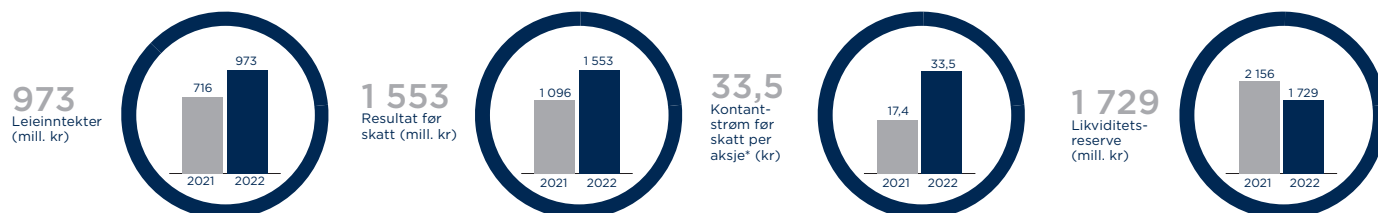


EIENDOMSSPAR

FORELØPIG ÅRSREGNSKAP 2022

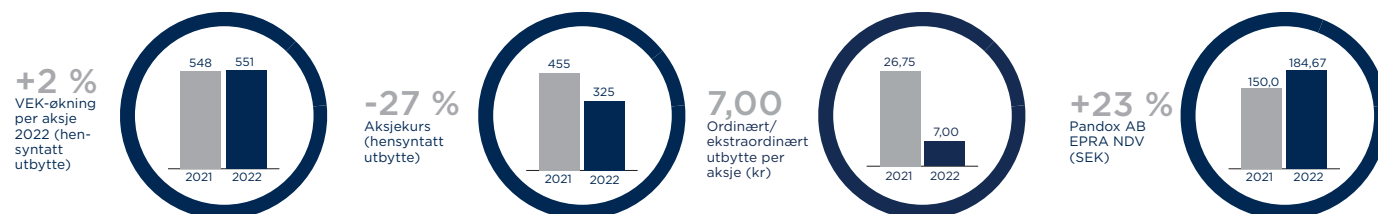
Nøkkeltall 2022

Nøkkeltall - Resultat og balanse

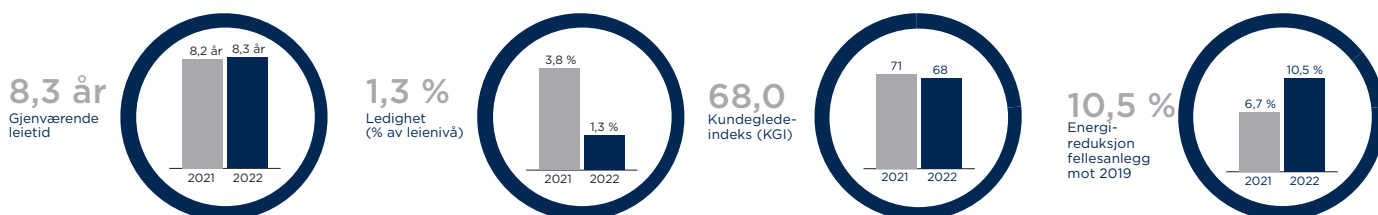


* inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

Nøkkeltall - Verdiutvikling



Nøkkeltall - Drift og marked



Foreløpig årsregnskap 2022

Leieinntekter og resultat viste positiv utvikling for Eiendomsspar i 2022, men økte renter og avkastningskrav medfører nedgang i eiendomsverdier og en svak verdiutvikling i 2022. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2022 beregnet til kr 551 per aksje, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 2 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Eiendomsspars resultat før skatt ble kr 1 553 mill., mot kr 1 096 mill. i 2021. Økningen skyldes i hovedsak en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox, men også økte leieinntekter fra egen virksomhet.

Eiendomsspars likviditetsreserve utgjør kr 1 729 mill. (kr 2 156 mill.).

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2022 på kr 233 mill., tilsvarende kr 7,00 per aksje (kr 6,75 per aksje).

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2021 om ikke annet er spesifisert)

Eiendomsmarkedet

2022 har vært et kontrastfylt år for norsk og global økonomi, hvor første kvartal fortsatt var preget av koronarestriksjoner. Den økonomiske aktiviteten tok seg imidlertid raskt opp gjennom andre kvartal etter hvert som koronarestriksjonene ble hevet i de fleste vestlige land. To år med stimulanser gjennom finans- og pengepolitikk, for å håndtere koronapandemien og stimulere forbrukernes etterspørsel, har fungert. Den økonomisk gjeninnhenting har imidlertid gitt den høyeste inflasjonen siden 1980-tallet. Økte energipriser, blant annet som følge av Russlands krigføring i Ukraina, har bidratt til å forsterke inflasjonspresset. Sentralbankene har derfor raskt endret fokus i pengepolitikken og økt renter for å begrense prisveksten. Den norske sentralbanken var blant de første til å ta i bruk kontraktive virkemidler og hevet renten fra 0 % til 0,50 % allerede i 2021 og videre til 2,75 % per utgangen av 2022. Den raske økningen i rentenivå og de langsiktige konsekvensene av høyere rente, herunder sannsynligheten for resesjon, bidro sammen med høyt geopolitisk spenningsnivå til å kjøle ned internasjonale finansmarkeder og eiendomsmarkedet gjennom 2022.

Norsk økonomi og sysselsetting utviklet seg sterkt gjennom 2022. Dette forklares både av målrettede offentlige støtteordninger under koronapandemien, rask gjeninnhenting av innenlands økonomisk aktivitet og høy etterspørsel fra sentrale eksportmarkeder for olje, gass, fisk og metaller. Arbeidsledigheten i Norge falt som et resultat av dette fra 2,2 % ved inngangen til året til 1,6 % ved utgangen av desember. Det norske aksjemarkedet har totalt sett hatt en relativt flat utvikling i 2022, men med store svingninger og forskjeller mellom bransjer. Eiendomsbransjen og andre bransjer som hadde særlig positiv utvikling i 2020 - 2021, blant annet drevet av den lave renten, har hatt en svakere utvikling i 2022 i takt med at renteforventningene har steget.

