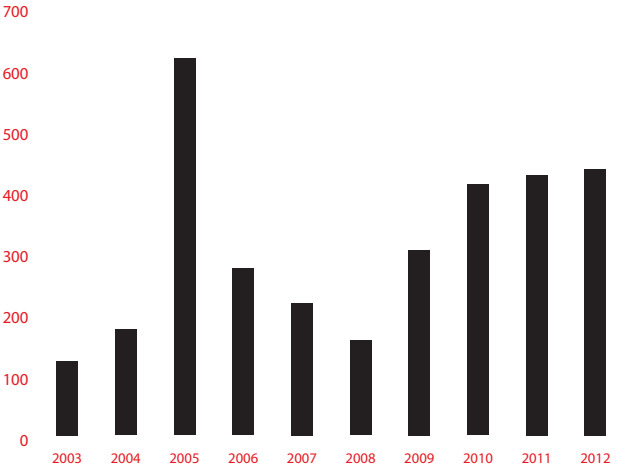
Drift og utleie
Driften av eiendomsmassen var tilfredsstillende også i 2012.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi var ved årsskiftet 6,8%, mot 2,2% i fjor. Økningen skyldes tilnærmet i sin helhet rehabilitering av over 200 leiligheter i Parkveien 64, Oslo (4,4%-poeng av ledigheten).

KONTANTSTRØM FØR SKATT (mill. kr)



RESULTAT FØR SKATT (mill. kr)



Gjennomsnittlig veiet kontraktsløpetid var 7,0 år pr. 31.12.2012.

Eiendomsspars årlige leietagerundersøkelse viste for 2012 økt kundetilfredshet, med en score som er den beste i de 17 årene 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 driftsprosedyrer i sine eiendommer. Det er gjennomført energimerking av selskapets eiendommer. For øvrig 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 10 i årsrapporten.

Prosjekter
Ved inngangen til 2013 har Eiendomsspar følgende større prosjekter under utvikling:

- Storgata 51, Oslo, et kontor-/forretningsbygg på 10.900 kvm. Eiendommen er under totalrehabilitering med antatt ferdigstillelse i juni 2013. Eiendommen er utleid på langsiktige leiekontrakter til kommunale leietagere. Det gjenstår kun utleie av butikkarealer i første etasje.

- Mack-Kvartalet, Tromsø, et kulturkvartal på ca. 16.500 kvm, samt planer om handel/kontor/hotell på ytterligere ca. 40.000 kvm. Byggetrinn 1 – som hovedsakelig er ombygging av eksisterende bygningsmasse i kulturkvartalet – er igangsatt, mens øvrige byggetrinn vil bli realisert når godkjennelser foreligger og markedsforholdene ligger til rette for det. Det er foreløpig inngått langsiktige leieavtaler i kulturkvartalet med en årlig leie på kr 17 mill. (ca. 9.000 kvm). Prosjektet utvikles på 50/50 basis sammen Ludwig Mack AS.

- Konows gate 1-3, Oslo, et boligprosjekt på 6.300 kvm BRAS. Byggingen ble igangsatt i januar 2013, med planlagt ferdigstillelse 3./4. kvartal 2014. Det er solgt 50 av i alt 83 leiligheter. Prosjektet utvikles på 50/50 basis sammen Sundt AS.

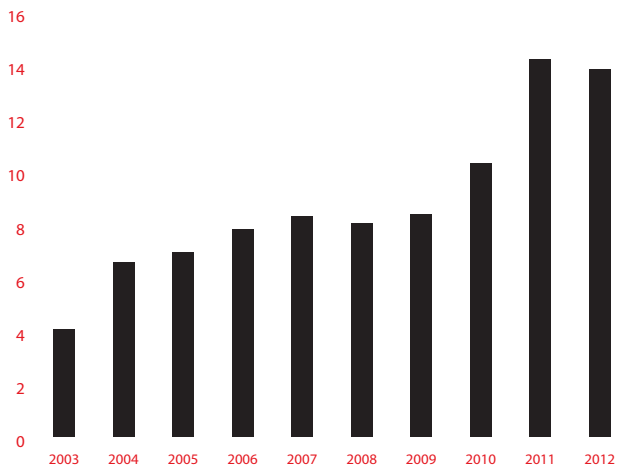
- Hoffsveien 10, Oslo, et boligprosjekt på 3.000 kvm BRAS. Byggesaken er til behandling i kommunen. Forventet oppstart er 2./3. kvartal 2013.

Forøvrig arbeider selskapet med planer for utvikling av Strømsveien 108, Oslo, samt Bjørnegårdsvingen 11/13, Bærum (50% andel).

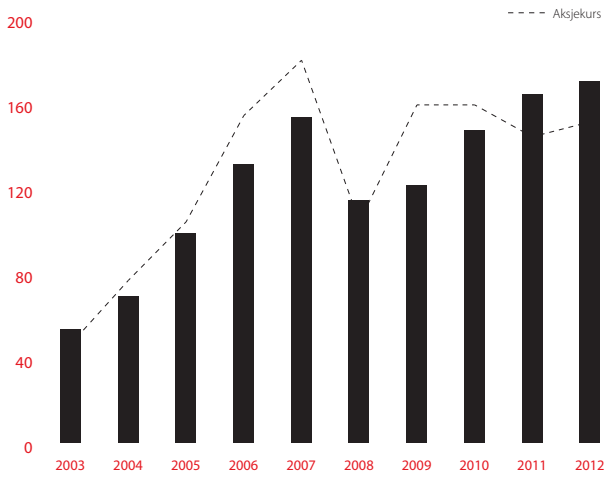
Redegjørelse for årsregnskapet
Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jfr. Regnskapslovens § 4–5. Styret bekrefter at forutsetningen er tilstede, jfr. Regnskapslovens § 3–3.

Resultatregnskap
Leieinntekt for Eiendomsspar konsern ble kr 583 mill., en økning på kr 48 mill. fra 2011. Brutto driftsresultat ble kr 539 mill. (kr 490 mill.), etter belastning av driftskostnad eiendommer/

KONTANTSTRØM FØR SKATT PR. AKSJE (kr)



VEK PR. AKSJE/AKSJEKURS PR. 31.12



prosjekter med kr 46 mill. (kr 46 mill.). Salgsgevinst utgjorde kr 125 mill. (kr 37 mill.), rehabiliteringskostnad kr 77 mill. (kr 49 mill.), avskrivning kr 62 mill. (kr 57 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 84 mill. (kr 72 mill.), hvilket ga et driftsresultat på kr 441 mill. (kr 349 mill.).

Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 237 mill., mot kr 289 mill. i 2011. Reduksjonen skyldes hovedsakelig nedgang salgsgevinster.

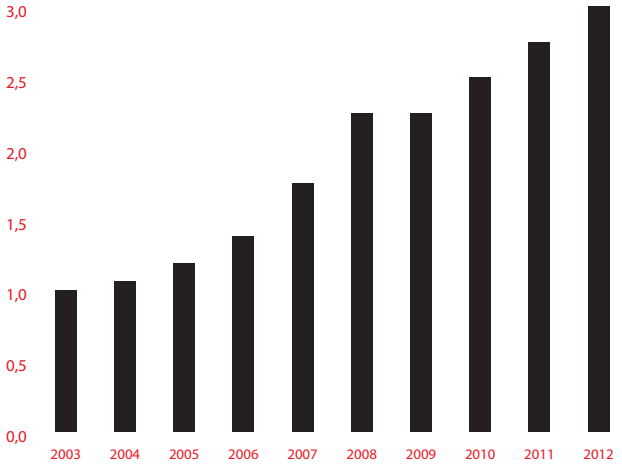
Netto finanskostnad utgjorde kr 242 mill. (kr 212 mill.). Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet, utgjorde kr 575 mill., på nivå med fjoråret (kr 582 mill.). Ordinært resultat før skattekostnad endte på kr 436 mill., mot kr 425 mill. i 2011.

Balanse og likviditet
Eiendomsspar-konsernets bokførte totalkapital var pr. 31.12.2012 kr 8.306 mill., tilnærmet uendret fra 2011 (kr 8.369 mill.). Samlet gjeld utgjorde kr 5.964 mill. (kr 6.173 mill.), hvorav kr 5.121 mill. (kr 5.377 mill.) var rentebærende.

Eiendomsspar har i 2012 inngått en ny låneavtale på kr 225 mill., med løpetid 10 år, herav 5-års avdragsfrihet. Det betyr at 88% av langsiktige innlån er refinansiert i løpet av 2011/2012. Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 4,7%, uendret fra ifjor. Andel fastrentelån utgjorde 66%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 6,0 år. I tillegg har

UTBETALT ORDINÆRT UTBYTTE PR. AKSJE(kr)



selskapet rentecap-avtaler for 20% av innlånsporteføljen, med cap-rente 5,5% (ekskl. margin) og gjenværende snitt løpetid på 5,0 år. Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 1.645 mill. (2011: kr 1.623 mill.). I tillegg kommer 50% andel av likviditetsreserven i Pandox (se ovenfor).

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde kr 650 mill., mot kr 766 mill. i fjor. Av dette utgjør kr 350 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 6.962 mill., etter avsetning utbytte på kr 134 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 53%, mot 52% i fjor. Verdijustert egenkapital pr. aksje er beregnet til kr 170, en økning på 6% fra fjoråret.

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

- Eiendomsspar: 6,3% (2011: 6,3%)
- Pandox: 6,5% (2011: 6,5%)
- Norgani Hotels: 7,1% (2011: 7,1%)

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 1.744 mill. pr. 31.12.2012. 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 66% av låneporteføljen pr. 31.12.2012. En endring på +/- 1%-poeng i pengemarkedsrenten vil endre årlige rentekostnader med +/- kr 17 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. 31.12.2012. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollert virksomhet bokført under finansielle anleggsmidler.

Styret og administrasjonen
Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2012, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

Selskapets initiativtager og observatør/viseformann/styreformann gjennom 30 år, Jon R. Gundersen, trådte ut av styret på den ordinære generalforsamling i 2012. Selskapet vil få takke Jon R. Gundersen for hans store engasjement og betydningsfulle bidrag til utviklingen av selskapets virksomhet. Cato A. Holmsen trådte på samme generalforsamling ut av styret etter 24 år. Styret vil også få takke Cato A. Holmsen for hans gode innsats.

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. 31.12.2012 var det 31 ansatte i Eiendomsspar. Selskapet diskriminerer ikke 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.

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.

En ytterligere omtale av selskapets eierstyring og selskapsledelse er gitt på sidene 38 og 39 i årsrapporten.

Aksjonærforhold
Kursutviklingen for Eiendomsspar-aksjen var positiv i 2012. Kursen steg fra kr 145 ved årets begynnelse til kr 152 ved årets slutt (+ 7% hensyntatt utbetalt utbytte på kr 3,00 pr. aksje).

Eiendomsspar-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt til 89% av beregnet substans, mot 88% i fjor. Pr. 21.03.2013 var kursen kr 156 pr. aksje, tilsvarende 92% av beregnet substansverdi ved årsskiftet.

Eiendomsspar har ervervet 17.600 egne aksjer i 2012.

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. 21.03.2013. Eiendomsspar har rundt 570 aksjonærer.

Eiendomsspar har 55.060.186 utstedte aksjer. Beholdningen av direkte eide egne aksjer utgjør 189.495 pr. 21.03.2013. 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 13.752.491 egne aksjer. Kostprisen for disse aksjene er ført til fradrag på egenkapitalen.

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar utgjør 41.307.695 aksjer pr. 21.03.2013.

STYRETS ÅRSBERETNING

Fremtidsutsikter
Redusert tilførsel av nye arealer og rimelig god etterspørsel, gjør at kapasitetsutnyttelsen trolig vil være stabil/bedret i 2013.

I kontormarkedet i Oslo-regionen vil det i 2013 bli tilført 191.000 kvm. Dette er 35% lavere enn i 2012. I lys av siste års absorbsjonstakt på i overkant av 200.000 kvm er det sannsynlig at arealledigheten vil være rimelig stabil gjennom året. Det alt vesentlige av nybyggene som blir ferdigstilt i 2013 er forhånds-utleid. Arealledighetseffekten vil således primært komme i form av utflyttede bygg som må pusses opp før reutleie. Dette innebærer at effekten av arealtilførselen i 2013 først og fremst vil bli merkbar i 2014, hvor den kan bli motvirket av ytterligere forventet reduksjon i ferdigstilte nybygg.

Hotellmarkedet i Oslo-regionen vil få en kapasitetstilvekst på ca. 2% i 2013, hvilket er betydelig lavere enn de foregående år. Kapasitetsveksten mot slutten av fjoråret vil dog trolig redusere den positive effekten av dette, spesielt i første halvår.

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

Boligmarkedet er fremdeles preget av forventninger om ytterligere prisstigning innenfor en to- til treårs horisont. Fundamentet synes å være en oljedrevet, sterk norsk økonomi, lav rente og befolkningstilvekst. Igangsatte boliger i 2012 utgjorde i Oslo ca. 4.000, 15% lavere enn 2011, men en stor økning fra snittet på 1.500 boliger pr. år i 2009/2010. For Oslo og Akershus utgjorde igangsatte boliger 7.200 i 2012, som er marginalt lavere enn i 2011. Myndighetene ønsker tilstramming i bankenes utlånspraksis når det gjelder boliger 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 2013, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet, vil bli noe lavere enn i 2012.

Anvendelse av årets overskudd
Eiendomsspar delte i fjor ut et utbytte på kr 3,00 pr. aksje. Styret foreslår å øke utbyttet til kr 3,25 pr. aksje for 2012.

Årets overskudd for konsernet ble kr 346,2 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 317,1 mill., foreslås anvendt slik:

Utbytte (kr 3,25 pr. aksje)	kr	178,3	mill.
Overført til annen egenkapital	kr	138,8	mill.
Sum	kr	317,1	mill.

Selskapets frie egenkapital utgjør kr 749,7 mill. pr. 31.12.2012.

* * * * *

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2012.

Oslo,
31.12.2012 / 21.03.2013

ANDERS RYSSDAL
STYRETS LEDER

LEIV ASKVIG

RAGNAR HORN

GISÈLE MARCHAND

MONICA S. SALTHELLA

CHRISTIAN RINGNES
ADM. DIREKTØR

RESULTATREGNSKAP

Eiendomsspar AS 2011	Eiendomsspar AS 2012	Millioner kroner	Note	Konsern 2012	Konsern 2011
95,2	102,5	Leieinntekt	4	582,9	535,2
–	–	Annen driftsinntekt		2,7	–
(12,4)	(12,9)	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(46,3)	(45,7)
82,8	**89,6**	**Brutto driftsresultat**		**539,3**	489,5
–	0,3	Salgsgevinst		125,4	36,8
(6,2)	(9,8)	Rehabiliteringskostnad		(77,1)	(49,1)
(9,2)	(9,7)	Avskrivning på varige driftsmidler	6	(61,8)	(56,6)
(52,5)	(63,7)	Lønn og annen driftskostnad	3	(84,5)	(71,5)
14,9	**6,7**	**Driftsresultat**		**441,3**	349,1
274,2	397,3	Inntekt på investering i datterselskap		–	–
0,3	118,3	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	8	236,7	288,7
24,4	24,3	Renteinntekt fra datterselskap		–	–
7,0	7,7	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		7,9	7,1
2,8	3,2	Annen finansinntekt	5	10,6	6,0
(211,2)	(228,2)	Annen finanskostnad	5	(260,6)	(225,5)
112,4	**329,3**	**Ordinært resultat før skattekostnad**		**435,9**	425,4
(5,2)	(12,2)	Skattekostnad på ordinært resultat	14	(89,7)	(82,0)
107,2	**317,1**	**Årsresultat**		**346,2**	343,4
		Resultat pr. aksje (kr)	18	8,41	8,35
		Tilordnet:			
		Aksjonærer		347,4	339,5
		Minoriteter		(1,2)	3,9
		Anvendelse av årets resultat			
164,7	178,3	Utbytte			
(57,5)	138,8	Overført til/(fra) annen egenkapital			
107,2	317,1	Sum overføringer			

BALANSE

Eiendomsspar AS				Konsern	
31.12.2011	31.12.2012	Millioner kroner	Note	31.12.2012	31.12.2011
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
549,7	549,3	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5.681,4	5.808,2
26,3	27,0	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		63,9	64,2
576,0	576,3	Sum varige driftsmidler	6, 16	5.745,3	5.872,4
3.666,2	3.622,1	Investeringer i datterselskap	7	–	–
868,9	693,6	Lån til datterselskap		–	–
962,1	904,8	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	8	2.070,9	2.130,3
90,0	227,5	Lån til felleskontrollert virksomhet	9	231,2	92,5
68,9	35,7	Investeringer i aksjer og andeler	10	37,0	70,3
63,5	57,1	Andre fordringer	11	57,3	63,7
5.719,6	5.540,8	Sum finansielle anleggsmidler		2.396,4	2.356,8
6.295,6	**6.117,1**	**Sum anleggsmidler**		**8.141,7**	8.229,2
		Omløpsmidler			
10,5	11,4	Andre fordringer	12	44,0	42,1
14,2	43,8	Bankinnskudd, kontanter og lignende		120,3	98,0
24,7	**55,2**	**Sum omløpsmidler**		**164,3**	140,1
6.320,3	**6.172,3**	SUM EIENDELER		**8.306,0**	8.369,3
		EGENKAPITAL OG GJELD			
		Egenkapital			
344,1	344,1	Aksjekapital		344,1	344,1
(1,1)	(1,2)	Egne aksjer		(1,2)	(1,1)
288,6	288,6	Overkursfond		288,6	288,6
631,6	631,5	Sum innskutt egenkapital		631,5	631,6
614,6	750,9	Annen egenkapital		1.679,1	1.508,8
–	–	Minoritetsinteresser		32,0	55,9
614,6	750,9	Sum annen egenkapital		1.711,1	1.564,7
1.246,2	**1.382,4**	**Sum egenkapital**	13	**2.342,6**	2.196,3
		Gjeld			
66,2	62,2	Utsatt skatt	14	497,9	493,8
23,3	33,0	Andre avsetninger for forpliktelser	15	44,2	35,6
89,5	95,2	Sum avsetning for forpliktelser		542,1	529,4
700,0	700,0	Obligasjonslån	16	700,0	700,0
3.410,0	3.255,0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16	4.071,2	4.177,2
130,0	130,0	Øvrig langsiktig gjeld		–	–
4.240,0	4.085,0	Sum annen langsiktig gjeld		4.771,2	4.877,2
500,0	350,0	Sertifikatlån	16	350,0	500,0
244,6	259,7	Annen kortsiktig gjeld	17	300,1	266,4
744,6	609,7	Sum kortsiktig gjeld		650,1	766,4
5.074,1	**4.789,9**	**Sum gjeld**		**5.963,4**	6.173,0
6.320,3	**6.172,3**	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8.306,0**	8.369,3