Det norske eiendomsmarkedet var «all time high» i 2021 og endte med et transaksjonsvolum på omtrent kr 160 milliarder. I takt med stigende renter og økt usikkerhet i økonomien avtok transaksjonsaktiviteten inn i 2022. I årets andre halvår var aktiviteten særlig lav og for året som helhet endte transaksjonsvolumet i overkant av kr 85 milliarder. Stigende

renter og økt usikkerhet har gitt økende yielder gjennom 2022, 50 - 75 basispunkter opp for de fleste eiendomssegmenter.

Hjemmekontor har blitt mer vanlig gjennom de siste tre årene, men mer som et supplement til kontoret enn en erstatning. Dette har sammen med høy sysselsetting, god økonomisk aktivitet, begrenset nybygging, særlig i Oslo sentrum, bidratt til lav ledighet og leieprisvekst i kontormarkedet gjennom 2022. Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 165 000 kvm i 2022, en nedgang på 25 % fra fjoråret, men nesten på linje med historisk snitt siste 16 år, på 171 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2022 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 53 000 kvm. (80 000 kvm). Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, steg gjennom 2022, blant annet som følge av veksten i økonomisk aktivitet. Ved utgangen av året stod omkring 471 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 4,9 % av eiendomsmassen, sammenlignet med 5,3 % foregående år. Ledigheten falt mest i Asker og Bærum samt i de indre delområdene i Oslo sentrum, mens den østlige- og de ytre bysonene rundt Oslo hadde en noe flatere, eller økende ledighetsutvikling.

Smitteverntiltakene ved inngangen til året bidro til en svak start for hotellåret 2022. Etterspørselen i hotellmarkedet var imidlertid raskt tilbake så snart restriksjonene lettet. Flere steder, både i Norge og internasjonalt, nærmet markedet seg pre-korona nivåer allerede i mars. Den positive utviklingen fortsatte gjennom sommeren og ut året. Mange hoteller var i andre halvdel av året nesten tilbake på tilsvarende belegg som 2019, og med høyere priser. Snittbelegget for hotellene i Oslo i 2022 endte på 61 %, mot 33 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 144 % til kr 823, målt mot samme periode foregående år. Til sammenligning var belegg og RevPar i Oslo henholdsvis 69 % og kr 749 i 2019. Byhotellene og særlig Oslo, som presterte svakere enn regionshotell under pandemien, presterer nå mer på linje med hoteller i regionene og viser derfor en høyere vekst mot fjoråret. Sammenlignet med hotelleiterspørselen før pandemien utgjorde fritids- og helgetrafikken en større andel av totaleiterspørselen i 2022.

Den fysiske varehandelen hadde en relativt flat omsetningsutvikling i 2022, sammenlignet med foregående år. Gitt prisvekst representerer dette en volumnedgang på nesten 6 %. Målt mot 2019 ligger varehandelsomsetningen i 2022 imidlertid 19 % høyere. Netthandelen hadde en kraftig vekst ved starten av pandemien, men falt gjennom 2021 og har gjennom 2022 hatt en relativt flat, dog svakt positiv, omsetningsutvikling. Koronaperioden medførte periodevis relativt store endringer i forbrukeratferden, men atferden har vist klare tegn til normalisering i 2022, blant annet med vridning av konsum fra varer til tjenester. Samtidig preges handelsmarkedet nå av høy prisvekst og redusert kjøpekraft blant husholdningene.

Boligmarkedet i 2022 var, på samme måte som 2021, preget av god prisvekst i starten av året og deretter avtakende og tidvis negativ vekst i andre halvår. Den svake prisutviklingen i årets siste halvdel skyldes i hovedsak økt rentenivå og usikkerhet i forhold til videre økonomisk utvikling. Den nominelle prisveksten for året som helhet endte rett i underkant av 2 % både for Oslo og Norge. For årets fire siste måneder var prisedgangen på nesten 7 % både i Oslo og Norge.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har steget med 4 - 7 % gjennom 2022, avhengig av boligtype. Veksten var særlig høy for 2- og 3-roms leiligheter, mot en svakt stigende utvikling de to foregående årene. Prisøkningen forklares i hovedsak av økende etterspørsel, som følge av økende økonomisk aktivitet og tilflytting til Oslo, begrenset nybygging og høyere finansieringskostnad.

Investeringer og salg

I løpet av 2022 har Eiendomsspar ervervet eiendommene Kjelsåsveien 161 i Oslo, Stortingsgata 14 (seksjon 2) og 16 i Oslo, Professor Dahls gate 18 i Oslo samt Vestfjordgata 28 - 30 i Svolvær. Total kjøpesum for eiendommene er kr 1 189 mill. Eiendommen i Stortingsgata består av Hotel Christiania Teater, restauranten Teatro og Christiania Scene. Eiendomsspar eide fra tidligere seksjon 1 i Stortingsgata 14 og eier etter oppkjøpet hele eiendommen. Eiendomsspar har videre ervervet 48 % av selskapet New Kid in Town AS med en total investering på kr 130 mill. Selskapet eier tre kontorbygg på totalt 50 000 kvm. på Forus, utenfor Stavanger og driver et co-working og event konsept under merkenavnet FOMO. Selskapet har mer enn 170 leietakere, hovedsakelig innenfor teknologirelaterte virksomheter.

Eiendomsspar har deltatt i to emisjoner i Aurora Eiendom og tegnet seg for nye aksjer for totalt kr 238 mill. i 2022 (kostpris totalbeholdning kr 588 mill.). I tillegg har selskapet kjøpt 6 663 000 aksjer i Scandic Hotels Group til en kjøpesum på SEK 260 mill.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo med regnskapsmessig gevinst kr 55 mill. Eiendomsspar har videre inntektsført kr 53 mill. i salgsgevinst etter avregning av garantileie og endelig prosjekt-kostnad, hovedsakelig knyttet til de tidligere gjennomførte salgene av Scandic Helfyr Hotel og Tjuvholmen allé 1-5.

Eiendomsspar har ervervet 708 479 egne aksjer og solgt 271 137 egne aksjer for en netto kjøpesum på kr 220 mill.

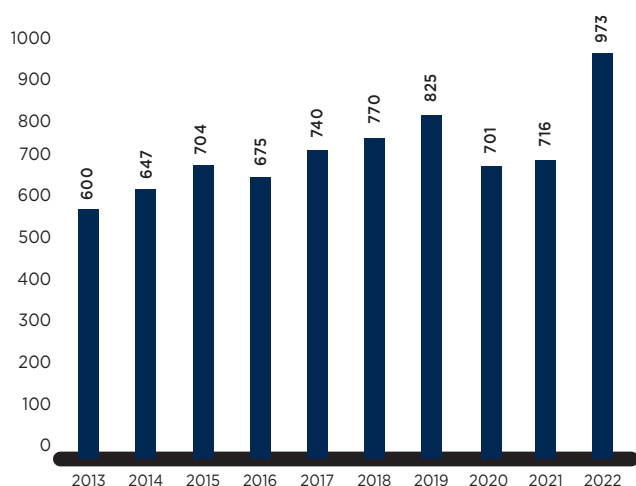
Resultatregnskap

Leieinntekt for Eiendomsspar-konsernet i 2022 ble kr 973 mill., mot kr 716 mill. i 2021. Halvparten av økningen forklares av økte omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell og restaurant. Resterende økning forklares i hovedsak av netto kjøp av eiendom samt leie fra eiendommen «Fabrikken», det første ferdigstilte bygget i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet».

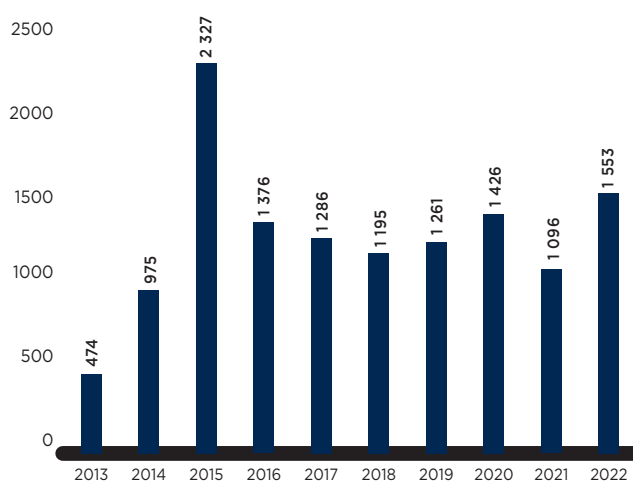
Brutto driftsresultat ble kr 899 mill. (kr 644 mill.), etter annen driftsinntekt på kr 13 mill. (kr 8 mill.) og belastning av driftskostnad eiendommer/prosjekter med kr 87 mill. (kr 80 mill.). Salgsgevinster utgjorde kr 108 mill. (kr 378 mill.), rehabiliteringskostnad kr 85 mill. (kr 83 mill.), avskrivning kr 109 mill. (kr 91 mill.), nedskrivning av driftsmidler kr 80 mill. (kr 0 mill.) og lønn og annen driftskostnad kr 110 mill. (kr 121 mill.). Dette ga et driftsresultat på kr 622 mill. (kr 728 mill.).

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 30 mill., mot kr -9 mill. i 2021. Resultat fra tilknyttede selskaper ble positiv med kr 1 314 mill. (Pandox kr 1 316 mill. og New Kid in Town kr -2 mill.) mot kr 229 mill. foregående år. Forbedringen i resultat fra tilknyttede selskaper forklares i hovedsak av Pandox. Pandox fikk økte leier, verdiøkning på derivater grunnet stigende renter samt økte eiendomsverdier, som følge av valutaeffekter og normalisering av leier. Finansinntekt utgjorde kr 60 mill. mot kr 372 mill. foregående år. Nedgangen forklares av at fjoråret inneholdt gevinst knyttet til salg av selskapets aksjebeholdning i Amasten AB. Finanskostnad utgjorde kr 474 mill. (kr 224 mill.).

Leieinntekter (mill. kr)



Resultat før skatt (mill. kr)



Økningen forklares i hovedsak av nedskrivning av de børsnoterte aksjeholdningene i Aurora Eiendom og Scandic Hotels Group med kr 189 mill. samt høyere rentekostnader som følge av økte renter. Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 553 mill., mot kr 1 096 mill. i 2021.

Selskapets kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, utgjorde kr 1 127 mill., mot kr 605 mill. i 2021.

Balanse og likviditet

Eiendomsspar-konsernets bokførte total kapital var per 31.12.2022 kr 18 984 mill. (kr 16 316 mill.). Økningen skyldes i hovedsak kjøp av eiendommer og verdøkning på det tilknyttede selskapet Pandox AB.

Samlet gjeld utgjorde kr 10 908 mill. (kr 9 008 mill.), hvorav kr 9 659 mill. (kr 7 793 mill.) var rentebærende.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var ved årsskiftet 3,8 %, mot 2,6 % i 2021. 53 % av låneporteføljen er rentesikret, med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,1 år. Eiendomsspars likviditetsreserve, inkludert langsiktige pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 1 729 mill. (kr 2 156 mill.). Selskapet har i tillegg lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 18 186 mill., etter avsatt utbytte på kr 233 mill. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 62 %, mot 66 % i fjor. Verdijustert egenkapital per aksje (med tillegg av avsatt utbytte) er beregnet til kr 551 ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 2 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Eiendomsspar har sammenlignet med tidligere år, endret basis for substansverdi på Pandox aksjen fra EPRA NRV til EPRA NDV. Bakgrunnen for endringen er at EPRA NDV tar hensyn til utsatt skatt og verdi på derivater, i motsetning til EPRA NRV, som ekskluderer disse postene. EPRA NDV tilnærmingen er dermed mer lik metoden som Eiendomsspar selv benytter for å beregne egen verdijustert egenkapital samt regnskapsprinsippene til Pandox (IFRS) som ligger til grunn for bokført verdi av Pandox i Eiendomsspars regn-

skap. Per årsslutt 2022 var EPRA NDV SEK 184,67 (SEK 150) og EPRA NRV SEK 205,03 (SEK 173,54).