Oslo,
31.12.2012 / 21.03.2013

ANDERS RYSSDAL
STYRETS LEDER

LEIV ASKVIG

RAGNAR HORN

GISÈLE MARCHAND

MONICA S. SALTHELLA

CHRISTIAN RINGNES
ADM. DIREKTØR

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Eiendomsspar AS 2011	Eiendomsspar AS 2012	Millioner kroner	Konsern 2012	Konsern 2011
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
27,9	**99,7**	**Kontantstrøm før skatt, inkl. felleskontrollert virksomhet**	**574,7**	581,8
–	–	Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet	(167,6)	(252,6)
27,9	99,7	Kontantstrøm før skatt 2)	407,1	329,2
(28,7)	(9,9)	Periodens betalte skatter	(17,5)	(29,7)
15,6	(2,3)	Endring i tidsavgrensninger/andre poster	12,1	5,0
14,8	**87,5**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**401,7**	304,5
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0,7	2,4	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	260,6	222,5
(51,9)	(12,2)	Utbetalinger ved investering i varige driftsmidler	(71,5)	(941,6)
(6,2)	(9,8)	Utbetalinger til rehabilitering	(77,1)	(49,1)
606,0	539,2	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	33,2	1,6
(590,0)	(151,5)	Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	(150,8)	(127,6)
(413,1)	46,3	Inn-/utbetalinger ved utlån/andre investeringer (netto)	22,5	(18,5)
(454,5)	**414,4**	**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**	**16,9**	(912,7)
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
3.880,0	175,0	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	429,6	4.120,0
500,0	350,0	Innbetalinger ved opptak av kortsiktig gjeld	356,6	500,0
(3.384,1)	(330,0)	Nedbetalinger av langsiktig gjeld	(533,2)	(3.498,4)
(400,0)	(500,0)	Nedbetalinger av kortsiktig gjeld	(500,0)	(400,0)
–	(2,6)	Utbetalinger ved kjøp av egne aksjer	(2,6)	–
–	–	Innbetalinger fra minoritetsinteresser	–	39,7
–	–	Utbetalinger til minoritetsinteresser	(22,7)	(3,8)
(148,6)	(164,7)	Utbetaling av utbytte	(124,0)	(111,3)
447,3	**(472,3)**	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**(396,3)**	646,2
7,6	29,6	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	22,3	38,0
6,6	14,2	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01	98,0	60,0
14,2	43,8	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12 1)	120,3	98,0
1.525,0	1.525,0	Ubenyttede langsiktige kredittrammer	1.525,0	1.525,0
1.539,2	**1.568,8**	**Likviditetsreserve pr. 31.12**	**1.645,3**	1.623,0
2,5	3,1	1) herav inngår bundne skattetrekksmidler	3,6	2,8
		2) avstemming		
112,4	329,3	Ordinært resultat før skattekostnad	435,9	425,4
9,2	9,7	Avskrivning på varige driftsmidler	61,8	56,6
(99,9)	(249,1)	Salgsgevinster/kursgevinster	(125,4)	(36,0)
6,2	9,8	Rehabiliteringskostnad	77,1	49,1
–	–	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet før skatt	(236,7)	(288,7)
–	–	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet	194,4	122,8
27,9	99,7	Kontantstrøm før skatt	407,1	329,2

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. 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, blir tillagt kostprisen 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 3.375 mill.) og rentecapavtaler (kr 1.000 mill.) med snitt cap-rente 5,5% ekskl. margin. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 5.121,2 mill., skal 34% rentereguleres i 2013.

Mindreverdi på renteswapavtalene pr. 31.12.2012 utgjør kr 213,0 mill. (kr 142,8 mill.).

NOTE 3 Lønn og annen driftskostnad

Lønnskostnader

Millioner kroner	2012	2011
Lønninger	45,0	39,0
Arbeidsgiveravgift	7,7	6,7
Pensjonskostnader	9,2	7,0
Avsatt på opsjonsordning inkl. arbeidsgiveravgift	5,7	–
Andre ytelser	4,9	5,2
Sum lønnskostnader	72,5	57,9
Antall årsverk	31	32

Ytelser til ledende ansatte

	Lønn	Natural-ytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5.148.728	1.407.066	6.555.794
Martin Traaseth, konserndirektør	4.872.148	1.049.843	5.921.991
Olaf Gauslå, finansdirektør	2.643.792	513.438	3.157.230

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
Anders Ryssdal	–	69.939	69.939
Jon R. Gundersen	275.000	90.280	365.280
Cato A. Holmsen	200.000	72.560	272.560
Leiv Askvig	200.000	69.810	269.810
Ragnar Horn	200.000	–	200.000
Gisèle Marchand	–	–	–
Monica S. Salthella	200.000	–	200.000

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 2011-2012, 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. 27.03.2012 deltar i selskapets opsjonsordning på følgende vilkår:

Antall opsjoner pr. ansatt	16.000
Tildelingstidspunkt	27.03.2012
Innløsningstidspunkt	27.03.2015
Opsjonspremie pr. ansatt	kr 2.500
Innløsningskurs	kr 147

Totalt er det utstedt 496.000 opsjoner. Maksimal verdi på opsjonene er begrenset til kr 360.000 pr. ansatt på opsjonsinnløsningstidspunktet 27.03.2015, maksimalt kr 12 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

Millioner kr	2012	2011
Årets pensjonsopptjening	3,6	3,6
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	1,8	1,6
Avkastning på pensjonsmidler	(1,8)	(1,5)
Arbeidsgiveravgift	0,6	0,5
Resultatført aktuarielt tap	0,8	0,6
Netto pensjonskostnad	5,0	4,8
Innskuddsbasert pensjonsordning	4,2	2,2
Sum pensjonskostnad	9,2	7,0

Netto pensjonsmidler

Påløpt pensjonsforpliktelse	(42,6)	(46,5)
Verdi av pensjonsmidler	40,0	35,6
Arbeidsgiveravgift	(0,4)	(1,5)
Ikke resultatført aktuarielt tap	4,2	13,3
Netto pensjonsmidler	1,2	0,9
Øvrige pensjonsmidler	18,3	14,2
Sum pensjonsmidler, jfr. note 11	19,5	15,1

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	4,2%	3,9%
Forventet avkastning	3,6%	4,8%
Lønnsregulering	3,25%	4,0%
Pensjonsregulering	0,0%	0,7%
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,0%	3,75%

Godtgjørelse revisor

Morselskap

Lovpålagt revisjon	kr	540.000
Skatterådgivning	kr	61.559
Andre tjenester utenfor revisjon	kr	44.100

Konsern

Lovpålagt revisjon	kr	1.103.905
Skatterådgivning	kr	61.559
Andre tjenester utenfor revisjon	kr	180.825

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

NOTE 4 Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt

Millioner kroner	Konsern 2012	Konsern 2011	Morselskap 2012	Morselskap 2011
Oslo	569,6	517,5	102,5	95,2
Øvrige Norge	5,4	10,3	–	–
Utland	7,9	7,4	–	–
Sum	582,9	535,2	102,5	95,2

NOTE 5 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kroner	Konsern 2012	Konsern 2011	Morselskap 2012	Morselskap 2011
Annen finansinntekt				
Andre renteinntekter	4,9	4,7	1,9	1,6
Andre finansinntekter	5,7	1,3	1,3	1,2
Sum annen finansinntekt	10,6	6,0	3,2	2,8
Annen finanskostnad				
Rentekostnader	255,8	215,6	223,7	201,5
Andre finanskostnader	4,8	9,1	4,5	8,9
Tap/nedskrivning aksjer	–	0,8	–	0,8
Sum annen finanskostnad	260,6	225,5	228,2	211,2

NOTE 6 Varige driftsmidler

Millioner kr	Akk. ansk. pr. 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. pr. 31.12.	Akk. avskr. pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.	Årets avskr.	Økonomisk levetid	Avskrivningsplan
Konsern									
Bygninger	4.811,8	63,8	(112,2)	4.763,4	(593,7)	4.169,7	52,7	25-100 år	Lineær
Tomter	1.541,9	–	(30,2)	1.511,7	–	1.511,7	–	–	–
Driftsløsøre, inventar o.l.	104,1	11,4	(6,1)	109,4	(45,5)	63,9	9,1	3-10 år	Lineær
Sum konsern	6.457,8	75,2	(148,5)	6.384,5	(639,2)	5.745,3	61,8		
Morselskap									
Bygninger	563,1	5,3	–	568,4	(67,6)	500,8	5,6	25-100 år	Lineær
Tomter	48,5	–	–	48,5	–	48,5	–	–	–
Driftsløsøre, inventar o.l.	47,3	6,9	(5,1)	49,1	(22,1)	27,0	4,1	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	658,9	12,2	(5,1)	666,0	(89,7)	576,3	9,7		

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
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
Sandakerveien 78 Hjemmel AS	100%		0,1	0,1
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%		0,4	221,6
Sum morselskap				3.622,1

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
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%		–	–
Skræddergaarden ANS	1%		–	0,4
Steenstrup Eiendom AS	100%		4,5	4,3
Sundt Eiendom I AS	49%		33,1	–
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.

Lille Grensen 5 AS og Lille Grensen 5 Hjemmel AS ble solgt i 2012. Sandakerveien 78 Hjemmel AS ble stiftet i 2012.

NOTE 9 Lån til felleskontrollert virksomhet

	Konsern		Morselskap	
Millioner kr	2012	2011	2012	2011
Utlån til Bergehus Holding AS	35,0	25,0	35,0	25,0
Utlån til Bileiendom Invest AS	65,0	65,0	65,0	65,0
Utlån til Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	3,7	2,5	–	–
Utlån til Heches Holding II AS	9,7	–	9,7	–
Utlån til Konowsgate Finans AS	7,0	–	7,0	–
Utlån til Sepa Holding AS	10,0	–	10,0	–
Utlån til Sepa Holding II AS	100,8	–	100,8	–
Sum	231,2	92,5	227,5	90,0

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	24,6
Diverse mindre aksjeposter			0,2
Sum morselskap			35,7
Eid av datterselskap			
Stavanger Hotell KS	1,0%		1,3
Sum konsern			37,0

NOTE 8 Investeringer i felleskontrollert virksomhet

Millioner kr	Eierandel/ stemme-andel	Opp-rinnelig kostpris	Verdi pr. 01.01	Årets tilgang/ avgang	Andel resultat før skatt	Andel skatt	Mottatt utbytte/ tilbake-betaling	Om-regnings-differanse m.v.	Verdi pr. 31.12	Årets avskr. merverdi	Bokført merverdi pr. 31.12
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,00%	25,0	29,9	–	3,3	(1,1)	–	(1,6)	30,5	–	–
Bergehus Holding AS	50,00%	53,9	54,4	–	(16,2)	4,5	–	–	42,7	–	–
Bileiendom Invest AS	50,00%	0,6	(1,0)	–	(0,7)	0,2	–	–	(1,5)	–	–
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,00%	1,3	(1,7)	–	(1,1)	–	–	–	(2,8)	–	–
Heches Holding AB/Heches Holding II AS 1)	49,75% 3)	554,5	511,5	131,0	73,4	(28,1)	–	(31,2)	656,6	–	–
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,00%	43,2	50,1	–	5,1	–	–	–	55,2	1,2	2,9
Ingeniørenes Hus AS	50,00%	41,7	42,2	–	(4,1)	1,2	–	–	39,3	–	16,9
Jerikoveien 28 AS/Jerikoveien 28 KS	50,00%	48,7	50,7	–	2,6	–	(0,8)	–	52,5	(0,2)	42,2
Konowsgate Finans AS	50,00%	23,0	24,8	–	(4,1)	1,2	–	–	21,9	–	18,1
Mack Kvartalet AS/Mack Stranda AS	46,25% 3)	77,9	84,9	–	2,9	(0,9)	–	–	86,9	–	0,3
SEPA Holding AS/SEPA Holding II AS 2)	49,75% 3)	127,7	1.265,6	19,8	173,0	(39,4)	(174,1)	(157,3)	1.087,6	–	–
Skippergaten 21 AS	50,00%	0,6	1,2	–	0,1	–	–	–	1,3	–	–
Økern Torgvei Boliger ANS	50,00%	–	17,7	–	2,5	–	(19,5)	–	0,7	–	–
Sum			2.130,3	150,8	236,7	(62,4)	(194,4)	(190,1)	2.070,9	1,0	80,4

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

1) Heches Holding AB/Heches Holding II AS eide pr. 31.12.2012 indirekte 50% av aksjene i Norgani Hotels AS.

2) SEPA Holding AS/SEPA Holding II AS eide pr. 31.12.2012 indirekte 100% av aksjene i Pandox AB og 50% av aksjene i Norgani Hotels AS.

3) Stemmeandel 50,00%.

NOTE 11 Andre langsiktige fordringer

Millioner kr	Konsern 2012	Konsern 2011	Morselskap 2012	Morselskap 2011
Utlån til ansatte 1)	21,1	30,4	21,1	30,4
Netto pensjonsmidler	19,5	15,1	19,5	15,1
Forskuddsbetalte kostnader	10,7	12,9	10,7	12,9
Andre utlån	6,0	5,3	5,8	5,1
Sum	57,3	63,7	57,1	63,5

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

NOTE 12 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kr	Konsern 2012	Konsern 2011	Morselskap 2012	Morselskap 2011
Kundefordringer	19,2	15,3	2,7	2,1
Andre fordringer	16,8	21,7	2,4	5,3
Opptjente renter, forskuddsbetalte kostnader	8,0	5,1	6,3	3,1
Sum	44,0	42,1	11,4	10,5

NOTE 13 Egenkapital

Aksjekapitalen pr. 31.12.2012 er kr 344.126.162,50 fordelt på 55.060.186 aksjer à kr 6,25. Hver aksje har én stemme. Morselskapet eier 189.495 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. 31.12.2012 utgjør således 41.307.695. 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. 31.12.11	344,1	(1,1)	288,6	614,6		1.246,2
Årsresultat				317,1		317,1
Kjøp egne aksjer		(0,1)		(2,5)		(2,6)
Avsatt utbytte				(178,3)		(178,3)
Morselskapets egenkapital pr. 31.12.12	344,1	(1,2)	288,6	750,9		1.382,4
Konsern						
Egenkapital pr. 31.12.11	344,1	(1,1)	288,6	1.508,8	55,9	2.196,3
Årsresultat				347,4	(1,2)	346,2
Kjøp egne aksjer		(0,1)		(2,5)		(2,6)
Avsatt utbytte				(178,3)		(178,3)
Avsatt utbytte på indirekte eide egne aksjer				44,0		44,0
Omregningsdifferanser m.v.				(40,3)		(40,3)
Minoritet					(22,7)	(22,7)
Konsernets egenkapital pr. 31.12.12	344,1	(1,2)	288,6	1.679,1 1)	32,0	2.342,6

1) Herav inngår akkumulerte omregningsdifferanser med kr 21,2 mill.

Aksjonæroversikt pr. 31.12.12

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	1.009.381	1,8
8 Mustad Industrier AS	843.000	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% (554)	10.042.738	18,1
Totalt antall aksjer	55.060.186	100,0
Direkte eide egne aksjer	(189.495)	(0,3)
Indirekte eide egne aksjer *)	(13.562.996)	(24,6)
Totalt antall utestående aksjer	41.307.695	75,1

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

Direkte eide egne aksjer

	31.12.11	Kjøp	Salg	31.12.12
Antall	171.895	17.600	–	189.495
Vederlag (mill. kr)		2,6	–	

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
Anders Ryssdal	100	–
Leiv Askvig	–	–
Ragnar Horn	105.600	–
Gisèle Marchand	–	–
Monica S. Salthella	–	–
Christian Ringnes	30.268	16.000
Martin Traaseth	–	16.000
Olaf Gauslå	–	16.000

NOTE 14 Skatter

Skattekostnad

Millioner kr	Konsern 2012	Konsern 2011	Morselskap 2012	Morselskap 2011
Betalbar skatt	21,7	15,6	16,2	9,9
Utsatt skatt	5,6	20,4	(4,0)	(4,7)
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet, jfr. note 8	62,4	46,0	–	–
Sum	89,7	82,0	12,2	5,2

Konsern – utsatt skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller i konsernet er som følger:

Millioner kr	2012	2011
Langsiktige poster:		
Anleggsmidler	480,0	465,0
Avsetning for forpliktelser	(9,1)	(7,8)
Gevinst- og tapskonto	37,1	43,6
Sum langsiktige poster	508,0	500,8
Kortsiktige poster:		
Kortsiktige fordringer	(0,2)	(0,1)
Kortsiktig gjeld	(3,9)	(6,9)
Underskudd til fremføring	(6,0)	–
Sum kortsiktige poster	(10,1)	(7,0)
Sum utsatt skatt	497,9	493,8

Morselskap – utsatt skatt

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger:

Millioner kr	2012	2011
Langsiktige poster:		
Anleggsmidler	162,9	158,6
Avsetning for forpliktelser	(21,2)	(15,7)
Gevinst- og tapskonto	94,5	118,2
Sum langsiktige poster	236,2	261,1
Kortsiktige poster:		
Kortsiktig gjeld	(13,9)	(24,7)
Sum kortsiktige poster	(13,9)	(24,7)
Sum midlertidige forskjeller	222,3	236,4
Beregning av utsatt skatt:		
Anvendt skattesats	28%	28%
Utsatt skatt pr. 31.12.	62,2	66,2

Morselskap – årets skattegrunnlag

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

Millioner kr	2012	2011
Resultat før skattekostnad	329,3	112,4
Permanente forskjeller	5,0	10,9
Mottatt skattefritt konsernbidrag	(37,4)	(6,0)
Gevinst ved salg aksjer	(248,8)	(100,7)
Tap/nedskrivning aksjer	–	0,8
Endring midlertidige forskjeller:		
– anleggsmidler	(8,7)	(22,5)
– avsetning for forpliktelser	5,5	1,4
– kortsiktig gjeld	(10,8)	9,5
– gevinst- og tapskonto	23,7	29,5
Årets skattegrunnlag	57,8	35,3
Betalbar skatt (28%)	16,2	9,9

NOTE 15 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kr	Konsern 2012	Konsern 2011	Morselskap 2012	Morselskap 2011
Pensjonsforpliktelser	27,6	22,4	21,2	15,7
Andre avsetninger	16,6	13,2	11,8	7,6
Sum	44,2	35,6	33,0	23,3

NOTE 16 Rentebærende gjeld

Millioner kr	Konsern 2012	Konsern 2011	Morselskap 2012	Morselskap 2011
Obligasjonslån	700,0	700,0	700,0	700,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	4.071,2	4.177,2	3.255,0	3.410,0
Sertifikatlån	350,0	500,0	350,0	500,0
Sum rentebærende gjeld	5.121,2	5.377,2	4.305,0	4.610,0
herav langsiktig gjeld	4.771,2	4.877,2	3.955,0	4.110,0
herav kortsiktig gjeld	350,0	500,0	350,0	500,0

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter pr. 31.12.2012:

Millioner	Konsern Valuta	Konsern NOK	Morselskap Valuta	Morselskap NOK
NOK	–	5.092,1	–	4.305,0
EUR	4,0	29,1	–	–
Sum	4,0	5.121,2	–	4.305,0

NOTE 16 Rentebærende gjeld forts.