For beregningen av verdijustert egenkapital, er det ved verdsettelse av Eiendomsspars eiendomsportefølje, benyttet et gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) på 5,2 % (4,7 %).

Investeringen i Pandox

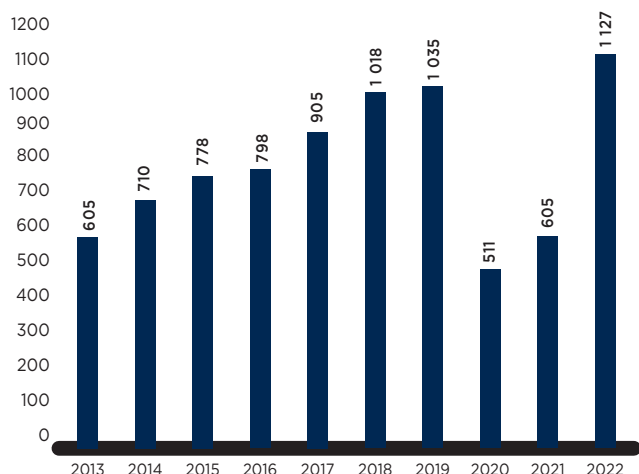
Pandox har en aksjekapital bestående av 75 000 000 A-aksjer (ikke børsnotert - hver aksje har tre stemmer) og 108 849 999 B-aksjer (børsnotert - hver aksje har én stemme), totalt 183 849 999 aksjer. Eiendomsspar eier 37 314 375 A-aksjer og 10 144 375 B-aksjer, hvilket gir en økonomisk eierandel på 25,8 % og en stemmeandel på 36,6 %.

Eierandelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter den norske regnskapsstandarden (NGAAP), som benyttes av Eiendomsspar.

Pandox sin "cash earnings" i 2022 utgjorde SEK 2 056 mill., mot SEK 713 mill. i 2021. Veksten forklares av økt aktivitet i selskapets hotelleiendommer. Inngangen til året var preget av strenge restriksjoner og begrenset reiseaktivitet. Storbritannia og Skandinavia skilte seg tidlig ut som de Pandox-markedene hvor reiseaktivitet og hotellbelegg kom raskest tilbake, en utvikling som har vedvart ut året. I Tyskland og Belgia ble restriksjonene fjernet noe senere. Disse landene lå derfor noe bak i gjeninnhentingsfasen gjennom første halvår, men aktiviteten tok seg gradvis opp utover andre halvår. Totalt sett har markedene til Pandox levert god aktivitet og omsetningstall i 2022. Hotellbelegget har flere steder nærmet seg 2019 nivå mens prisene de fleste steder nå er over pre-korona nivåer.

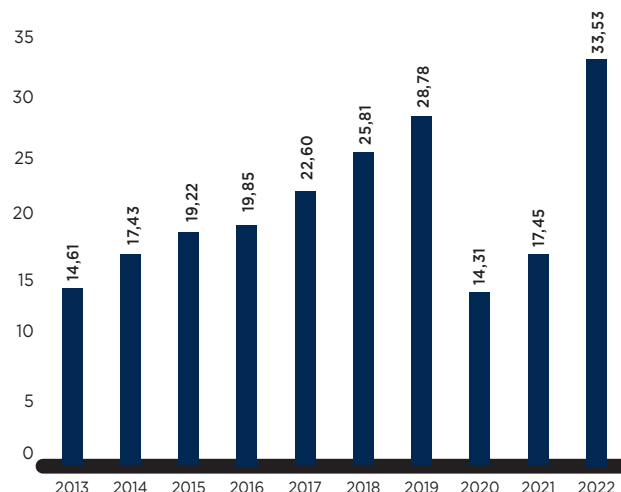
I 2022 har Pandox kjøpt hotellene NH Brussels Louise i Belgia og DoubleTree by Hilton i Bath, Storbritannia for en total kjøpesum på SEK 900 mill. Samtidig har selskapet frigjort SEK 790 mill. gjennom salg av totalt tre hoteller i, Canada (gjennomført 31.01.2023), Finland og Sverige. Solid balanse, lang erfaring og høy kompetanse innen hotell bidrar til at Pandox også i turbulente tider har kunnet fortsette å foredle porteføljen og skape verdier gjennom å erverve, leie ut, drive og selge hoteller.

Kontantstrøm før skatt (mill. kr)*



* inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, for salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*



* inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, for salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

Pandox eide ved årsskiftet en portefølje på 157 hoteller, hvorav 81 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 35 490 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var vurdert til SEK 69,2 milliarder per 31.12.2022 og belåningsgraden (LTV) i selskapet var 46,7 %. Pandox' likviditetsreserve, inkludert langsiktige kredittrammer, utgjorde SEK 4 489 mill. per 31.12.2022.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 116,40 ved årsskiftet, mot en underliggende substansverdi (EPRA NDV) på SEK 184,67 per aksje. Underliggende substansverdi per aksje steg med 23 % gjennom året.

Drift og utleie

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2022. Koronatiltak, som ble innført våren 2020, er avvirket i løpet av året.

Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 1,3 % (3,8 %). Nedgangen skyldes i hovedsak nyutleie av arealer i eiendommene Tordenskiolds gate 8-10 og Hoffsvæien 4, som begge har vært gjennom større rehabiliteringer og nå er fullt utleid, samt et godt utleiemarked. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,3 år per utgangen av 2022 (8,2 år).