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2013	2014	2015	2016	2017	2018 og senere
%-andel	34%	14%	0%	8%	2%	42%

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2013	2014	2015	2016	2017	2018 og senere	Gjennom-snittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,3	19,3	45,9	37,0	71,8	3.877,9	
Obligasjonslån	–	–	–	–	–	700,0	
Sum	19,3	19,3	45,9	37,0	71,8	4.577,9 1)	4,7%

1) Tilsvarende tall pr. 31.12.2011 var kr 4.693,5 mill.

Pantstillelser og sikkerhetsstillelser

Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 5.619,7 mill. for konsernet og kr 539,0 mill. for morselskapet.

Eiendomsspar har stillet selvskyldnerkausjon på kr 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	2012	2011	2012	2011
Leverandørgjeld	28,3	13,8	3,4	6,1
Skattetrekk, feriepenger m.v.	15,9	13,9	10,6	8,7
Betalbar skatt	19,6	15,6	16,2	9,9
Avsetning renter	30,9	34,3	29,9	33,4
Forskudd	13,2	17,5	4,1	1,2
Utbytte *)	134,3	124,0	178,3	164,7
Annen gjeld	57,9	47,3	17,2	20,6
Sum	300,1	266,4	259,7	244,6

*) Utbytte på indirekte eide egne aksjer (kr 44,0 mill.) er eliminert i konsernregnskapet.

NOTE 18 Resultat pr. aksje

Antall utestående aksjer i Eiendomsspar AS utgjør 41.307.695 pr. 31.12.12, jfr. note 13. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2012 var 41.321.015 aksjer.

	Konsern	
Resultat pr. aksje	2012	2011
Årets resultat tilordnet aksjonærer (mill. kr)	347,4	339,5
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	41.321.015	40.676.233
Resultat pr. aksje (kr)	8,41	8,35

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 317,1 millioner, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 346,2 millioner. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, 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 2012 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, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap

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, 21. mars 2013
PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor

(2)

BOON EDAM

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

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 7 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 8 i årsrapporten.

Selskapskapital og utbytte
Eiendomsspars verdijusterte egenkapital utgjorde kr 6.962 mill. pr. 31.12.2012, tilsvarende en verdijustert egenkapitalandel på 53%. 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 2012 foreslått et utbytte på kr 3,25 pr. aksje, mot kr 3,00 pr. aksje året før.

Styret fikk på ordinær generalforsamling 03.05.2012 fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1,- og NOK 300,-. Fullmakten gjelder til 15.05.2013. Styret vil på generalforsamlingen 07.05.2013 foreslå at fullmakten blir fornyet for en periode på 12 måneder, til 15.05.2014. Selskapets beholdning av egne aksjer er 189.495 aksjer pr. 21.03.2013.

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 07.05.2013 for en periode på 12 måneder.

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 30.268 aksjer i Eiendomsspar (0,1% av aksjekapitalen). I Victoria Eiendom kontrollerer han sammen med nærstående 2.762.842 (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.

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.

Generalforsamling
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. Styrets leder er 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 16 og 17 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 styrets leder. 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 virksomheten. 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. 12.03.2013

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	1.009.381	1,8
8	Mustad Industrier AS	843.000	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	Nore-Invest AS	426.641	0,8
17	Thorp, Tone	371.328	0,7
18	Thrane-Steen AS	290.208	0,5
19	Thrane-Steen Røkke AS	288.209	0,5
19	Thrane-Steen Medhus AS	288.209	0,5
Øvrige aksjonærer (551)		7.951.143	14,4
Totalt antall aksjer		55.060.186	100,0
Direkte eide egne aksjer		(189.495)	(0,3)
Indirekte eide egne aksjer *)		(13.562.996)	(24,6)
Totalt antall utestående aksjer		41.307.695	75,1

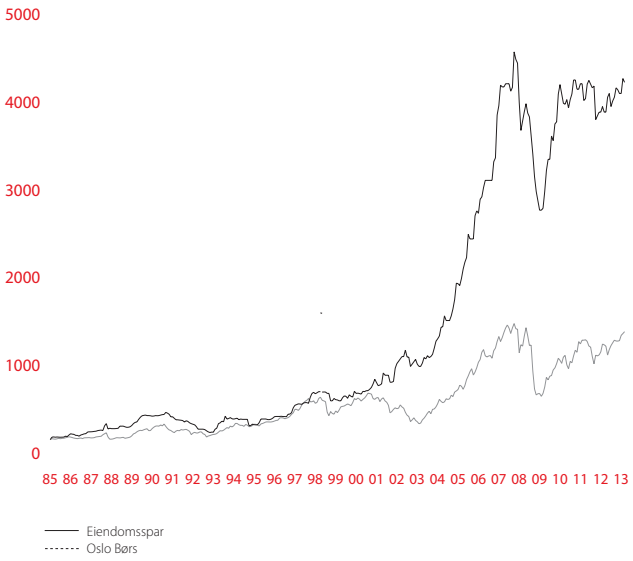
*) Sundt Eiendom I AS eies av Eiendomsspar (49%) og Victoria Eiendom (51%). Indirekte eide egne aksjer utgjør således 13.562.996.

Fordeling av aksjer pr. 12.03.2013

Antall aksjer pr. aksjonær			Antall aksjonærer	% av total aksjekapital
1	–	100	76	–
101	–	1.000	118	0,1
1.001	–	10.000	205	1,6
10.001	–	100.000	137	8,7
100.001	–	1.000.000	28	16,3
1.000.001	–	5.000.000	6	23,0
over		5.000.000	1	50,3
			571	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 12.03.2013. Indeks 01.01.1985 = 100.



VERDIVURDERING PR. 31.12.12

Det er gjennomført en verdivurdering av Eiendomsspar pr. 31.12.2012. Denne viser følgende:

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje
VEK pr. aksje er beregnet til kr 170 (2011: kr 161), en økning på 6% fra ifjor.

Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskrav) benyttet:
  - Eiendomsspar: snitt 6,3%, fra 5,25% til 8,50% pr. eiendom (2011: 6,3%)
  - Pandox: snitt 6,5% (2011: 6,5%)
  - Norgani: snitt 7,1% (2011: 7,1%)
- Løpende leie (inkl. ledige arealer) pr. 01.01.2013, alternativt markedsleie dersom denne ligger vesentlig lavere enn løpende leie; potensiell merleie i leiekontraktsmassen hensyntas ikke; for hotell benyttes foventet leie i 2013
- 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 fra 7,1% 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.

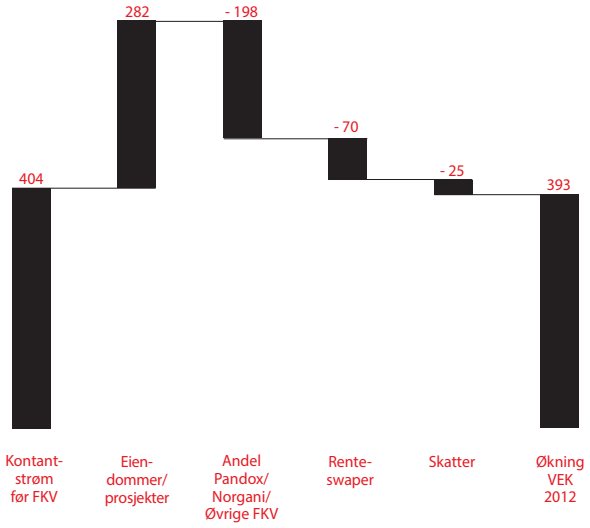
Eiendomsspar-portefølje (direkte eide eiendommer)

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%	289	264	243	234	225	210	197	185
5,5%	264	239	218	209	200	185	172	160
6,0%	243	218	197	188	179	164	151	139
6,5%	225	200	179	170	161	146	133	121
7,0%	209	184	163	154	145	130	117	105
7,5%	196	171	150	141	132	117	104	92
8,0%	184	159	138	129	120	105	92	80

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje

VERDIUTVIKLING 2012

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 393 mill.
- Verdijustert egenkapital økte fra kr 161 pr. aksje til kr 170 pr. aksje, en økning på 6%.



Kommentarer til de enkelte verdiutviklingsfaktorene

Kontantstrøm før FKV + kr 404 mill.
Dette er kontantstrøm før salgs-/kursgevinster, rehabiliterings-kostnader og skatter, samt før andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter (FKV). Andel tilbakeholdt kontantstrøm i FKV er inkludert i postene nedenfor.

Eiendommer/prosjekter + kr 282 mill.
Økningen skyldes hovedsakelig effekten av leieøkninger, hensyntatt rehabiliteringskostnader. Videre er Lille Grensen 5 solgt med en betydelig gevinst utover vurdert verdi i fjorårets verdibalanse.

Andel Pandox/Norgani/Øvrige FKV - kr 198 mill.
Dette er endring urealisert merverdi i 2012. Med unntak av EK-innskudd, er løpende rentekostnader knyttet til oppkjøpene av Pandox og Norgani belastet denne posten. Av verdiendringen på - kr 198 mill. utgjør utbetalt utbytte kr 192 mill. Reell verdiendring i 2012 er således - kr 6 mill.

Renteswaper - kr 70 mill.
Mindreverdi renteswaper endret seg fra kr 143 mill. pr. 01.01.12 til kr 213 mill. pr. 31.12.12, det vil si endring kr 70 mill.

Skatter - kr 25 mill.
Betalbare skatter utgjorde kr 22 mill. For øvrig endring utsatt skatt kr 3 mill. Totalt kr 25 mill.

VERDIJUSTERT BALANSE PR. 31.12.12

Mill. kr.	Note	Bokført	Justering	Verdijustert
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	(1)	5.745	3.808	9.553
Aksjer/lån felleskontrollert virksomhet	(2)	2.302	1.007	3.309
Øvrige finansielle anleggsmidler		95		95
Omløpsmidler		164		164
Sum eiendeler		8.306	4.815	13.121
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	(5, 6)	2.343	4.619	6.962
Latent/utsatt skatt	(3)	498	(17)	481
Rentebærende gjeld		5.121		5.121
Annen gjeld	(4)	344	213	557
Sum egenkapital og gjeld		8.306	4.815	13.121
Belåningsgrad	(7)			54%

Noter til verdijustert balanse

1) Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yield-metoden. Detaljene i verdsettelsen av eiendomsmassen er gitt på side 41.
2) Merverdi felleskontrollert virksomhet gjelder hovedsakelig eier-andelen 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 skatte-sats 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 213 mill.
5) Herav minoritetsinteresser kr 88 mill. pr. 31.12.2012.
6) Verdijustert egenkapital fremkommer som forskjellen mellom anslått markedsverdi av selskapets eiendeler og gjeld. Den verdi-justerte egenkapital etter avsatt utbytte og skatt er beregnet å utgjøre kr 6.962 mill. pr. 31.12.12. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 134 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 88 mill.), er verdijustert egenkapital kr 7.008 mill. pr. 31.12.12, tilsvarende kr 169,7 pr. aksje (kr 166,4 pr. aksje etter avsatt utbytte på kr 3,25 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.

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.

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

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 2000 donerte selskapet en *fontene av Carl Nesjar* til Radiumhospitalet.

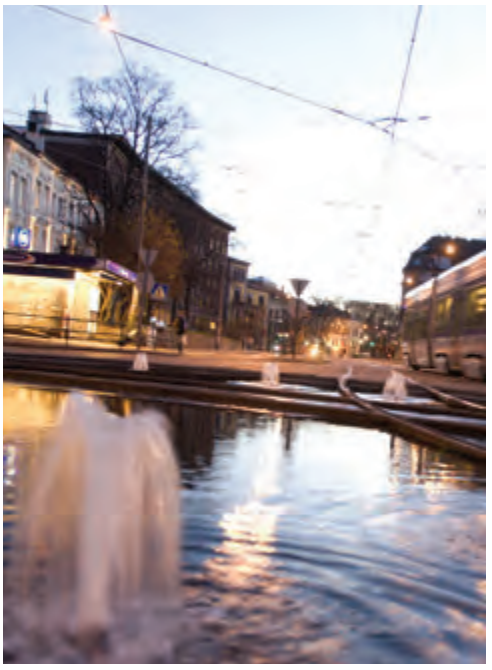
I 1997 oppførte Eiendomsspar fontenen *"Christian IV's hanske"* på Christiania Torv i Oslo. Fontenen illustrerer hansken Christian IV kastet i år 1624, da han bestemte at – Her skal byen ligge. Den er utformet av billedkunstneren Wenche Gulbransen og har en pittoresk sammensetning av former og vannspill,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

"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.

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

"Oksehodet" laget av Elena Engelsen assosierer Europarådets plass med den mytologiske komposisjon *"Oksen og Europa"*.

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.



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 portrett-fotografier 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.

EIENDOMMER

Sammendrag av eiendomsmassen pr. 31.12.12

Eiendommer

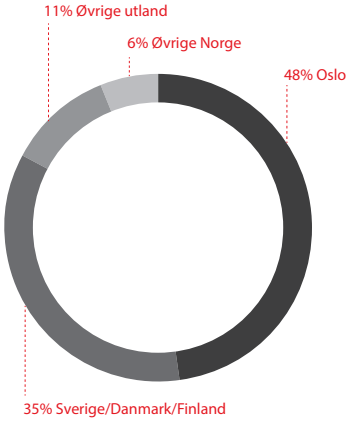
	Leie-nivå 1) (mill. kr)	Gjenværende snittleie-tid	Ledig i % av leienivå	Total kvm
Direkte eide eiendommer				
Oslo sentrum	481,4	6,3	6,7	222.100
Oslo vest/nord/øst	135,3	5,7	8,2	105.700
Øvrige Norge	5,2	3,4	0	5.900
Utland	7,9	4,8	0	10.100
Festetomter	5,5	95,1	0	–
Sum direkte eide eiendommer	635,3	7,0	6,8	343.800
Andel felleskontrollerte eiendommer 2)				
Oslo	52,0	6,2	4,0	43.400
Øvrige Norge	9,8	10,9	0	6.400
Utland	5,0	3,0	0	1.750
Pandox/Norgani Hotels	769,5	6,2	0	707.000
Sum andel felleskontrollerte eiendommer	836,3	6,2	0,2	758.550
Sum eiendommer	1.471,6			1.102.350

Prosjekter

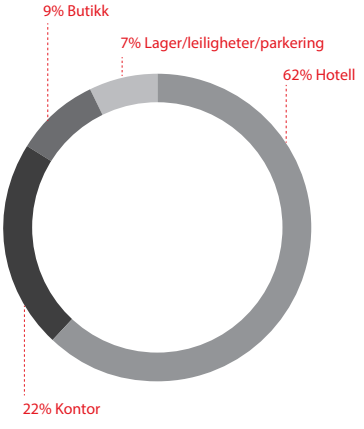
Direkte eide eiendommer		
Oslo	26,9	68.300 3)
Andel felleskontrollerte prosjekter 2)		
Oslo	2,3	6.300
Øvrige Norge	3,9	26.000
Sum prosjekter	33,1	100.600 3)
Sum eiendommer og prosjekter	1.504,7	

1) Leienivå defineres som faktiske leieinntekter tillagt markedsleie ledige arealer; for eiendom i utlandet er benyttet valutakurs pr. 31.12.12.
2) Oppgitte tall er Eiendomsspars andel.
3) I tillegg kommer utbyggingspotensial Strømsveien 221-223, samt Alnabru Næringspark (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	90,5	6,3	0	32.000
Tjuvholmen Allé 1-5	44,0	5,7	0	15.400
Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4	42,1	4,4	0	14.900
Parkveien 64	30,0	0,6	93	15.900
Karl Johans gate 3	25,5	7,6	0	11.100
Olav V´s gate 6/Fridtjof Nansens plass 2	25,0	3,8	0	10.100
Rosenkrantz gate 13	23,6	5,0	2	11.600
Storgata 21-23	23,4	12,1	2	25.800
Tordenskiolds gate 8/10	21,6	4,7	0	9.500
Dronningens gate 40	21,3	6,5	0	8.300
Jernbanetorget 4	15,6	6,9	2	6.000
Holbergsgate 21	14,9	3,0	0	8.700
Storgata 2/4/6	14,8	5,5	0	11.700
Gabels gate 16/Frederik Stangs gate 3	13,2	6,0	0	5.800
Øvre Slottsgate 12	12,8	4,1	22	6.000
Holbergs plass 1	12,6	12,2	0	7.200
Rådhusgata 23	12,2	3,3	0	5.100
Karl Johans gate 4-6	7,2	7,4	0	2.200
Akersgata 20	7,1	2,9	0	2.200
Øvre Slottsgate 11	5,6	3,4	0	2.900
Parkveien 60	5,4	4,0	2	2.900
Hegdehaugsveien 27	4,4	4,4	0	1.200
Stortingsgata 14	4,1	55,3	0	3.100
Parkveien 35	2,4	2,1	0	1.000
Frederik Stangs gate 4	2,1	3,6	0	1.500
Sum Oslo sentrum	481,4	6,3	6,7	222.100
Oslo vest/nord/øst				
Hoffsveien 4	25,2	6,8	2	13.700
Urtegata 9	22,8	5,1	4	24.700
Strømsveien 108	21,2	10,0	0	11.100
Alnabru Næringspark	16,7	3,1	24	21.000
Hoffsveien 10-14	12,4	5,9	24	10.200
Strømsveien 258	9,0	5,3	0	5.900
Kongsveien 15	8,8	2,2	0	2.000
Strømsveien 221-223 m.v.	8,5	2,7	32	11.400
Holmenkollveien 119	4,3	5,0	0	2.100
Drammensveien 200	3,4	1,4	0	2.000
Hoffsveien 9	3,0	4,6	0	1.600
Sum Oslo vest/nord/øst	135,3	5,7	8,2	105.700

	Leie-nivå (mill. kr)	Løpende kontrakters gjenværende snittleietid	Ledig i % av leienivå	Brutto kvm
Øvrige Norge				
Værftsgaten 7, Moss	5,2	3,4	0	5.900
Sum øvrige Norge	5,2	3,4	0	5.900
Utlandet				
Maakri 23A, Tallinn, Estland	7,9	4,8	0	10.100
Sum utland	7,9	4,8	0	10.100
Festetomter				
Sommerrogata 13-15, Oslo sentrum	5,5	95,1	0	–
Sum festetomter	5,5	95,1	0	–

Prosjekter	Leie (mill. kr)	Utbyggings-potensial/ prosjekt-størrelse kvm	Note
Oslo			
Alnabru Næringspark	0,0		1)
Bjørnegårdsvingen	0,0	9.500	2)
Frederik Stangs gate 4	0,0	600	3)
Frederik Stangs gate 6	0,0	500	4)
Hoffsveien 10	0,0	3.000	5)
Karihaugveien 89	0,0	25.000	6)
Keysersgate 4	0,1	100	7)
Sandakerveien 78	5,0	3.700	8)
Storgata 51	18,9	10.900	9)
Strømsveien 108	0,0	5.000	10)
Strømsveien 221-223	0,0		11)
Strømsveien 230	2,9	10.000	12)
Sum Oslo	26,9	68.300	

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) Ferdig utviklet boliger; solgt i 2013.
5) Boligprosjekt.
6) Fremtidig utbyggingspotensial kontor.
7) Næringsarealer for salg.
8) Ombyggingsprosjekt; butikk/service; ferdigstilles 2013.
9) Totalrehabiliteringsprosjekt kontor; ferdigstilles 2013.
10) Fremtidig utbyggingspotensial Rica Helsfyr Hotel.
11) 65 mål tomt inkl. grøntbelte; utbyggingspotensial (utover eksisterende bygningsmasse 11.400 kvm) antas betydelig, men størrelsen er usikker.
12) 8.700 kvm tomt og 3.500 kvm lagerbygg; utbyggingspotensial (inkl. eksisterende bebyggelse) i størrelsesorden 10.000 kvm.

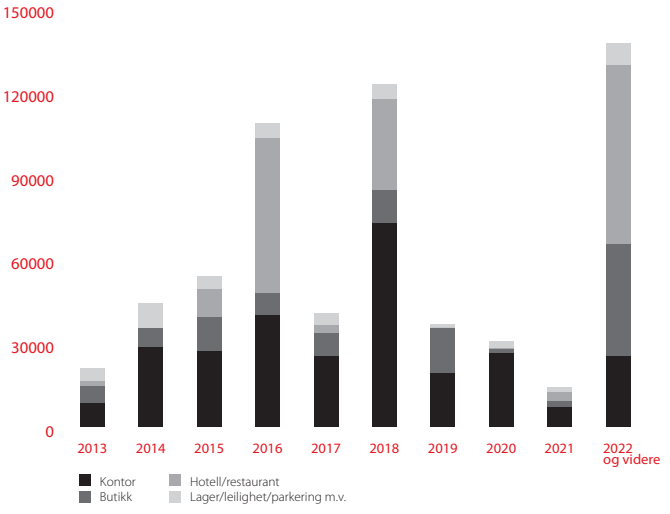
Felleskontrollerte eiendommer 1)

	Leie-nivå (mill. kr)	Løpende kontrakters gjenværende snittleietid	Ledig i % av leienivå	Brutto kvm
Oslo 1)				
Bergehus, Drammensveien 102-108 (50%)	15,9	5,7	13	10.400
Bilia-anlegg, Økern (50%)	9,6	7,6	0	9.700
Holmenkollen Park Hotel (50%)	18,2	6,0	0	17.000
Jerikoveien 28 (50%)	8,3	6,0	0	6.300
Sum Oslo	52,0	6,2	4	43.400
Øvrige Norge 1)				
Bilia-anlegg, Lillestrøm, Lier og Follo (50%)	9,8	10,9	0	6.400
Sum øvrige Norge	9,8	10,9	0	6.400
Utland 1)				
40 rue Notre Dame des Victoires, Paris (50%)	5,0	3,0	0	1.750
Sum utland	5,0	3,0	0	1.750
Pandox/Norgani Hotels 1)				
Pandox hotellportefølje (49,75%)	400,7	5,5	0	372.000
Norgani hotellportefølje (49,75%)	368,8	7,0	0	335.000
Sum Pandox/Norgani Hotels	769,5	6,2	0	707.000
Prosjekt – Oslo 1)				
Ingeniørenes Hus, Kronprinsens gate 17 (50%) 2)	2,2			2.100
Konows gate 1-3 (50%) 3)	0,0			4.200
Skippergata 21 (50%) 4)	0,1			
Sum prosjekt Oslo	2,3			6.300
Prosjekt – Øvrige Norge 1)				
Mack-Kvartalet (46,25%) 5)	3,9			26.000
Sum prosjekt øvrige Norge	3,9			26.000

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

LEIEKONTRAKTSSTRUKTUR

Løpetiden for Eiendomsspars leiekontrakter (direkte eide eiendommer) pr. 01.01.2013 kan illustreres som vist på figuren ved siden av (beløp i mill. kr):



Klingenberggata 4 / Fridtjof Nansens Plass 4
14.900 kvm

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 EIENDOMS-MARKEDET.

Tjuvholmen Allé 1-5
15.400 kvm

Folketeaterbygningen - Storgata 21-23
25.800 kvm

Karl Johans Gate 27
8.600 kvm

Olav V's Gate 6 / Fridtjof Nansens Plass 2
10.100 kvm

Holbergsgate 21
8.700 kvm

Dronningensgate 40
8.300 kvm

Storgata 2/4/6
11.700 kvm

Bergehus – Drammensveien 102-108
20.800 kvm

Øvre Slottsgate 12
6.000 kvm

Jernbanetorget 4
6.000 kvm

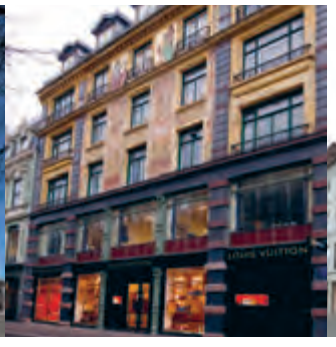
Tordenskiolds Gate 8/10
9.500 kvm

Parkveien 60
2.900 kvm

Øvre Slottsgate 11
2.900 kvm

Rådhusgata 23
5.100 kvm

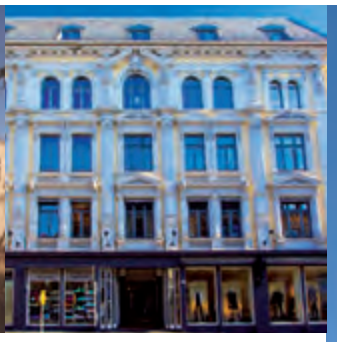
Akersgata 20
2.200 kvm



Karl Johans Gate 4-6
2.200 kvm

Stortingsgata 14
3.100 kvm

Parkveien 35
1.000 kvm



Hegdehaugsveien 27
1.200 kvm

Urtegata 9
24.700 kvm

Hoffsveien 4
13.700 kvm

Strømsveien 258
5.900 kvm

Strømsveien 221-223
11.400 kvm

Parkveien 64
15.900 kvm

Drammensveien 200
2.000 kvm

Alnabru Næringspark
21.000 kvm

HOTELLER OG RESTAURANTER

Rica Holberg Hotel - Holbergs Plass 1
7.200 kvm 133 rom

Grand Hotel - Karl Johans Gate 31
23.900 kvm 292 rom

Rica Helsfyr Hotel - Strømsveien 108
11.100 kvm 252 rom

Rica Oslo Hotel - Karl Johans Gate 3
11.100 Kvm 175 Rom

Rica Victoria Hotel - Rosenkrantz Gate 13
11.600 Kvm 199 Rom

Clarion Collection Hotel Gabelshus - Gabels Gate 16
5.800 Kvm 114 Rom

Holmenkollen Park Hotell Rica - Kongeveien 26
34.000 kvm 335 rom

Ekebergrestauranten - Kongsveien 15
2.000 Kvm

Holmenkollen Restaurant - Holmenkollveien 119
2.100 Kvm

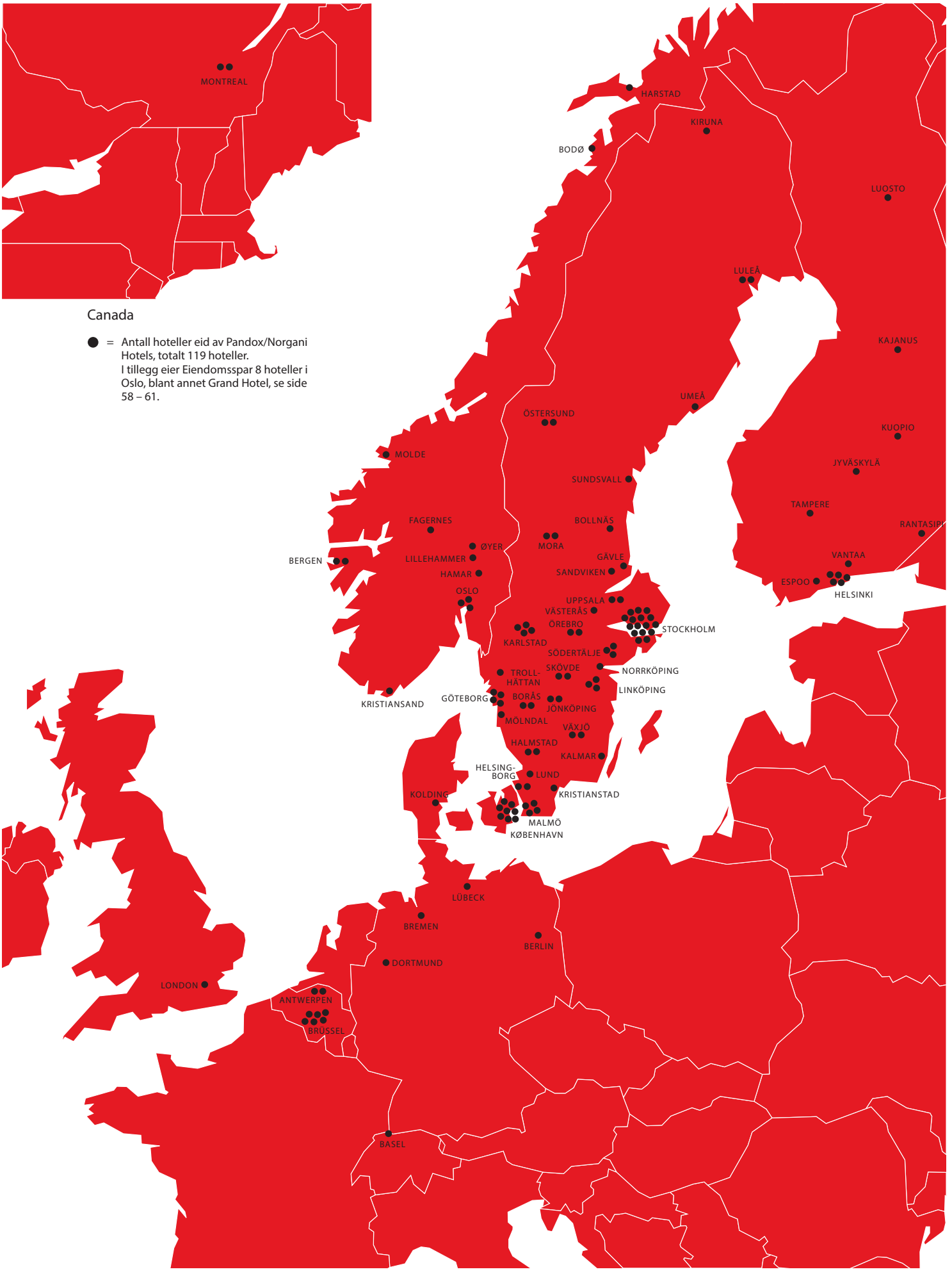
Clarion Collection Hotel Folketeateret - Storgata 21-23
7.500 Kvm 160 Rom

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 72 hoteller i Norge, Sverige, Finland og Danmark, med tilsammen 13.000 rom og en bygningsmasse på 674.000 kvm. På neste vises Pandox/Norgani Hotels' hotellportefølje.

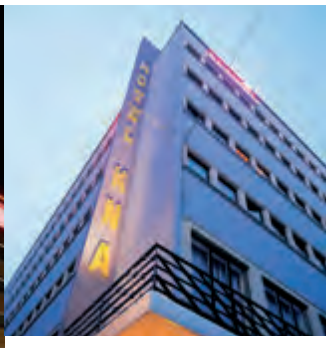
Fra venstre: Christian Ringnes (styrets formann i Pandox/Norgani Hotels), Leiv Askvig, Helene Sundt, Christian G. Sundt og Anders Nissen (VD)


MONTREAL
Canada
● = Antall hoteller eid av Pandox/Norgani Hotels, totalt 119 hoteller.
I tillegg eier Eiendomsspar 8 hoteller i Oslo, blant annet Grand Hotel, se side 58 – 61.
HARSTAD
KIRUNA
BODØ
LUOSTO
LULEÅ
KAJANUS
UMEÅ
ÖSTERSUND
KUOPIO
MOLDE
JYVÄSKYLÄ
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
KOLDING
KRISTIANSTAD
MALMÖ
KØBENHAVN
LÜBECK
BREMEN
BERLIN
DORTMUND
LONDON
ANTWERPEN
BRÜSSEL
BASEL

Hilton Stockholm Slussen
Stockholm, Sverige
Antall rom: 289

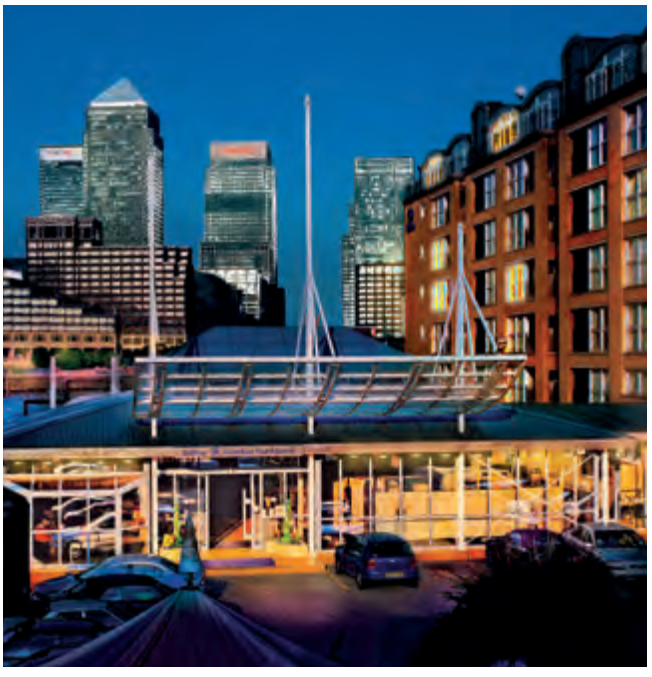
Scandic Crown
Gøteborg, Sverige
Antall rom: 338

Hotel Berlin
Berlin, Tyskland
Antall rom: 701



Scandic KNA
Oslo, Norge
Antall rom: 189

Hilton London Docklands
London, Storbritannia
Antall rom: 365



Radisson Blu Hotel
Basel, Sveits
Antall rom: 206

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

Scandic Copenhagen
København, Danmark
Antall rom: 486

Hyatt Regency Montreal
Montreal, Canada
Antall rom: 605

The Hotel
Brüssel, Belgia
Antall rom: 433

Scandic Grand Marina
Helsingfors, Finland
Antall rom: 462

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 og Hausmanns gate – et område under betydelig oppgradering og utvikling.

Eiendomsspar kjøpte eiendommen i 2007. Sommeren 2012 ble det igangsatt en total-rehabilitering av alle kontoretasjer. Disse vil bli klare for første innflytting i juli 2013. Det pågår også en spennende utvikling og utvidelse av butikkarealene, som får en meget fin eksponert fasade mot krysset Hausmanns gate og Storgata. Butikkene blir klare for innredningsarbeider i september 2013, med mulig åpning før jul.

Totalt utgjør eiendommen ca. 10.900 kvm 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.

Bergehus
4 Mercuri Urval
CLEAVES
3 ETRIX
Oculus
EvolvedSet
2 Cisecroom Media Group
CMD
PHD
1 Vertikal Helse
Kantine, Auditorie
P1 Gjesteparkering
P2 Garasje

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 parkeringsdekning 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 er nå i sluttfasen 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 nå 87% utleid og det arbeides med å leie ut de resterende arealer.

Mack, Tromsø

Ludwig Mack AS og Eiendomsspar har inngått et 50/50 eierskap vedrørende utvikling av den eiendomsmassen som bryggeriet Mack tidligere disponerte i Tromsø sentrum.

Kulturkvartalet

I kvartal vest som er på ca. 16.500 kvm, utvikles det 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. De første leietagerne, bl. a. Universitetet i Tromsø, flytter inn i løpet av 2013. Det er til nå inngått langsiktige leieavtaler på ca. 9.000 kvm.

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.

UNIVERSITY OF TROMSØ

Konows gate 1-3

Eiendomsspar eier på 50/50 basis sammen med Sundt AS selskapet Konows gate 1-3 AS, som eier eiendommen Konows gate 1-3. Selskapet har under bygging boliger og forretninger på eiendommen. Tomten ligger fint til under Ekebergåsen med gode solforhold, kort vei til offentlig kommunikasjon, gode friluftsområder og mange av boligene vil få utsikt til fjorden.

Prosjektet omfatter 83 boliger, hvorav 50 boliger er solgt. Bebyggelsen vil få langsgående fasade mot Konows gate 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 vil det bli en bygningsmasse på 5 etasjer over sokkeletasje. Mot rundkjøringen heves bebyggelsen til 7 etasjer. Noen av boligene vil få takterrasser. I tillegg skal det blant annet bygges en dagligvareforretning i 1. etasje. All parkering under markplan. Et torg mot rundkjøringen vil danne fin adkomst til Ekebergåsen og skulpturparken.