Prosjekter

Ved inngangen til 2023 har selskapet følgende større prosjekter under utvikling

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer med en regulert næringsbebyggelse på ca. 46 000 kvm. fordelt på tre bygg. Ferdigstillelse og overlevering av første bygg på 17 000 kvm ble gjennomført i juni 2021. Bygget er utleid til Høyskolen Kristiania og Toma.

Rådgivningsselskapet Sweco har valgt "Veksthuset", det største bygget i prosjektet (24 000 kvm), som nytt hovedkontor i Norge og har inngått leiekontrakt på 17 000 kvm. I tillegg er 1 800 kvm leid ut til andre leietakere. Byggingen av "Veksthuset" er i gang og eiendommen vil være klar for innflytting medio 2024. Utleiearbeid pågår for resterende areal i "Veksthuset" og "Drivhuset" (5 000 kvm).

- **Mack Øst i Tromsø**, er en sentrumseiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum - Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørdelen av

tomten. I tillegg til museet legges det opp til et multifunksjonsbygg bestående av både hotell, konsertsal/kultur, servering/handel, bolig og kontor. Det ble i desember 2022 vedtatt en reguleringsplan med totalt 65 000 kvm ny bebyggelse. Av dette er 20 000 kvm til Universitetsmuseet, og denne delen av tomta vil selges til Universitetet i Tromsø. Resterende 45 000 kvm jobbes det nå med utleie og prosjektering av, med ambisjon om å igangsette bygging så snart tilfredsstillende leienivå og kostnadsestimat er oppnådd. Prosjektet utvikles sammen med Ludwig Mack AS.

- **Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25 i Oslo**, består i dag av kontor- og handelsarealer. Det jobbes med planer for konvertering av eiendommens kontorarealer samt handelsarealene i Dronningens gate, til et hotell med ca. 180 rom. Det er inngått 15-års leieavtale med Nordic Hotels and Resorts (Choice) for å drive hotellet. Prosjektet er i planleggingsfasen og byggestart er estimert til medio 2023. Prosjektet eies 50/50 med Mette Borge Eiendom AS.

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av, et hotellprosjekt ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, en utvidelse av det arktiske opplevelsessenteret og akvariet Polaria i Tromsø, Økernveien 115 i Oslo (50 % eierandel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. De to sistnevnte eiendommene er hovedsakelig boligprosjekter. Boligprosjektet Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum ble ferdigstilt og overlevert i 2021 og har i løpet av 2022 oppnådd 100 % salgsgrad.

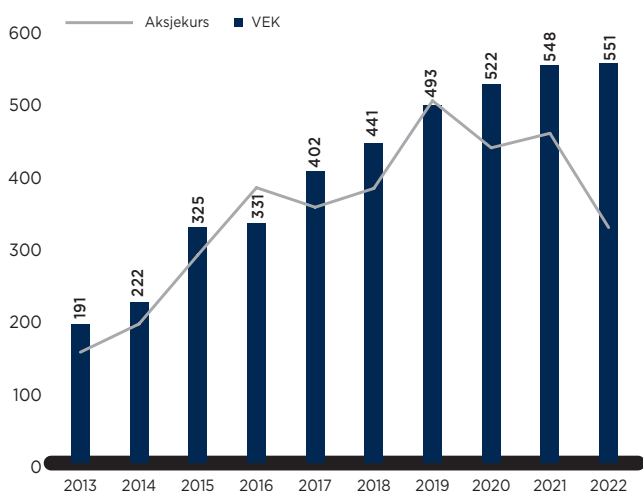
Bærekraft

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

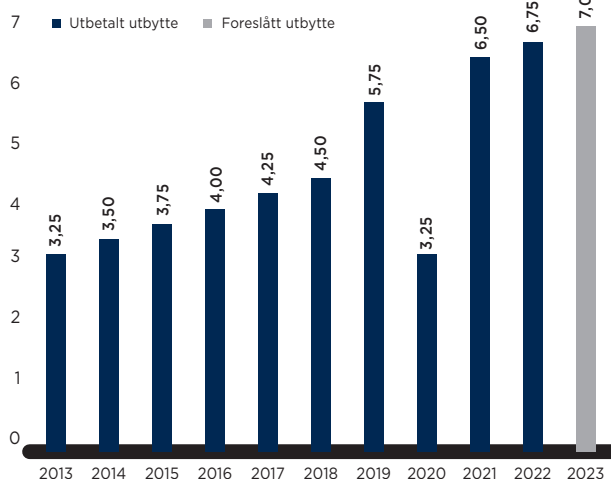
- Klima og miljø
- Ressursbruk
- Trygge bygg og byrom
- Vedlikehold som skaper verdi
- Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Eiendomsspar gjennomført en rekke bærekraftstiltak i løpet av 2022, deriblant:

Verdijustert egenkapital per aksje/ aksjekurs per 31.12 (kr)



Utbetalt ordinært utbytte/foreslått utbytte per aksje (kr)*



*I tillegg er det utbetalt ekstraordinære utbytter per aksje på henholdsvis kr 20, kr 45 og kr 13,50 i 2021, 2016 og 2014.

- BREEAM In-Use Very Good sertifisering av tre eiendommer (Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4, Tordenskiolds gate 8-10 og Holbergs gate 21).
- Gjennomført sertifisering innen ISO 14001:2015 miljøledelse. Sertifiseringen bidrar til å strukturere selskapets miljøarbeid og gjelder arbeid med: kjøp, utvikling, utleie, besittelse, forvaltningsdrift og salg av fast eiendom i eiendomsporteføljen.
- Redusert energiforbruk i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 10,5 % sammenlignet med referanseåret 2019, oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Selskapet er i rute i forhold til målet i bærekraftsstrategien om 20 % energireduksjon innen 2025.
- Gjennomført omfattende energi- og miljøinvesteringer i Scandic Holmenkollen Park Hotel, som del av rehabiliteringen av hotellet i 2022. Investeringen i rene miljøltiltak var i overkant av kr 10 mill. I tillegg er det brukt nesten kr 10 mill. på utskiftning av tekniske anlegg som gir store energibesparelser. Investeringene bidrar til at bygget forventer energibesparelse på 31 %, tilsvarende 1,9 mill. kilowattimer per år. Eiendommen blir også BREEAM In-Use Very Good sertifisert og forbedrer energimerkingen fra klasse E til B.
- Lånt ut lokale i eiendommen Hoffsvveien 4 på Skøyen pro bono, til den humanitære organisasjonen "Dråpen i Havet", som bistår mennesker på flukt. I løpet av det halve året organisasjonen disponerte lokalene hadde de mer enn 7 000 besøkende på sine arrangementer og delte ut over 40 000 klesplagg og andre nødvendigheter.
- Bidratt til mer attraktive og tryggere byrom rundt Elg-sletta, et område ved selskapets største utviklingsprosjekt i Urtekvartalet i Oslo. Bidraget har bestått av økonomiske støtte og deltakelse i samarbeidsgruppe med andre gård-eiere i Nedre Akerselva Nabosamarbeid.