Prosjektet vil føye seg inn i en spennende utvikling av boligprosjekter i denne bydelen i Oslo og er planlagt ferdigstilt 3./4. kvartal 2014.

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 i løpet av våren 2013.

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. 9.500 kvm bolig, som vil kunne gi ca. 115 – 125 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.

KRONPRINSENS GATE 17

Eiendomsspar eier 50 % av aksjene i Ingeniørenes Hus AS, Kronprinsens gate 17, Oslo. De resterende 50 % eies av Tekna Avdeling Oslo.

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 pågår en totalrehabilitering og modernisering av eiendommen. Antikvariske interesser setter klare føringer for hvordan dette må gjøres.

Nye og gamle brukere vil ta bygget i bruk fra sommeren 2013.

Bygget består av en kontor- og konferansedel og ligger i et av Oslos mest sentrale strøk. Totalarealet utgjør ca. 4.200 kvm, fordelt på 9 etasjer i tillegg til en underetasje.

VED UTGANGEN AV 2012 BESTOD EIENDOMSSPARS OG PANDOX/NORGANIS PORTEFØLJE AV 127 HOTELLER, MED TIL SAMMEN 26.300 ROM. 115 AV HOTELLENE LEIES UT TIL VELRENOMERTE OPERATØRER SOM SCANDIC, CHOICE, RICA, REZIDOR, ELITE, HILTON M. FL., MENS DE ØVRIGE DRIVES FOR PANDOX/NORGANIS EGEN REGNING.

Du skal ha det godt når du bor på våre hoteller, enten du drar i forretningsøyemed, eller som privatperson. Du skal føle deg sett i det øyeblikk du møter personalet i resepsjonen, og du skal kjenne på en atmosfære av kvalitet, komfort og vennlighet.

Det er som regel med en viss forventing vi går inn på et hotell, særlig når det skjer for første gang. Hva møter meg innenfor? Hvordan er betjeningen? Hvordan er rommet mitt? Hva kan jeg forvente av opplevelser?

Mange av oss vet godt hva vi forventer og setter pris på. Det kan handle om at betjeningen tar i mot oss med et smil og står til disposisjon når vi trenger hjelp, eller en komfortabel seng med en god pute, så hodet får hvile. At rommet er rent og ventilasjonen fungerer som den skal, er en selvfølge. Og når vi er klare for en ny dag, setter vi ofte pris på å lade batteriene med en sunn og næringsrik frokost, gjerne på rommet, med dagens avis. Rolig, nesten som hjemme.

Kunst og design beriker også hotellopplevelsen. Ikke bare fordi det gir noe å hvile øyet på, men også fordi det kan sette i gang en bevegelse, lede oss inn i et nytt landskap eller gi oss et sjelelig pusterom.

Temadelen i årsrapporten for 2012 viser et knippe førsteklasses hoteller som er eid av Eiendomsspar og Pandox/Norgani. Den er en hyllest til hotelldirektørene og de ansatte som hver dag gjør sitt for at hotelloppleve-lsen skal bli husket med glede og begeistring.

Velkommen til
Stockholm, Helsinki, København, Berlin, London, Brussel og Oslo!

DET ER
OM**TANKEN**
SOM
TELLER!

HILTON STOCKHOLM SLUSSEN

EN SJØUTSIKT SOM SKAPER RO I SJELEN

Hotelldirektør: Peter Eriksson
Hotell: Hilton Stockholm Slussen, Stockholm

På Peter Erikssons Hilton Stockholm Slussen kan gjestene se utover Riddarfjärdens rolige vann. De kan nyte en drink foran peisen i Executive Lounge, mens de planlegger en liten utflukt til Gamla Stan, slottet eller idylliske Djurgården. De kan også nyte opplevelsen av svensk dekor og ballsaler i marmor. Bor de på Deluxe gjesterom kan de i tillegg kose seg på sin egen balkong, med en sjøutsikt som skaper ro i sjelen. I Eken Matsal kan de nyte utsøkt mat, mens de beundrer den vakre kveldsutsikten til byen og det glitrende vannet.

Hva er spesielt for Hilton Stockholm Slussen?
Med sin flotte arkitektur, gode beliggenhet og arven fra merkevaren Hilton, pleier vi å si at hotellet er født i USA og oppdratt på Södermalm i Stockholm. Dette er forhold som påvirker alt vi gjør – enten vi snakker om design, opplevelser, mat og drikke eller atmosfæren på hotellet. Vi har også lenge jobbet hardt for å bli et sted hvor ting skjer, og er vertskap for en rekke events.

Hva karakteriserer et godt hotell?
Gode medarbeidere er den viktigste faktoren på ethvert hotell. For øvrig er det et sted hvor man føler seg komfortabel og hvor alt fungerer. Jeg er opptatt av at de små detaljene skal stemme – tilstrekkelig med elektriske uttak på rommet, riktig lyssetting, en virkelig god seng osv. Selv setter jeg pris på et godt velværesenter, god wifi-tilgang, deilig mat og drikke – servert av ansatte som vet hva de driver med.

Hva setter gjestene dine pris på?
Velværesenteret vårt, baren og det faktum at vi trolig har Sveriges beste hotellfrokost. Vi har også fått gode tilbakemeldinger på de nyrenoverte rommene, og ikke minst servicen som de ansatte yter. Vi har svært gode fasiliteter, men det er servicen til de ansatte som gjør hotellet spesielt og verdsatt.

Hva betyr kunst og design for hotell-opplevelsen?
Med kunst og design kan vi gi gjestene noe spesielt – vi kan være med på å forme deres opplevelser, og det kan få hotellet til å «tre fram». Men det er viktig at kunsten og designen går hånd i hånd med det hotellet står for.

Når gjestene kommer inn i resepsjonen, hva bør førsteinntrykket være?
At de får følelsen av at de har kommet inn på et godt hotell. Øyekontakt med de ansatte, stemningsfull musikk og godt lys er viktig for å skape denne opplevelsen.

Hvordan vil du beskrive hotelltrenden i Stockholm?
Den er mer eller mindre den samme som den alltid har vært, men vi har en sterk nordisk merkevare som imøtekommer de nordiske reisende. Hotellene leverer det de lover og gjestene vet hva de får. Det kommer nok flere små nisjehoteller framover, men kjedehotellene med sine stordriftsfordeler vil dominere. Hotellene vil i stadig større grad gi gjestene sine noe unikt, og folk ønsker å assosieres med merker og hotell som får dem til å føle seg spesielle. Når det gjelder stamgjestene, vil de ha et komfortabelt opphold hvor alt fungerer, alt fra wifi til frokost og utsjekking.

Hvordan tror du framtidens hotell vil være?
Jeg tror det vil være mer innrettet mot spesifikke markeder. Basis-hotell vil bli mer «basis», mens fullservice hoteller vil yte enda mer service. Luksus er et ord som ikke involverer gullbelagte dører, men snarere en stemning som hotellet må levere. Fritid og forretning vil også smelte mer sammen.

HILTON HELSINKI KALASTAJATORPPA

ET SJARMERENDE MOTSTYKKE TIL BYENS LARM

Hotelldirektør: Jouni Kaivola
Hotell: Hilton Helsinki Kalastajatorppa, Helsinki

Hilton Helsinki Kalastajatorppas vakre sjøside, beliggenhet og innbydende grønne omgivelser gir et sjarmerende motstykke til alt liv og røre ellers i byen. På dette hotellet finner du en beroligende sjøutsikt, og til og med en privat strand. Kalastajatorppa har gode sports- og fritidsfasiliteter, samt møte- og bankettlokaler for alle behov. En utsøkt restaurant hører også med. Hotellet, som Kaivola har bestyrt siden november 2003, er ideelt for både forretningsreisende og turister.

Hvordan vil du beskrive Hilton Helsinki Kalastajatorppa?
Det ligger vakkert til med sine grønne omgivelser og nærhet til sjøen. Hotellet tilbyr forretnings- og fritidsreisende fasiliteter i en moderne setting som reflekterer finsk design og stil. Rommene går i lyse, varme toner, har store vindusflater, skrivebord for dem som trenger å jobbe, og gode stoler for den som ønsker å slappe av etter en lang dag. Møteromsfasilitetene er av topp kvalitet, og i hotellets elegante restaurant kan gjestene nyte utsøkt mat, tilberedt av dyktige kokker.

Hva karakteriserer et godt hotell?
At rommene er rene og har en funksjonell design. En god frokost og et innovativt restaurantkonsept basert på lokale råvarer og smaker hører også med. Det samme gjør en vennlig og tilstedeværende betjening som yter god service.

Hva setter du mest pris på når du selv bor på hotell?
Først og fremst en genuin service. Mye annet er viktig, og basisbehovene skal dekkes, men det er de ansatte på hotellet som utgjør forskjellen.

Hvilke fasiliteter setter gjestene størst pris på?
De koselige, romslige værelsene og restauranten med utsøkt mat og en hyggelig atmosfære, båret oppe av et personale som yter en personlig service. Også vår unike beliggenhet ved sjøen er noe gjestene setter stor pris på.

Hva bør gjestenes førsteinntrykk av hotellet være?
Gjestene skal føle seg verdifulle, verdsatte og velkomne. Omgivelsene skal være i sin skjønneste orden, og personalet skal ønske dem velkommen på samme måte som når de tar i mot gjester og venner i eget hjem.

Hvordan kan kunst og design berike hotellopplevelsen?
I vårt tilfelle forteller kunsten og designen historier fra nærmere hundre år tilbake i tid og fram til i dag. Vi har blant annet veggmalerier laget av Mumitrollets mamma, Tove Jansson. Det er også bilder og malerier i hotellets korridorer fra livet på 1920-tallet. Vi har hatt besøk av flere presidenter opp gjennom årene, blant annet Reagan, Bush junior, Clinton, Putin og Medvedev. Bilder tatt under deres visitter er også med på å gi hotellets gjester en opplevelse, selv om de ikke nødvendigvis kan karakteriseres som kunst.

Hvordan vil du beskrive hotelltrenden i Helsinki?
Designhotellene har hatt en boom, men kundeløftet til en merkevare som Hilton vil alltid bli verdsatt. Vi leverer det vi lover som kjede, verden rundt.

Hvordan ser du for deg framtidens hotell?
«Hjemmeborte-følelsen» er mye diskutert, og dette er noe vi kan oppleve gjennom arkitekturen og innredningen. Rommene vil nok ikke forandre seg så mye i framtiden, men lobby-området og restauranttilbudet blir stadig viktigere.

SCANDIC HOTEL COPENHAGEN

IKKE LENGER BARE UTSIKTEN FOLK SNAKKER OM

Hotelldirektør: Kirsten Glente Grindsted
Hotell: Scandic Hotel Copenhagen, København

Kirsten Glente Grindsted leder et hotell hvor beliggenheten og utsikten er det eneste som er igjen fra den gangen hotellet ble oppført i 1969. I dag ønsker Kirsten sine gjester velkommen til et totalrenovert, topp moderne og trendy hotell av internasjonal klasse. Scandic Hotel Copenhagen er et førsteklasses businesshotell, hvor de legger stor vekt på at alle skal trives. De er opptatt av å ikke gjøre ting på én bestemt måte, men lytter til gjestenes ønsker og behov, slik at oppholdet blir til en minnerik opplevelse.

Hvordan vil du beskrive Scandic Hotel Copenhagen?
Hotellet er ett av Københavns største og ligger sentralt plassert i byen. De idylliske Søerne ligger rett utenfor og byr på fine rekreasjonsmuligheter. Fra hotellet har man en storslått utsikt over byen. Scandic Hotel Copenhagen er ett av byens nyeste og mest moderne møte- og konferanse-hotell, og kan samle hele 1.100 personer – i ett møterom.

Hva er spesielt for Scandic Hotel Copenhagen?
Noe av det mest iøyenfallende er designen. Den møter gjesten allerede i lobbyområdet, og går som en rød tråd gjennom hele hotellet. Øynene på veggen, bak resepsjonen, symboliserer at vi ser gjestene og ønsker dem velkommen. Baren er lagt til lobbyområdet og fremstår som et møtepunkt, godt synlig. Lampene her er fargerike, og skaper en hjemmehyggelig atmosfære. De mange huskene tiltrekker seg særlig barna, men også voksne lar seg friste. Alle skal føle seg sett og velkommen, noe som selvsagt gjenspeiles i betjeningen som gjør alt de kan for å yte god og personlig service.

Hvordan er interiøret på rommene?
Rommene, 486 i alt, fordelt på 18 etasjer, er nyrenoverte og har lekre designmøbler og dekorative tapeter. Enkelte av værelsene er utstyrt med chaiselong og skrivebord i vinduskarmen. Det gir gjestene en avslappende plass, og en fantastisk utsikt over byen. Men nå til dags pleier vi å si at på Scandic Hotel Copenhagen er det ikke lenger bare utsikten som er verd å kikke på, også interiøret pirrer øyet!

Hva betyr design for opplevelsen av et hotell?
Jeg tror den betyr mye for mange. Vi har fått mye feedback, særlig på resepsjonen og lobbyen. Designen og interiøret skaper også stolthet blant de ansatte, noe som igjen smitter over på gjestene. Men skal man lykkes, er det viktig at man har en plan, at man er tro mot stilen man har valgt, og at den går som en rød tråd gjennom hotellkonseptet.

Hva kjennetegner et godt hotell?
God personlig service. De første minuttene er helt avgjørende for hvilket inntrykk man får. Kanskje får du ikke hjelp med én gang, men du skal bli sett med én gang. Tilgang på sunn og næringsrik frokost er også viktig. Vi legger vekt på å tilby en rikholdig frokost, med både økologiske og glutenfrie varer. Hvis du teller, vil du oppdage at vi serverer drøyt hundre energigivende frokostvarer hver morgen. En god seng, topp internettilgang og fitnessenter hører også med.

Hvordan ser dur for deg framtidens hotell?
Muligheten for individuelle valg blir stadig viktigere. Bugdethotell, hvor man fikser det meste selv, er en del av dette bildet, samtidig som mange ønsker fullservice. Sunnhet er også noe som opptar stadig flere. Det innebærer at folk blant annet ønsker sunn, næringsrik mat og tilgang til gode treningsfasiliteter.

HOTEL BERLIN
BERLIN

HOTELLET MED DEN VENNLIGE ATMOSFÆREN

Hotelldirektør: Cornelia Kausch
Hotell: Hotel Berlin, Berlin

Hotellet Cornelia Kausch har bestyrt siden 2006 er Berlins tredje største, og ligger i byens hjerte, en spasertur unna Tiergarten. Berlin har en mangefasettert ånd, som spenner fra det elegante til det forslitte og litt dystre. Hotel Berlin ble bygget i 1958, i et område som på den tiden var nærmest ingenmannsland, og i en by som var mer eller mindre ødelagt. Opp gjennom årene har hotellet blitt renovert, og i dag går autentisk arkitektur hånd i hånd med en moderne atmosfære med inspirerende design og friske farger.

Hvordan vil du beskrive Hotel Berlin?
Hotel Berlin har 701 moderne rom innredet i lune farger. Konferanse-fasilitetene er av topp kvalitet. Her får alle tilfredsstilt sine behov, enten det gjelder «business eller pleasure». Maten har et lokalt preg og økologiske produkter står på menyen. Hotellet har også et moderne treningsstudio og badstue. Årlig legger nærmere 260.000 gjester turen til Hotel Berlin.

Hva karakteriserer et godt hotell?
Et godt hotell må ha en god atmosfære, og gjerne skille seg fra andre ved å ha noe originalt eller autentisk. Det er ikke lenger nok å ha gode senger, rene håndklær, deilige bad og god mat. Hotellet er et møtested, et forretningssted, et familiested, et sted for rekreasjon – et «hjem borte». Da må gjestene føle seg velkomne, og de må få service 24 timer i døgnet.

Hva er absolutter, sett med dine øyne?
Fri internett-tilgang, en god dusj, godt lys i alle rom, en hyggelig bar, sunne omgivelser, mat av høy kvalitet, utsøkt design, velvære- og treningsfasiliteter og, høyt kvalifiserte ansatte som har en profesjonell og vennlig holdning til gjestene!

Hvilke tilbakemeldinger får du fra gjestene?
Jeg ser mange glade fjes – gjester som uttrykker at de setter stor pris på møte-romsfasilitetene, treningsanlegget, den deilige frokosten, baren og den hyggelige hagen som de kan kose seg i på varme årstider. Mange bemerker også hotellets personlige atmosfære.

Hva setter du selv mest pris på når du bor på hotell?
Et deilig badekar, et stort speil, en god seng, muligheten for å koke en kopp te på rommet, nok stikk-kontakter og selv-følgelig internett-tilgang. Tredemølle er også bra, så får jeg trent. Hvis personalet forstår mine behov og dekker dem, da er jeg fornøyd.

Hvilken betydning har kunst og design for hotellopplevelsen?
Det tilfører hotellet en personlighet, og bidrar til hotellets gode karakter og atmosfære. Det skaper også en individualitet, og kan tilføre noe spennende eller gøy – noe som kan sette i gang diskusjoner.

Hvordan ser du for deg framtidens hotell?
Et sted å komme hjem til, der alt det tekniske fungerer, hvor du kan hente inspirasjon og påfyll, hvor du lar deg overraske, og der du finner et personale som når fram til hjertet ditt. Kort og godt – et hotell som får deg til å føle deg velkommen og tatt vare på.

HILTON LONDON DOCKLANDS RIVERSIDE

OPPLEVELSER VED THEMSENS BREDDER

Hotelldirektør: Ashley Cole
Hotell: Hilton London Docklands Riverside, London

Ashley Cole leder Hilton London Docklands Riverside – et firestjernes hotell som ligger ved Themsens bredder, rett i nærheten av Tower of London, og kun 20 minutter fra nærmeste flyplass. Hotellet har et døgnåpent forretningssenter, perfekt for dem som er på forretningsreise. Med et helse- og velværesenter bestående av innendørs basseng, boblebad, spa-tjenester, helsestudio, samt en deilig takterrasse, egner hotellet seg like bra for turister som forretningsfolk.

Hva er spesielt for Hilton London Docklands Riverside?
Det er et unikt hotell som består av hele elleve bygninger, og som ligger ved elven Themsen. Den mest spesielle delen av hotellet er den restaurerte kaibygningen, som i tidligere tider var et varehus som mottok varer fra utlandet, og sendte de videre ut til London og England for øvrig. Vi har også en egen ferge som krysser Themsen over til bankdistriktet "The Canary Wharf", et populært tilbud blant våre forretningsgjester.

Hva karakteriserer et godt hotell?
Et godt hotell er et sted der gjestene føler seg hjemme. Den eneste måten å skape denne følelsen på er gjennom et vennlig personale. Design, dekor og renslighet er også svært viktig, men uten det menneskelige elementet kan ikke et hotell virkelig fremstå som et hjem, borte.

Når jeg selv bor på hotell, setter jeg stor pris på en problemfri innsjekking, og at jeg med sikkerhet vet at jeg får valuta for pengene. Det er to ting jeg ikke klarer meg uten; god internett-tilgang og en dyktig bartender!

Hvilke tilbakemeldinger får du fra gjestene?
Våre gjester gir særlig gode tilbakemeldinger på baren og terrassen, som har en fantastisk utsikt over byen. Også fergen vår som går fra hotellet til "The Canary Wharf" er populær.

Når gjestene kommer inn i resepsjonen, hva bør førsteinntrykket være?
Det første de bør kjenne på er en opplevelse av ro og profesjonell orden. Dette vil umiddelbart bygge tillit, og gi dem trygghet for at resten av oppholdet vil bli bra.

Hva betyr kunst og design for hotelloplevelsen?
Hvis hotellet klarer å skape en riktig balanse mellom kunst og design, kan det forsterke den gode hotellopplevelsen.

Hvordan vil du beskrive hotelltrenden i London?
I London har variasjonen alltid vært stor, og det vil den fortsatt være. De siste tiårene har vi opplevd en økning av fullservice hoteller. Det snakkes mye om "value for money", både i London og i andre byer. Hotellgjestene har etter hvert mye erfaring med hva som er virkelig bra, og vet hva de skal betale for å få den gode opplevelsen. Så er det vår jobb å levere det de forventer.

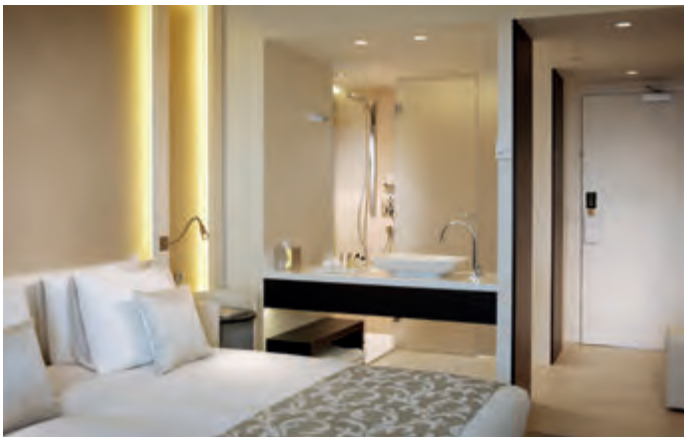
Hvordan tror du framtidens hotell vil være?
Jeg tror det uavhengige, eller det tilsynelatende uavhengige hotellet, vil bli framtredende. Merkestyrte hoteller vil aldri slutte å bygge tillit og tiltrekke seg reisende, men nisjehotellene, de med en helt unik karakter, funksjon eller type service, vil bli mer dominerende i framtiden.

THE HOTEL BRUSSEL

HOTELLET MED 360°GRADERS UTSIKT OVER BYEN

Hotelldirektør: Johan Joris
Hotell: The Hotel, Brussel

The Hotel i Brussel er et førsteklasses businesshotell under full oppussing. Når renoveringen er ferdig, lover direktøren at hotellet han har ledet siden høsten 2012, vil fremstå som et topp moderne luksushotell i hjertet av Brussel. I tillegg til en fantastisk utsikt, nesten uansett hvor man befinner, kan han blant annet skilte med flotte konferansefasiliteter, utsøkt mat og et spa-anlegg som borger for nytelse og velvære.



Hva er spesielt for The Hotel?
Vi er et moderne luksushotell midt i Brussels luksuriøse shoppinggate Boulevard de Waterloo. Hotellet har stor konferansekapasitet og vi kan tilby et innovativt matkonsept, servert i 26'ende etasje. Ettersom hotellet opererer med sin egen merkevare, har vi den fordelen at vi kan tilpasse oss etter markedsforholdene og gjestene på en mer fleksibel måte.

Hva karakteriserer et godt hotell?
Et godt hotell fokuser på gjestene og deres opplevelser. Man skal alltid begynne med å tenke på hva gjesten forventer, og deretter overgå disse forventningene. En slik holdning, kombinert med en positiv atmosfære blant de ansatte, vil gi gjestene en god opplevelse. Det å gjøre det uventede kan også gi folk en spesiell opplevelse – og det er viktig. En bekvem seng og en god dusj hører også med. Selv setter jeg pris på god wifi-tilgang og en «YES-holdning» når jeg overnatter på hotell.

Hva setter gjestene på The Hotel pris på?
Gjestene våre verdsetter særlig den flotte loungen og det elegante spa-anlegget. Her kan de slappe av, skjemme bort seg selv mens de nyter en fantastisk utsikt over byens "skyline".

Når gjesten kommer inn i resepsjonen, hva bør førsteinntrykket være?
Man skal føle seg velkommen, og bli møtt på en varm og vennlig måte. Atmosfæren skal kjennes avslappende ut, og man må for all del unngå at gjesten får «togstasjonfølelsen» når de oppholder seg i lobbyområdet.

Hva betyr kunst og design for hotelloppleveIsen?
Kunst og design har mye å si for totalinntrykket. Det kan gi en luksusfølelse, og det kan gi en hjemmefølelse.

Hvordan vil du beskrive hotelltrenden i Brussel?
Enkelt – alt må være enkelt. *Frisk* – hotellet må ha en ren og frisk atmosfære. *Omsorg* – gjestene skal føle seg velkommen. *Leveranse* – prisen og servicen må leve opp til forventningene, og det som er lovet.

Hvordan tror du framtidens hotell vil være?
I Europa må vi investere i en datateknologi som bidrar til å redusere lønnskostnadene, men som opprettholder et visst servicenivå, og som ikke gir gjestene en følelse av at de ikke lenger får den servicen de trenger og har behov for.

GRAND HOTEL OSLO

HOTELLPERLEN I HJERTET AV OSLO

Hotelldirektør: Svein-Petter Haslerud
Hotell: Grand Hotel, Oslo

Det sies at enhver storby har sitt Grand. I Oslo ligger det midt på Karl Johan, og ledes av administrerende direktør Svein-Petter Haslerud. Grand Hotel er et av byens mest eksklusive hoteller og Haslerud har mye å by på, blant annet 292 utsøkte værelser, Nobelsuite, Grand Café – ett av byens mest kjente stamsted siden Ibsens tid, et utsøkt spa og velværesenter, et moderne og stilfullt konferansesenter og en takterrasse med en enestående utsikt over Oslo. Palmen, en nyrenovert perle for den som ønsker en bedre lunsj eller en deilig middag i vakre omgivelser, er også en del av tilbudet på Grand. Og alt dette, er bare noe av det Haslerud kan tilby sine norske og internasjonale gjester.

Hvordan vil du beskrive Grand Hotel?
Et førsteklasses hotell med en førsteklasses beliggenhet. Grand åpnet dørene allerede i 1874. Norske verdensnavn som Henrik Ibsen og Fridtjof Nansen brukte Grand som sitt annet hjem. I dag er vi stolt vertskap for Nobelprisvinnere, rockestjerner og statsoverhoder og folk flest. Grand er en kombinasjon av tidløst klassisk og moderne – et hotell som møter behovene for kvalitet, luksus og komfort, enten man er på forretningsreise eller i privat sammenheng. Uavhengig av hva slags romtype gjestene velger, følger omtanke med på kjøpet.

Hva er spesielt for hotellet?
Vakre, historiske saler og salonger, store rom, takterrassen med plass til 300 gjester, baren i toppetasjen, spa-anlegget, arkitekturen og interiøret. I mer enn 130 år har navnet vårt vært synonymt med kvalitet og atmosfære. Beliggenheten er jo også unik, med vindu mot Karl Johan, i sentrum for begivenhetene. Også det gode vertskapet, det alle medarbeiderne yter av service, er unikt for oss.

Hva er absolutter på et godt hotell?
Høyt servicenivå, hvilket innebærer at man ser gjestene til enhver tid, og dekker deres behov. Stamgjester skal bli gjenkjent og føle seg hjemme. Vedlikehold er også svært viktig. Alt skal fungere, og små og store renoveringer må gjøres til rett tid. God ventilasjon og internett-tilgang, gode senger, og sunn og næringsrik mat, enten vi snakker om frokost, lunsj eller middag, er også noe jeg mener er viktig. På Grand Hotel serverer vi retter som kombinerer det klassisk elegante med spennende nytenkning. Kortreist mat, gjerne fra Østlandet, er en del av vår à la carte meny.

Hva slags tilbakemeldinger får dere fra gjestene?
Gjestene får lett en wow-følelse når de kommer til oss, noe som selvsagt har med de vakre omgivelsene å gjøre. Mange feirer viktige begivenheter her, som for eksempel bryllup og årsdager. Det betyr at de forbinder oss med en unik dag i deres liv, og at vi har blitt en del av deres historie. Rommene på Grand Hotel er romslige. Slike bygges ikke lenger, så dette er også noe mange setter pris på og gir tilbakemelding på.

Hva er du selv mest stolt av på Grand Hotel?
Selve produktet – alt vi har å by på. Det finnes bare ett Grand Hotel! Jeg er også stolt av personalet som synes det er gøy å være en del av Grand, og som hver dag sørger for at gjestene har det bra. Dette er en unik arbeidsplass, og det tror jeg mange av de ansatte kjenner på. Denne stoltheten er noe som formidles videre til gjestene, og det er viktig. Jeg er også stolt av at vi har klart å følge med i tiden, samtidig som vi har tatt det beste ut av historien.

Hva blir viktig på framtidens hotell?
At gjestene føler at de får dekket sine behov. For business-segmentet handler det om å kunne jobbe på sin laptop med topp internett-tilgang, og at de kan trene hvis de har lyst til det. Sunn og næringsrik kost blir også stadig viktigere.

MARKEDSANALYSE

STERK AREALABSORBSJON OG MINDRE NYBYGGING LOVER GODT. EIENDOMSSPARS ÅRLIGE GJENNOMGANG AV MARKEDET FOR KONTORLOKALER I OSLO, ASKER OG BÆRUM VISER AT 634.000 KVM STÅR LEDIG, HVILKET UTGJØR EN ØKNING PÅ 10% ELLER 60.000 KVM FRA IFJOR. DETTE INNEBÆRER AT AREALLEDIGHETEN ER ØKET TIL 6,5% AV DEN TOTALE MASSEN AV KONTORBYGG.

Absorbsjonen av arealer økte i 2012 og utgjorde 232.000 kvm mot 135.000 kvm i 2011.

Antall prosjekter som blir ferdigstilt i 2013 er 191.000 kvm, en nedgang på 35% fra i fjor hvor det ble ferdigstilt hele 292.000 kvm. Antallet igangsatte og sannsynlige prosjekter for levering 2014 og 2015 viser også et lavere nivå. Selv med noe lavere areal-absorbsjon i årene fremover vil arealbalansen således kunne bedre seg.

Grundig studie
Eiendomsspar har primo 2013 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 delområder. 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 2012 til februar 2013.
- Visuell inspeksjon ved gatevandring og bilkjøring med kartlegging av mørke/skitne vinduer og "til leie"-skilt.
- Samtaler med over 100 eiendomsbesittere, meglere og eiendomsforvaltere.

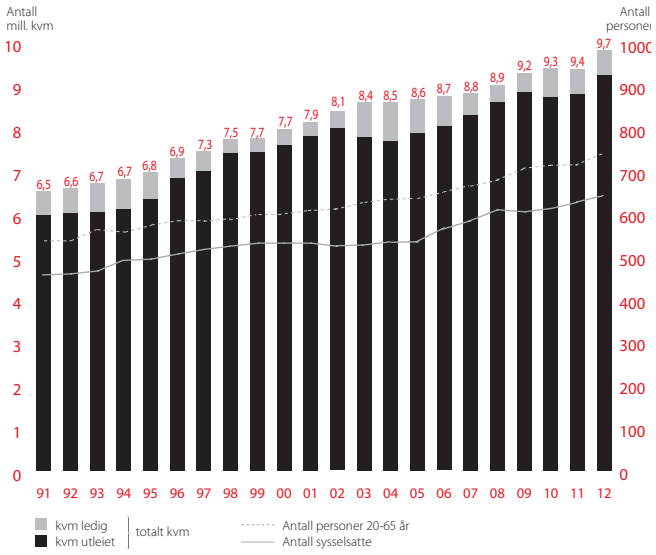
De viktigste konklusjoner av studiet er gitt i det følgende:

Historisk sett større absorbsjon av lokaler enn sysselsettings-veksten isolert skulle tilsi
Figuren nedenfor viser 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 1991–2012.

Figuren viser at eiendomsmassen har vokst mer enn antall sysselsatte. Eiendomsmassen økte med 49% fra 6,5 mill. kvm til 9,7 mill. kvm i perioden 1991–2012, mens sysselsettingen økte med 43% i samme periode (fra 453.000 til 647.000), og antall personer mellom 20–65 år med 37% til 745.000.

I 1991 var arealledigheten 7,5% og utgjorde 575.000 kvm. Ut fra sysselsettingstallene og uforandret kontorarealbruk skulle det vært en ledighet på 1,0 mill. kvm ultimo 2012. De faktiske tall viser en betydelig mindre ledighet, 634.000 kvm. Dette skyldes i det alt vesentlige at andelen av de sysselsatte som arbeider på kontor, er økt de siste 22 årene.

UTVIKLING KONTOR/FORRETNINGSBYGG KVM OSLO/ASKER/BÆRUM VS. ANTALL SYSSELSATTE OSLO/AKERSHUS

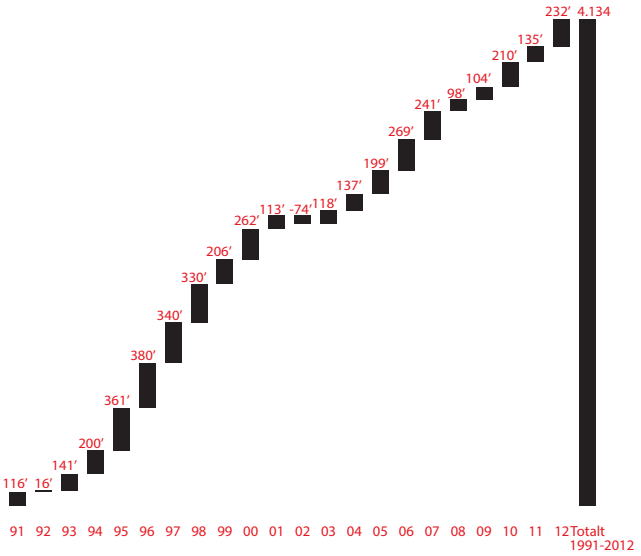


Øket arealabsorbsjon i 2012
Arealabsorbsjonen i 2012 var historisk høy og utgjorde 232.000 kvm, en økning på 70% fra året før.

Årene 1991–93 (bankkrisen), 2001–04 (dotcomkrisen) og 2008–11 (finanskrisen/gjeldskrisen) er alle preget av redusert sysselsettingsvekst og arealabsorbsjon. Disse lavkonjunkturperiodene er historisk sett blitt møtt med rentenedsettelser og stimulans, etterfulgt av økt sysselsetting og arealabsorbsjon. I lavkonjunktur går arealabsorbsjonen ned mot eller under null, mens den i høykonjunktur har kunnet stige til 300.000 kvm og over. Snittarealabsorbsjonen i perioden 1991–2012 har vært i underkant av 190.000 kvm pr. år. Merk dog at snittabsorbsjonen i de første 11 årene var 225.000 kvm pr. år, mens den i siste 11 årene var 155.000 kvm pr. år.

Figuren til høyre viser arealabsorbsjonen og endringen i sysselsettingen i de enkelte år i perioden 1991–2012.

AREALABSORBSJON 1991 – 2012 (1.000 kvm)

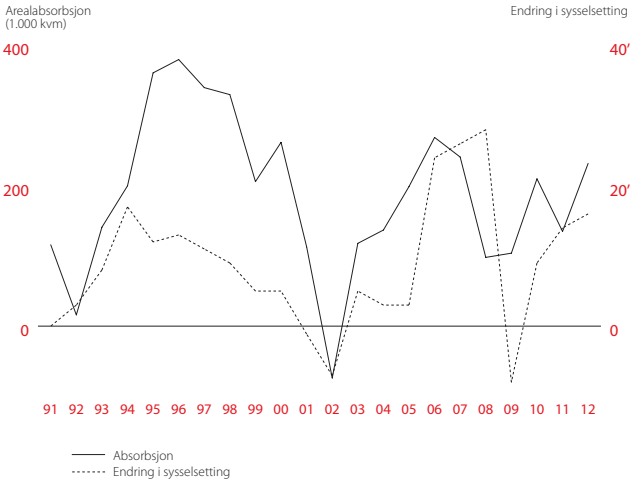


* = Anslåtte tall
Gjennomsnittlig absorbsjon 1991-2012 = 4.134.000 kvm/22 ≈ 188.000 kvm

Som det fremgår av figuren nedenfor var arealabsorbsjonen i forhold til veksten i antall sysselsatte betydelig større i perioden 1991–2001 enn i perioden 2002–2012. Sysselsettingsveksten i den første 11-års perioden utgjorde i snitt 7.500 personer/år, mens den økte til 10.200 personer/år i den siste 11-års perioden. Arealabsorbsjonen derimot sank fra i snitt 225.000 kvm pr. år i årene 1991–2001 til i snitt 155.000 kvm pr. år i perioden 2002–2012. Dette betyr at arealabsorbsjon for hver ny person sysselsatt er gått kraftig ned over 22-års perioden. Det må antas at dette i hovedsak skyldes at det i den første perioden var en større andel arbeidsplasser som ble konvertert til kontorarbeidsplasser enn i den andre perioden. I tillegg har det vært en viss reduksjon i arealbruk pr. kontorarbeidsplass. I sum gjør dette at det er mindre enn halvparten så stor arealabsorbsjon for hver nye sysselsatt idag sammenlignet med for 22 år siden.