Eiendomsspar-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 - 2,5 mill. til ulike velledige formål innenfor miljøvern og forskjønnelse av Oslo.

Eiendomsspar fortsatte å utvide porteføljen av grønn finansiering i 2022. Selskapet har etablert to bærekraftige lån på totalt kr 860 mill. med den Nordiske Investeringsbanken (NIB). Bærekraftskriteriene for finansieringsavtalene er basert på BREEAM Nor Excellent sertifiseringen av de to byggene «Fabrikken» og «Veksthuset» i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet» samt Eiendomsspars arbeid med sosial bærekraft i nærområdet til utviklingsprosjektet. Eiendomsspar har i løpet av året etablert sin andre bærekraftslinket låneavtale (SLL). Avtalen er knyttet til et eksisterende lån med DNB og måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål.

I forbindelse med innføring av åpenhetsloven er det nedsatt en arbeidsgruppe og avholdt workshop med PwC og relevante personer fra ulike deler av organisasjonen. Arbeidsgruppen har utført aktsomhetsvurderinger av ulike virksomhetsområder for å kartlegge risiko og eventuell negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandørkjede. En redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil være tilgjengelig på selskapets hjemmeside (www.eiendomsspar.no) innen 30. juni 2023.

Eiendomsspars visjon er at eiendommene utvikles slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakere, investorer og samfunnet generelt. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder bærekraftige løsninger og design.

Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavt klimafotavtrykk, skaper Eiendomsspar verdi både for konsernet, for miljøet og for våre omgivelser.

Finansielle risikoforhold

Selskapet er eksponert mot finansielle risiki som:

- Refinansierings- og likviditetsrisiko
- Valutarisiko
- Renterisiko
- Kredittrisiko

Eiendomsspar har som finansiell retningslinje å ha høy likviditetsreserve og god soliditet, samt lange låneavtaler uten finansielle covenants. Dette sikrer evne til å finansiere nye kjøp, prosjektutvikling og drift samtidig som det gir fleksibilitet i forhold til refinansiering av selskapets sertifikatlån og annen gjeld ved forfall. I løpet av de siste årene har usikkerhet knyttet til korona og den siste tids renteøkning gjort det vanskeligere og mer kostbart å hente lang finansiering. Det har resultert i lån med kortere løpetid og noe større andel låneforfall i 2023, enn tidligere år. Kr 3 600 mill. (31 %) av konsernets gjeld/lånerammer forfaller i 2023. Over 35 % av dette låneforfallet knytter seg til selskapets obligasjonslån kr 1 300 mill. med pant i Grand Hotel. Selskapet har per årsslutt 2022 signert lånetilbud med bank om refinansiering av obligasjonslånet ved forfall i mars 2023. Forøvrig er låneforfallene fordelt mellom flere lån og banker og Eiendomsspar forventer ikke at refinansieringen vil by på problemer. Per årsslutt er selskapets likviditetsreserve innenfor selskapets retningslinjer, og det har ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer. Selskapet har god tilgang på kapital gjennom fem bankforbindelser samt obligasjon- og sertifikatmarkedet. Eiendomsspars refinansierings- og likviditetsrisiko vurderes å være begrenset.

Valutarisikoen i selskapet er hovedsakelig knyttet til selskapets investeringer i Sverige, som hovedsakelig består av eierandelene i Pandox. Selskapet er således eksponert for endringer i SEK/NOK, samt indirekte i valutaene EUR, DKK, CHF, GBP og CAD gjennom Pandox' utenlandske investeringer. Eierandelene i svenske aksjer har en netto bokført verdi på kr 7 702 mill. per 31.12.2022. Eierandelene er omregnet til NOK basert på en SEK-kurs på 94,53 (kurs per 31.12.2022). Effekten av endringer i øvrige valutaer er betydelig mindre.

Sensitivitet valuta (mot 100 SEK/NOK per 31.12.2022), effekter i mill. kr

	Valuta SEK/NOK	
Effekt på resultat	+/- 1	13
Effekt på egenkapital	+/- 1	77

Selskapet er videre eksponert for endringer i rentemarkedet og benytter rentebytteavtaler for å redusere resultateffekten av rentendringer. Rentesikringsgraden vil kunne variere over tid og er som nevnt ovenfor 53 % per 31.12.2022.

Sensitivitet rente, effekter i mill. kr

	Rente	
Rentekostnad med nåværende rentebinding	+/- 1 % poeng	45
Rentekostnad ved forandring av gjennomsnittlig rentenivå	+/- 1 % poeng	97

Kredittrisikoen i selskapet relaterer seg til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk

sett har tap på krav vært meget begrenset, under kr 1 mill. per år de siste ti årene, inkludert koronaårene 2020 og 2021. Gitt langtidseffekten av to år med koronarestriksjoner samt usikkerheten knyttet til konsekvensene av økt inflasjon og renter, vurderes sannsynligheten for fremtidige tap, likevel noe høyere enn tidligere. De bokførte tapene i 2022 ble kr 1,3 mill. Fordringsmassen per årsslutt er vurdert og det er gjort tapsavsetninger hvor det er vurdert nødvendig.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2022, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

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

Det er 43 ansatte i Eiendomsspar, hvorav 5 deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 20 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2022 har vært 1,9 %, på linje med Eiendomsspars målsetting < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2022. Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

Transaksjoner med nærstående

Styret vedtok i november å etablere en tre-årig aksjebasert incentivordning for selskapets ansatte. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i Eiendomsspar, for et årlig beløp tilsvarende maksimalt en årslønn. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Første kjøp ble gjennomført 08.12.2022 og muligheten til å tegne aksjer vil gis igjen i 2023 og 2024. Ansatte tegnet seg for totalt 162 367 aksjer, hvorav Christian Ringnes 25 503 aksjer, viseadministrerende direktør Sigurd Stray 23 042 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 16 554 aksjer.