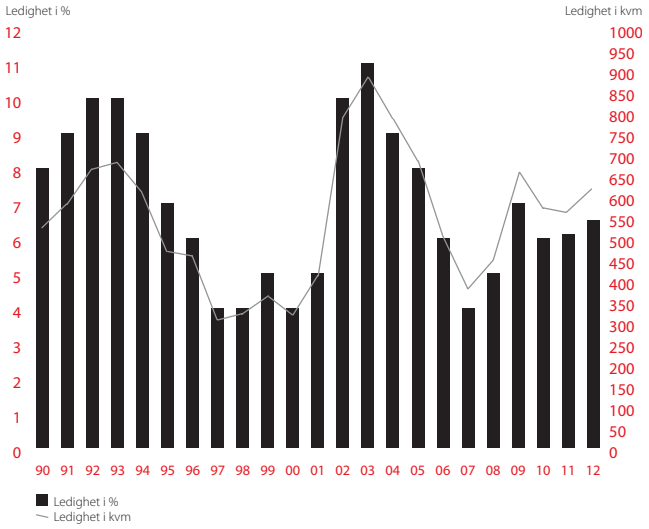
Figuren nedenfor indikerer også at endring i antall sysselsatte i dag forplanter seg raskere i arealabsorbsjon enn for 22 år siden. Mens det den gang var en tidsforskyvelse på 1–2 år mellom sysselsettingsendringer og endringer i arealabsorbsjon, ser vi idag en nesten umiddelbar sammenheng. Dette skyldes trolig en generelt raskere omstillingstakt, spesielt i det private næringsliv.

AREALABSORBSJON VS. VEKST I SYSSELSETTING



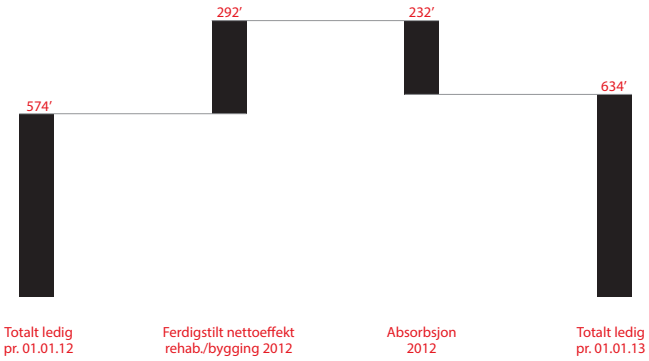
Stor ferdigstillelse førte til økning i arealledigheten
Nedenfor er gitt en oversikt over arealledighetsutviklingen i perioden ultimo 1990 til ultimo 2012, i absolutte tall og prosent. Som man ser er en ledighet på 6,5% ultimo 2012 relativt lav i historisk perspektiv og tilsvarer idag tilnærmet markedsbalanse.

UTVIKLING AREALLEDIGHETEN



Situasjonen pr. 01.01.2012 og 01.01.2013 er vist på figuren nedenfor.

UTVIKLING LEDIGE KONTORAREALER OSLO/ASKER/BÆRUM 2012
(1.000 kvm)



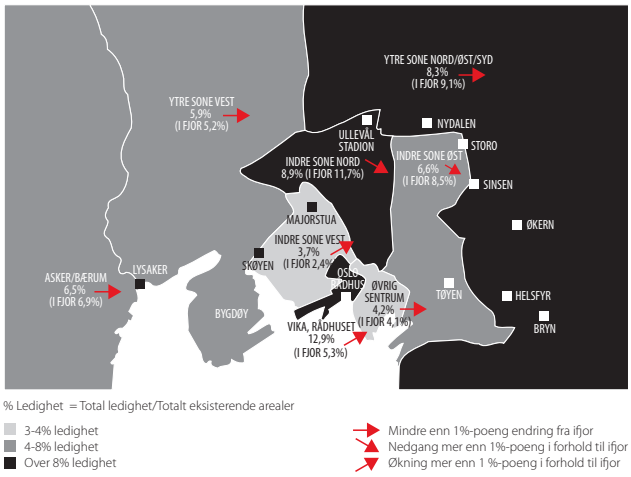
Ledigheten primo 2012 var 574.000 kvm. I løpet av 2012 ble ytterligere 292.000 kvm i form av nybyggingsprosjekter ferdigstilt, mens absorbsjonen var på 232.000 kvm. Dette medførte at ledigheten ble øket med 60.000 kvm, og primo 2013 utgjør derved denne 634.000 kvm. Dette tilsvarer 6,5% av det totale kontorarealet i regionen.

Arealabsorbsjonen i 2012 ble noe større enn økningen i antall arbeidsplasser isolert sett skulle indikere. Dette skyldes dels arealbehov i kjølevannet av 22. juli 2011 og dels konvertering av eksisterende kontorarealer til prosjekter/boliger.

Eiendomsspar har også registrert ledige lager-/produksjons-lokaler i Oslo og Asker/Bærum, men ikke like grundig som kontorlokalene. I størrelsesorden 60.000 kvm lager-/produksjons-lokaler står ledig hvilket representerer en kraftig reduksjon fra ifjor. Totalt står nå i størrelsesorden 700.000 kvm næringslokaler ledig i regionen.

Økning i ledigheten i vestlige soner, nedgang i øst
Eiendomsspar har delt Oslo/Asker/Bærum i åtte lokalområder, som illustrert på nedenstående kart:

OVERSIKT OVER AREALLEDIGHET OSLO/ASKER/BÆRUM PRIMO 2013
(% ledighet av sonens totale masse)



% Ledighet = Total ledighet/Totalt eksisterende arealer

- 3-4% ledighet
- 4-8% ledighet
- Over 8% ledighet

- Mindre enn 1%-poeng endring fra ifjor
- Nedgang mer enn 1%-poeng i forhold til ifjor
- Økning mer enn 1 %-poeng i forhold til ifjor

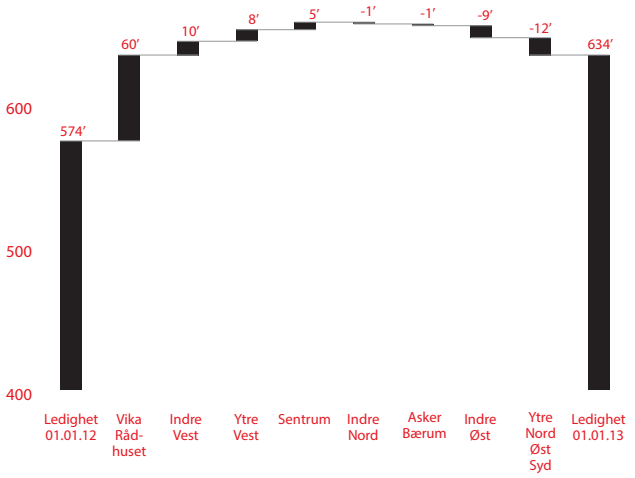
Vika/Rådhuset fikk en kraftig økning i arealledigheten, fra 5% til 13% (60.000 kvm). Dette skyldes i hovedsak DnB`s flytting til Bjørvika og må forventes normalisert relativt raskt. Forøvrig var det en liten økning i øvrige vestlige soner, mens ledigheten gikk litt ned i østlige soner.

Den største ledigheten finner vi fremdeles i Nord/Øst/Syd i størrelsesorden 8%, mens Sentrum og Indre Vest har lavest ledighet med ca. 4%. De ytre vestlige soner ligger midt i mellom med ca. 6% arealledighet ved inngangen til 2013.

I figuren nedenfor er det vist hvordan ledigheten utviklet seg pr. område i 2012.

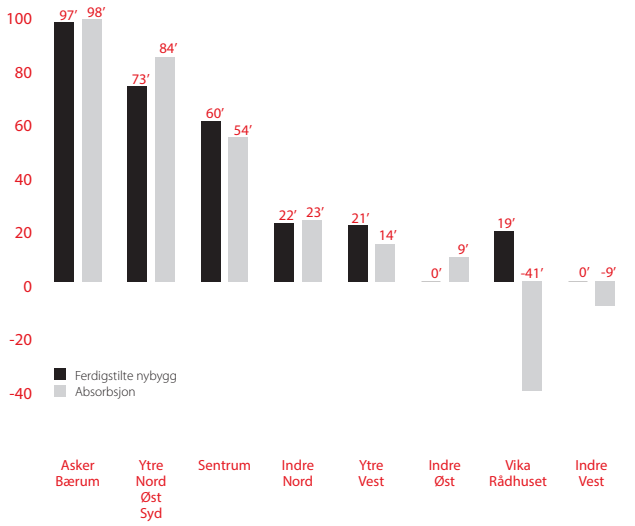
Som det fremgår fant det sted størst ledighetsøkning i Vika/Rådhuset (+ 60.000 kvm) og Indre Vest (+ 10.000 kvm). Den største ledighetsnedgangen fant sted i Ytre Nord/Øst/Syd (- 12.000 kvm) og Indre Øst (- 9.000 kvm).

ENDRING I AREALLEDIGHET PR. GEOGRAFISKE SONER 2012 (1.000 kvm)



Figuren nedenfor viser ferdigstilte bygg og absorbsjon for de enkelte regioner i 2012.

FERDIGSTILTE NYBYGG VS. AREALABSORBSJON 2012 (1.000 kvm)

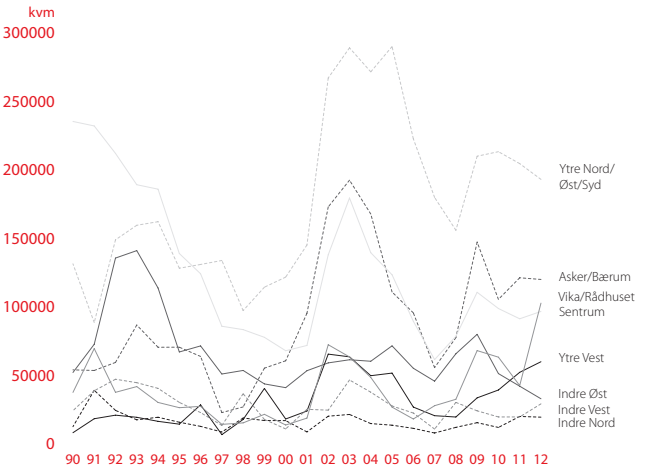


Som det fremgår av figuren var absorbsjonen større enn ferdigstillelsen i Asker/Bærum, Ytre Nord/Øst/Syd, Indre Nord og Indre Øst.

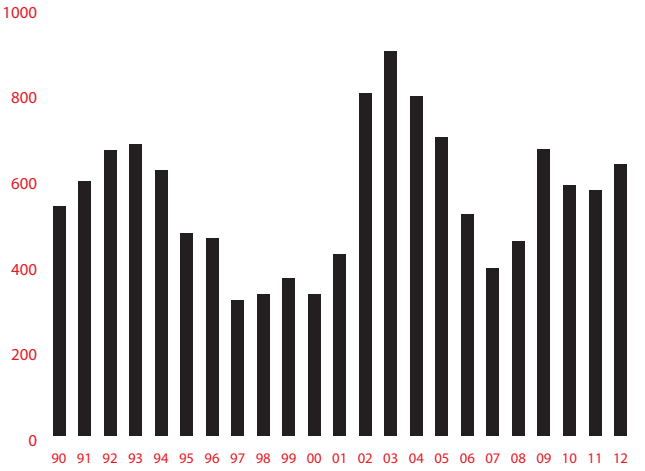
Figuren nedenfor viser utviklingen i den totale ledigheten (inklusiv ukurante lokaler) i perioden 1990–2012 i de forskjellige soner. Grafen under viser utviklingen for området samlet over samme tidsperiode.

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 2012
(1.000 kvm)



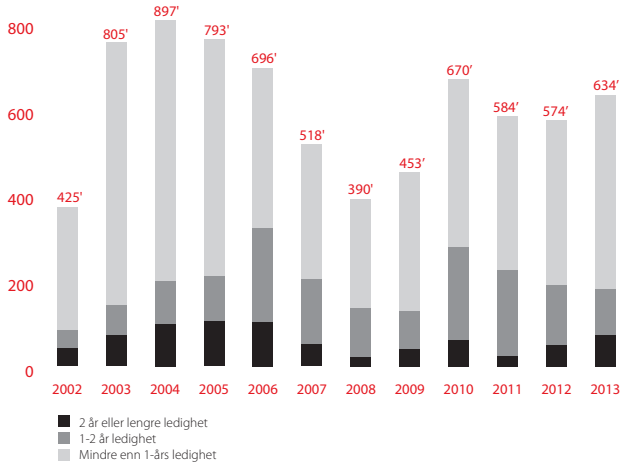
UTVIKLING LEDIGE KVM ULTIMO 1990 - ULTIMO 2012
(1.000 kvm) Total ledighet



Redusert langtidsledighet

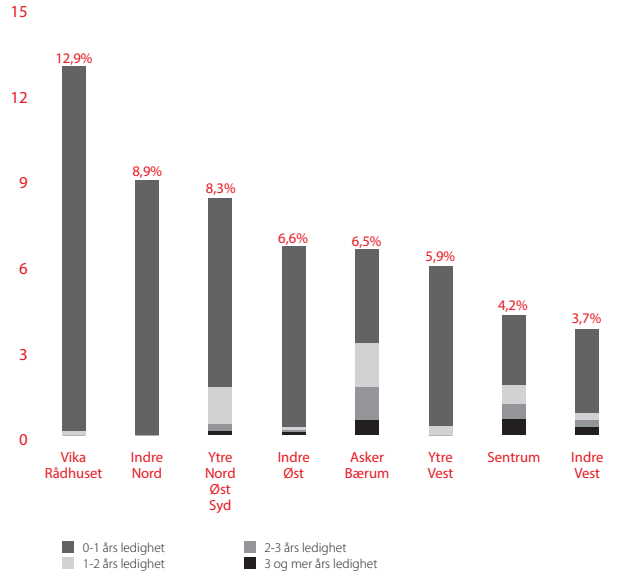
175.000 kvm har stått ledige i mer enn 1 år, hvilket er en nedgang på ca. 6% fra i fjor. Det er verdt å huske på at riving og konvertering til bolig eller annen bruk som regel kommer ut av langtidsledige lokaler. Den totale ledigheten er som nevnt på 634.000 kvm.

LEDIGE OG LANGTIDSLEDIGE AREALER 2002 - 2013 (1.000 kvm)



I figuren nedenfor vises ledighet og langtidsledighet i % pr. sone.

TOTAL LEDIGHET OG LANGTIDSLEDIGHET I GEOGRAFISK OMRÅDE
(% ledighet av sonens totale masse)



Betydelig redusert nybygging fremover

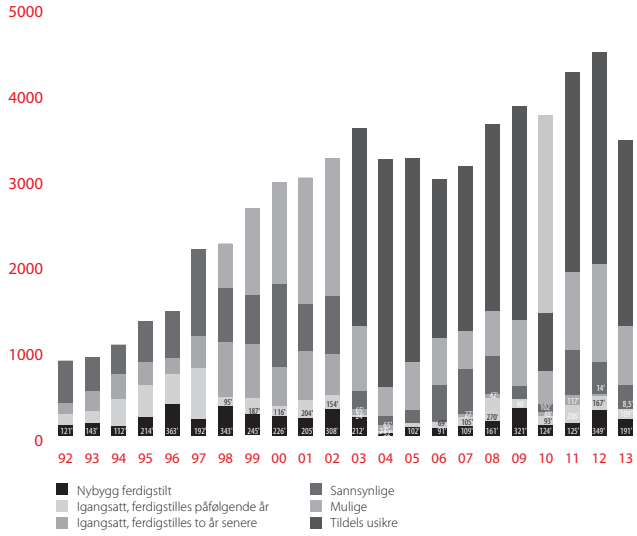
Eiendomsspar har hvert av de siste fem år kartlagt foreliggende nybyggingsprosjekter og kategorisert dem i fire hovedkategorier:

- 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.

Utviklingen i nybyggingsprosjekttilfanget for de forskjellige kategorier er vist i figuren nedenfor. Det totale mulige prosjekt-potensialet utgjør nå 3,1 mill. kvm.

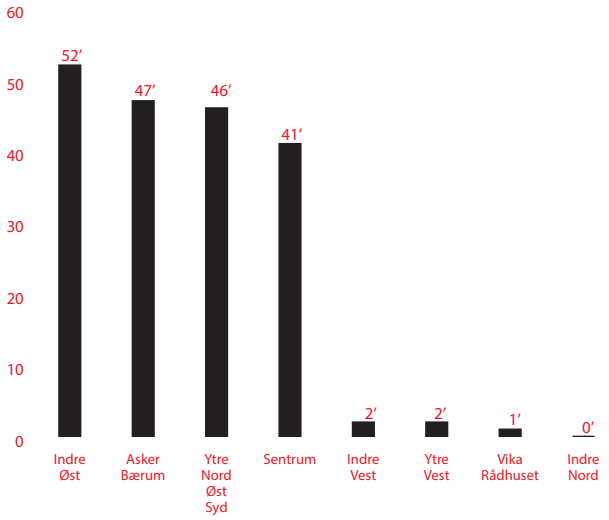
Igangsatte prosjekter for ferdigstillelse i år 2013 utgjør 191.000 kvm, en nedgang på 35% fra 2012 hvor det ble ferdigstilt hele 292.000 kvm. Igangsatte prosjekter med ferdigstillelse i 2014 utgjør idag 109.000 kvm og for 2015 er det igangsatt 8.500 kvm. Dette er også mindre enn tilsvarende tall i fjor.

FORVENTET FERDIGSTILTE PROSJEKTER INNENFOR 5 ÅR (1.000 kvm pr. 01.01.)



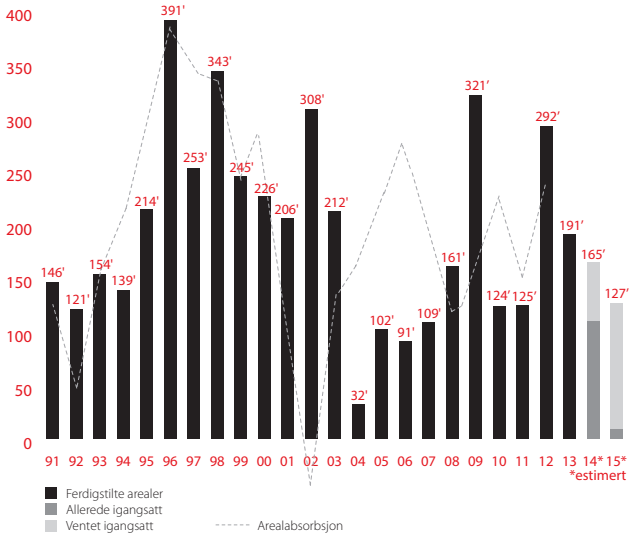
Figuren nedenfor viser hvorledes tilførselen av arealer i 2013 fordeler seg pr. geografisk sone:

FERDIGSTILTE AREALER PR. SONE 2013 (1.000 kvm)



Som det fremgår av figuren er det Indre Øst/Sentrum (Bjørvika), Asker/Bærum og Ytre Nord/Øst/Syd som får det alt vesentlige av arealtilveksten i 2013.