Eiendomsspar har i tillegg solgt 67 114 aksjer til viseadministrerende direktør Sigurd Stray, 34 899 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal, 7 652 aksjer til økonomisjef Børre V. Skjolden og 4 474 til markedsdirektør Tanja Waldeland, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver.

Eiendomsspar har ervervet den ferdig utviklede eiendommen «Fabrikken» i Urtekvartalet fra datterselskapet Urtegata 9 Holding for en netto eiendomsverdi på kr 1 423 mill. på 100 % basis. Urtegata 9 Holding eies med 93 % av Eiendomsspar og 7 % av selskapets ansatte. Kjøpet er gjennomført til markedsmessige betingelser og basert på ekstern verdigrunding av eiendommen.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene var eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av morselskapet Victoria Eiendom, 6 % av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart.

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.

Aksjonærforhold

Kursen til Eiendomsspar-aksjen falt fra kr 455 ved årets begynnelse til kr 325 ved årets slutt (- 27 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 6,75 per aksje).

Eiendomsspar-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 59 % (83 %) av beregnet substans, ved vurdering av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV). Hvis man i stedet verdsatte Eiendomsspar-aksjen, med Pandox-aksjen til børskurs, ville tilsvarende forholdstall utgjøre 71 %.

I løpet av 2022 har Eiendomsspar kjøpt 708 479 egne aksjer til en verdi av kr 281,0 mill. I tillegg har selskapet solgt 271 137 egne aksjer til selskapets ansatte som del av selskapets incentiv ordninger. Per årsslutt 2022 hadde Eiendomsspar 33 880 361 utstedte aksjer og selskapet eide 548 075 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2022 var således 33 332 286. Eiendomsspar har over 700 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2022 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær gjennom eierskap av 56,2 % av selskapets utestående aksjer.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

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

Investeringen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspars resultat før skatt på kr 1 553 mill. utgjør resultat før skatt fra Pandox kr 1 314 mill.

Det er merverdier i eiendomsporteføljen, utover bokført verdi per 31.12.2022.

Redegjørelse for foreløpig årsregnskap

Det foreløpige årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jf. Regnskapslovens §4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jf. Regnskapslovens §3-3.

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar bekrefter etter beste overbevisning, at det foreløpige årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at den foreløpige årsberetningen gir en rettvisende oversikt over ut-

viklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

Hendelser etter balansedato

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedato.

Fremtidsutsikter

Gjennom 2022 ble usikkerhet knyttet til pandemien erstattet av frykt for konsekvensen av høy inflasjon og stigende renter, samt mulig resesjon. I tillegg har krigen i Ukraina medført økt geopolitisk spenningsnivå mellom vestlige land på den ene siden og Russland og Kina på den andre siden. Gjennom flere tiår har verdens land blitt knyttet stadig tettere sammen gjennom økt verdenshandel, samarbeid og generelt lavt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Påliteligheten til globale forsyningskjeder er svekket både som følge av krigen og det økte geopolitiske spenningsnivået samt større fokus på proteksjonisme i global handelspolitikk, også mellom vestlige land. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne innebære endringer både for global produksjon, handelsmønstre, reiseaktivitet og turisme.

Den ekspansive penge- og finanspolitikken ført av mange land for å støtte økonomiene gjennom pandemien, gir seg nå utslag i høy prisvekst. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom 2022 måttet øke rentene betraktelig i et forsøk på å begrense inflasjonen. Det var først mot slutten av 2022 at prisveksten i enkelte land viste tegn til å avta. Norges Bank var blant de første til å øke rentene og rentetoppen i Norge forventes i første halvår 2023. I både USA og Storbritannia forventes det at rentetoppen kommer både senere og på høyere nivåer enn i Norge. Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, videre krigsforløp i Ukraina og det økte geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Det ble tilført ca. 136 000 kvm til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2022, som er en nedgang fra fjoråret (235 000 kvm.), men omtrent på linje med historisk snitt. Økt sysselsetting og aktivitet i økonomien, kombinert med begrenset tilførsel av nye arealer bidro til redusert ledighet og økte leiepriser i 2022. For 2023 forventes noe økt ferdigstilling av arealer, økende arbeidsledighet samtidig som det er stor usikkerhet rundt den videre økonomiske utviklingen. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 90 000 kvm., mens tilførselen i 2025 forventes å ligge i overkant av historisk snitt.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det siste året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019

og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen kom raskere tilbake enn forventet i 2022, i takt med fjerning av restriksjoner. For 2023 forventes en utflating og potensiell nedgang i etterspørselen. Gitt økende renter og redusert kjøpekraft hos forbrukerne er det knyttet særlig stor usikkerhet til utviklingen i etterspørselen fra fritidssegmentet, et segment som var sentralt for hotellenes omsetningsvekst i 2022. På den positive siden vil potensielt stigende reiseaktivitet fra det asiatiske markedet og større messer/konferanser kunne bidra til økende etterspørsel. De nevnte forholdene, samt den videre økonomiske utviklingen, sikkerhetspolitisk situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelleterterspørselen i tiden som kommer.