FERDIGSTILTE AREALER OG ABSORBSJON (1.000 kvm)



Ferdigstilte arealer økte kraftig i 2012, men reduseres i 2013 og 2014

Stolpene i figuren nede til venstre viser ferdigstilte arealer (inklusiv større rehabilitering) fra 1991 til og med 2013 og estimat for 2014 og 2015. Den stiplede linjen viser den årlige absorbsjon pr. år fra 1991 til og med 2012.

Som det fremgår av figuren, er eiendomsmarkedet av natur syklisk. År med meget lav absorbsjon (1992, 2002, 2008/09), følges av nedgang i byggevolumer og derved bedring i arealbalansen etter hvert som absorbsjonen øker. Dette fører i sin tur til økte leiepriser og optimisme, med betydelig økning i igangsettelser av nybygg.

Ikke sjelden faller ferdigstillelsen av disse nybyggene sammen med en ny lavkonjunktur (1990, 2001, 2009) og derpå følgende reduksjon av nybyggingen. Den historisk høye ferdigstillelsen i 2012 på 292.000 kvm ser imidlertid ut til å ha møtt en fortsatt høykonjunktur i Norge (lave renter, olje, ingen statsgjeld), med derav følgende god arealabsorbsjon (232.000 kvm).

Markedet synes, til tross for en 10% økning i ledige arealer til 6,5% av det totale arealet, ved inngangen til 2013 fremdeles å være i rimelig god balanse med god etterspørsel. I lys av betydelig reduksjon i ferdigstilte arealer i 2013 og forventet historisk relativt lave ferdigstillelsesnivåer i 2014 og 2015 som vist i figuren, kan det synes som arealbalansen vil bedre seg de nærmeste årene – dog under forutsetning at norsk økonomi fortsetter å utvikle seg positivt.

Nedenfor er opplistet de største prosjekter som forventes ferdigstillet i 2013/2014/2015:

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2013:

Igangsatte:

Schweigaards gate 21-23, Rom	31.000
Dr. Eufemias gate 20-24, (DNB), Oslo S Utvikling	22.000
Lilleakerveien 4, "Mustad Park", Mustad Eiendom	22.000
Drengsrudbekken 1-5 "Asker Panorama", Oxer	18.000
Dr. Eufemias gate 14, (Deloitte), Oslo S Utvikling	15.000
Østre Aker vei 90, Winta Eiendom	15.000
Øvrige prosjekter	68.000
Totalt	191.000

De fleste av disse prosjektene er forhåndsutleid.

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2014:

Igangsatte:

Fredrik Selmers vei 4, (Skattedir.), Entra	36.000
Silurveien 2, Selvaag Eiendom	18.000
Akersveien 24 & 26, Akersveien 24+26 AS	14.500
Drammensveien 131, (Yara), Berner Gruppen	10.000
Haslevangen 16-18 "Hasle Linje", Høegh Eiendom	10.000
Nedre Kalbakkvei 40/Eilert Smiths vei 2, Brick AS	10.000
Øvrige prosjekter	11.100
Totalt	109.600

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstillet i 2014:

Drammensveien 134, Hus 1-4, Norwegian Property	25.000
Ulven Senterområde, Del 1, Ulven AS	20.000
Turbinveien 2 & 4, OBOS	5.100
Øvrige prosjekter	5.000
Totalt	55.100

Totalt	164.700

Prosjekter som forventes ferdigstillet i 2015:

Igangsatte:

Morgedalsveien, Amerikanske ambassade	7.000
Stockholmgaten 12, Otium	1.500
Totalt	8.500

Ikke igangsatte prosjekter som forventes ferdigstillet i 2015:

Fornebuporten, Trinn 1, Felt 1.2, Fornebuporten	25.000
Nydalsveien 16-26, Avantor	17.000
Haslevangen 16-18, "Hasle Linje", Høegh Eiendom	16.000
Helga Vaneks vei, OBOS	13.000
Schweigaardsgate 16, Statoil	11.000
Øvrige prosjekter	36.750
Totalt	118.750

Totalt	127.250

Noe redusert, men betydelig prosjektpotensiale i perioden 2013–2017

Prosjektpotensialet i 5-års perioden 2013–2017 utgjør nå vel 3,1 mill. kvm som er 18% lavere enn i fjor. Reduksjonen skyldes først og fremst revurdering av mulig ferdigstillelsestidspunkt.

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

Sannsynlige prosjekter ferdigstillet etter 2015:

Haslevangen 16-18, "Hasle Linje", Høegh Eiendom	73.000
Drammensveien 149, nybygg Orkla	12.500
Operagaten, Felt A9, Hav Eiendom	12.000
Enebakkveien 135, Stor-Oslo Eiendom	8.000
Øvrige prosjekter	10.100
Totalt	115.600

Mulige prosjekter etter 2015:

Ulven Senterområde, Stor Ulven AS	100.000
Sandstuveien 70, Linstow (Trinn II)	39.700
Bispevika, Oslo S Utvikling	35.000
Økernveien 144-147, "Økern Sentrum", Økern Sentrum	35.000
Fornebu Technoport, Felt 4.4, KLP Eiendom	30.500
Freserveien 1, Felt A3, OBOS	29.000
Vollsveien 13-17, DNB Næringsmegling	28.000
Vahls gate 4, Skanska	27.500
Øvrige prosjekter	285.000
Totalt	609.700

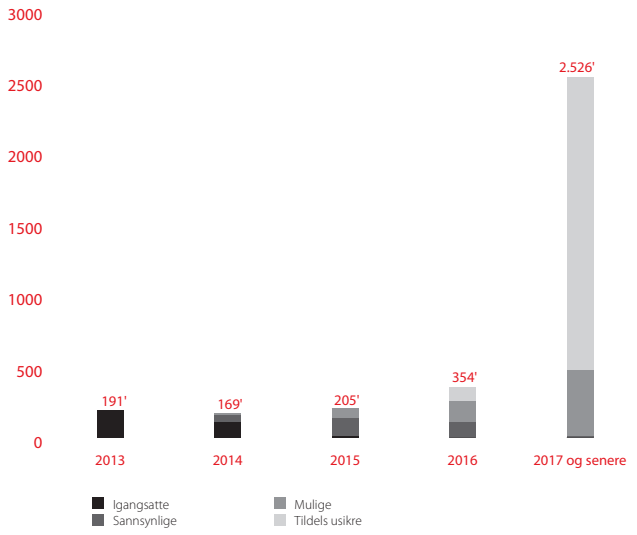
Tildels usikre prosjekter etter 2015:

Fornebu, Kokstadtorget, IT Fornebu Eiendom	140.000
Billingstadsletta 30, Holmen Holding	130.000
Hans Jægers Kvartal (Filipstad), Oslo Havn	100.000
Østensjøveien/Brynsalléen, Nordberg Eiendom	80.000
Østensjøveien 44-52 & Nils Hansens vei 23-27, Pecunia	70.000
Ensjøbyen, Ferd Eiendom	65.000
Strømsveien/Innspurten, "Vålerenga Stadion", Asplan V.	60.000
Biskop Gunnerus gate 14B, KLP Eiendom	57.000
Øvrige prosjekter	1.452.000
Totalt	2.154.000

I den følgende figur er det 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 2013 utgjør 191.000 kvm, som er nær 100.000 kvm mindre enn i 2012 (292.000 kvm). I 2014/2015 synes ferdigstillelsen å falle tilbake til noe under historiske snittnivåer.

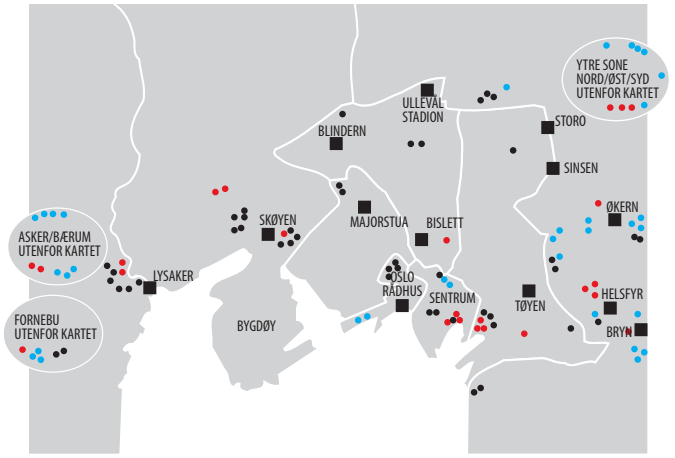
TIDSPROFIL FOR FORVENTET FERDIGSTILTE PROSJEKTER 2013 - 2017
(1.000 kvm)



Figuren nedenfor viser den geografiske fordelingen av den beregnede tilvekst i 2013 og mulig tilvekst i perioden 2014–2017. Den største tilveksten i perioden 2014–2017 vil kunne finne sted i Ytre Nord/Øst/Syd (597.000 kvm) samt Asker/Bærum (272.000 kvm).

BYGGEPROSJEKTER SOM FORVENTES FERDIGSTILT 2013 - 2017

- Hver prikk representerer ca. 10.000 kvm forventet ferdigstilt 2013
- Hver prikk representerer ca. 10.000 kvm forventet ferdigstilt 2014-17
- Hver prikk representerer ca. 50.000 kvm forventet ferdigstilt 2014-17



Konklusjoner

- Arealabsorbsjonen økte kraftig, fra nivå 135.000 kvm i 2011 til 232.000 kvm i 2012.
- Arealledigheten økte på grunn av historisk høy nybygging fra 6,1% til 6,5% gjennom 2012 og utgjør ved inngangen av 2013 634.000 kvm.
- Arealledigheten økte noe i Vest og ble litt redusert i Øst/Nord/Syd. Sentrum var stabilt.
- I 2013 vil ferdigstilte prosjekter reduseres fra et nivå på 292.000 kvm i 2012 til 191.000 kvm. I 2014 og 2015 kan det synes som ferdigstilte prosjekter reduseres ytterligere. Det kan innebære bedret arealbalanse fremover.
- De fleste av nybyggene som ferdigstilles i 2013 og 2014 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.

ENGLISH SUMMARY

EIENDOMSSPAR IS ONE OF NORWAY'S LEADING REAL ESTATE COMPANIES. IT IS OWNED BY VICTORIA EIENDOM (45%) AND APPROXIMATELY 570 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 1,102,350 SQUARE METRES. HOTELS, OFFICE BUILDINGS AND RETAIL SHOPS ACCOUNT FOR THE BULK OF RENTAL INCOME.

2012 was a satifactory year for Eiendomsspar and pre-tax profit was NOK 436 million, compared with NOK 425 million in 2011.

Rents amounted to NOK 583 million, an increase of NOK 48 million from 2011. Ordinary cashflow before taxes was NOK 575 million (2011: NOK 582 million).

The company's net worth per share after tax, based on the estimated market values of the properties, increased by 6 per cent to NOK 170 per share. The Board proposes a dividend of NOK 3.25 per share for 2012.

INVESTMENTS AND SALES OF PROPERTIES

Eiendomsspar has not made any new investments in 2012.

Eiendomsspar has sold Lille Grensen 5 (4,700 square metres) in Oslo, and also eight small apartments, resulting in a profit of NOK 125 million. After year-end, the company has sold its 50 per cent stake in Jerikoveien 28 (6,300 square metres) at a profit of NOK 21 million.

THE INVESTMENT IN PANDOX

Pandox is owned 50 per cent by Eiendomsspar and 50 per cent by Helene Sundt and Christian Sundt. This ownership stake is accounted for using the equity method.

Rental income in Pandox was SEK 920 million, which is on a par with 2011 (SEK 923 million). Adjusted for foreign exchange effects, the reduction was – 0.6 per cent. Pandox's cash flow before tax and capital gains on disposals (inc. 50 per cent stake in Norgani Hotels) amounted to SEK 665 million, compared with SEK 691 million in 2011. The decline is mainly due to increased financial expenses.

Pandox has not acquired any new hotels in 2012. Pandox owns a portfolio of 47 large hotels, including 31 in Sweden/Denmark, 14 in Northern Europe, and also 2 in North Amercia. The hotels have a total of 11,600 rooms. The company also owns 50 per cent of Norgani Hotels.

As at 31 December 2012, Pandox' liquid reserves, including long-term, committed credit facilities, amounted to SEK 997 million.

THE INVESTMENT IN NORGANI HOTELS

Norgani Hotels has the same ownership as Pandox, 50/50 Eiendomsspar and Sundt, of which 50 per cent is owned via Pandox.

Rental income in Norgani was NOK 709 million, compared with NOK 743 million in 2011. Adjusted for foreign exchange effects, seller guarantees and acquired / sold hotels, income was unchanged in 2012.

On 19 December 2012, Norgani acquired four hotels in Denmark (728 rooms) in accordance with a sale and option agreement from 2006. The purchase price was higher than the market value at the time of acquisition and the book value has been written-down by NOK 100 million. Norgani Hotels has sold Elite Stora Hotellet Linköping (92 rooms) and Ibis Hägersten Stockholm (190 rooms) at a total profit of NOK 66 million.

The company owns 72 hotels (13,000 rooms), and also one conference centre. The hotels are located in Norway, Sweden, Finland and Denmark. There is an extensive investment programme in the property portfolio. As previously reported, an agreement has been entered into with Scandic Hotels, which involves a total investment for the parties of SEK 1.6 billion to upgrade and develop 38 Norgani hotels by 2014/2015. This is expected to give a significant increase in rental income.

As at 31 December 2012, Norgani Hotels' liquid reserves amounted to NOK 558 million.

PROJECTS

At the beginning of 2013, Eiendomsspar has the following major projects under development:

- Storgata 51, Oslo, an office/retail building of 10,900 square metres. The property is under total renovation with anticipated completion in June 2013. The property is let on long-term leases to the local authorities. Only rental of retail premises on the ground floor remains.

- Mack-Kvartalet, Tromsø, a cultural center of around 16,500 square metres, as well as plans for shops/offices/hotel (40,000 square metres). Phase 1 – which mainly involves alterations to the existing buildings in the cultural center – has commenced, while the other building phases will be realized when approvals have been obtained and the market conditions are right for this. Long-term leases with an annual rent of NOK 17 million (around 9,000 square metres) have been entered into in the cultural center. The project is developed on a 50/50 basis together with Ludwig Mack AS.

- Konows gate 1-3, Oslo, a residential project of 6,300 square metres. Building commenced in January 2013, with completion schedule for 3rd/4th quarter 2014. A total of 50 of the 83 apartments have been sold. The project is developed on a 50/50 basis together with Sundt AS.

- Hoffsveien 10, Oslo, a residential project of 3,000 square metres. The building application has been submitted to the local authorities. Anticipated start-up is 2nd/3rd quarter 2013.

The company is also working on plans for development of Strømsveien 108, Oslo, and also Bjørnegårdsvingen 11/13, Bærum (50 per cent 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 7.0 years. The vacancy rate as measured by rental value is 6.8 per cent. The financial position of Eiendomsspar's tenants is generally strong.

FINANCIAL POSITION

Eiendomsspar is in a strong financial position, with a net asset value ratio of 53 per cent.

The company's liquidity and committed credit facilities amount to NOK 1,645 million (2011: NOK 1,623 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 13.8 million of these shares. The net asset value is estimated at NOK 6.9 billion. The capitalised value of the company is approximately NOK 6.3 billion as at 31 December 2012.

MARKET OUTLOOK

Reduced supply of new space and reasonably good demand mean that capacity utilization will be stable/improved in 2013.

In 2013, 191,000 square metres will be added to the office market in the Oslo region, which is down 35 per cent compared with 2012. In view of last year's absorption rate of around 200,000 square metres, it is most likely that the amount of vacant space will remain stable through the year. Most of the new buildings to be completed in 2013 have been pre-let. Therefore, the effect on vacant space will be caused mainly by vacated buildings that require refurbishment before re-letting. This means that the effect of new supply in 2013 will primarily be noticeable in 2014, where it can be offset by further anticipated reduction in completed new buildings.

In 2013, there will be a capacity growth of around 2 per cent in the hotel market in the Oslo region, which is significantly lower than in the previous year. However, capacity growth toward the end of last year, will most likely reduce the positive effect of this, especially in the first half-year.

The retail market is assumed to continue its positive trend in view of the anticipated growth in private consumption.

In the residential market, prices are still expected to continue to rise over the next two-three years. The reasons for this seem to be an oil-driven, strong Norwegian economy, low interest rates and population growth. In Oslo, the number of new houses commenced in 2012 totalled around 4,000, which is 15 per cent lower than in 2011, but a large increase from the average of 1,500 houses per year in 2009/2010. For Oslo and Akershus, the number of houses commenced was 7,200 in 2012, which is marginally lower than in 2011. The Norwegian authorities want to reign in the banks' lending practices as regards residential properties and are monitoring the house price trend. 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 2013, taking into account underlying cashflows from joint-ventures, to be lower than in 2012.

FINANCIAL INFORMATION

Income statement

(NOK million)	2012	2011
Rental income from properties	582.9	535.2
Other income	2.7	–
Operating expenses on properties and projects	(46.3)	(45.7)
Gross operating profit	539.3	489.5
Profit from sales of properties etc.	125.4	36.8
Refurbishment costs	(77.1)	(49.1)
Depreciation	(61.8)	(56.6)
Payroll and other operating costs	(84.5)	(71.5)
Operating profit	441.3	349.1
Share of profit in joint ventures	236.7	288.7
Net financial expenses	(242.1)	(212.4)
Profit before taxes	435.9	425.4
Taxes	(89.7)	(82.0)
Profit for the year	346.2	343.4

Balance sheet as of 31 Dec.

(NOK million)	2012	2011
Assets		
Property and equipment	5,745.3	5,872.4
Financial assets	2,396.4	2,356.8
Total non-current assets	8,141.7	8,229.2
Trade and other receivables	44.0	42.1
Cash and cash equivalents	120.3	98.0
Total current assets	164.3	140.1
Total assets	8,306.0	8,369.3
Equity and liabilities		
Equity	2,342.6	2,196.3
Deferred taxes	497.9	493.8
Non-current liabilities	4,815.4	4,912.8
Current liabilities	650.1	766.4
Total liabilities	5,963.4	6,173.0
Total equity and liabilities	8,306.0	8,369.3