Norske forbrukertrender er i stadig endring, men de store variasjonene mellom enkeltsegmenter og mellom netthandel og tradisjonell handel, som man så under pandemien, normaliserte seg i 2022. Netthandelen vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen i omsetning i 2022 var liten (+2,8 % for netthandel mot +0,4 % for varehandel) og netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst og utsikter til svakere økonomisk utvikling vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og potensielt svakere utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2023 samt bidra til en mer variert leietakersituasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest vel-drevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i Norge og Oslo var svakt positiv i 2022, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. På tross av lettelser i utlånsforskriften i desember 2022 og boligprisvekst i januar 2023 er den underliggende økonomiske situasjonen usikker og det forventes fortsatt høyere rente. For de nærmeste årene forventes svak til moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og stigende renter vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Leieprisene for bolig forventes å fortsatt stige gjennom 2023, som en konsekvens av økte renter og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

Eiendomsspar er solid og har en god finans- og likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Anvendelse av årets overskudd

Eiendomsspar delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 6,75 per aksje. For 2022 foreslår styret å øke det ordinært utbytte til kr 7,00 per aksje, totalt kr 233,3 mill.

Oslo, 14. februar 2023

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør

EIENDOMSSPAR

(foreløpige tall for 2022)

RESULTATREGNSKAP

	Note	01.01. - 31.12.		01.10. - 31.12	
		2022	2021	2022	2021
Leieinntekt	2	973,2	716,3	251,7	214,0
Annen driftsinntekt		12,6	7,9	1,4	5,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(87,1)	(80,1)	(24,0)	(23,8)
Brutto driftsresultat		898,7	644,1	229,1	195,8
Salgsgevinst		108,4	377,9	53,3	11,7
Rehabiliteringskostnad		(85,1)	(83,1)	(31,4)	(12,0)
Avskrivning på varige driftsmidler		(109,3)	(90,5)	(27,9)	(24,3)
Nedskrivning av varige driftsmidler		(80,0)	-	(80,0)	-
Lønn og annen driftskostnad		(110,4)	(120,5)	(31,0)	(36,2)
Driftsresultat		622,3	727,9	112,1	135,0
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		30,4	(9,1)	63,9	(40,2)
Resultat fra tilknyttet selskap		1 313,9	229,4	61,8	120,2
Finansinntekt		60,0	371,7	21,5	345,3
Finanskostnad		(474,0)	(224,0)	(161,0)	(58,2)
Resultat før skattekostnad		1552,6	1 095,9	98,3	502,1
Skattekostnad		(336,8)	(105,7)	(32,5)	(50,1)
Resultat		1 215,8	990,2	65,8	452,0

Tilordnet:

Aksjonærer	1 203,9	981,1
Minoriteter	11,9	9,1

BALANSE PER**EIENDELER**

	31.12.2022	31.12.2021
Varige driftsmidler	9 693,4	8 420,9
Finansielle anleggsmidler	8 740,7	7 517,7
Sum anleggsmidler	18 434,1	15 938,6
Andre fordringer	148,5	112,0
Investeringer	202,9	-
Bankinnskudd	198,9	265,7
Sum omløpsmidler	550,3	377,7
SUM EIENDELER	18 984,4	16 316,3

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	496,9	499,6
Annen egenkapital	7 579,3	6 808,7
Sum egenkapital	8 076,2	7 308,3
Utsatt skatt	626,1	595,5
Andre avsetninger for forpliktelser	136,7	180,0
Sum avsetninger for forpliktelser	762,8	775,5
Langsiktig rentebærende gjeld	9 458,7	7 043,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	200,0	750,0
Annen kortsiktig gjeld	486,7	439,2
Sum kortsiktig gjeld	686,7	1 189,2
Sum gjeld	10 908,2	9 008,0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 984,4	16 316,3

NOTER

NOTE 1 – Regnskapsprinsipper

Eiendomsspar anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelsen av regnskapet. Det innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollerte virksomheter, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger.

Andelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

NOTE 2 – Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt	01.01.-31.12.	
	2022	2021
Oslo	908,3	680,8
Øvrige Norge	64,9	35,5
Sum	973,2	716,3

NOTE 3 – Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01. - 31.12.	2022	2021
Egenkapital 01.01.	7 308,3	7 854,0
Resultat	1 215,8	990,2
Kjøp egne aksjer	(281,0)	(401,8)
Salg egne aksjer	60,6	8,0
Minoritet	(119,7)	3,8
Utbytte	(229,2)	(897,8)
Omregningsdifferanser m.v.	121,4	(248,1)
Egenkapital 31.12.	8 076,2	7 308,3

NOTE 4 – Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.12.2022	31.12.2021
Resultat per aksje 1)	36,29	28,87
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	33,53	17,45
Bokført egenkapital per aksje 1)	242	214
Aksjekurs ved utgangen av perioden	325	455
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	33 178 299	33 979 622
Antall utestående aksjer 3)	33 332 286	33 769 628

1) Ekskl. minoritetsinteresser

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

3) Utstedte aksjer (33 880 361) fratrukket direkte eide egne aksjer (548 075)

NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 03.02.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Victoria Eiendom AS	18 728 268	55,3 %
AS Straen	1 735 700	5,1 %
Mustad Industrier Kapital AS	966 740	2,9 %
Piwjk AS	833 278	2,5 %
Helene Sundt AS	788 000	2,3 %
CGS Holding AS	788 000	2,3 %
Dobloug, Anette	744 636	2,2 %
Eiendomsspar AS	542 706	1,6 %
Grundt, Asbjørn	532 000	1,6 %
Noremoen Eiendomsselskap AS	368 996	1,1 %
Hans Herman Horns Stiftelse	366 895	1,1 %
Elisabeth Krohn Holding AS	288 991	0,9 %
Thrane-Steen Forvaltning AS	288 209	0,9 %
Thrane-Steen Finans AS	288 209	0,9 %
MP Pensjon PK	275 000	0,8 %
Celon Invest AS	240 708	0,7 %
Lærdal Finans AS	204 785	0,6 %
Nordic Energy Company AS	173 509	0,5 %
Solstråle AS	140 144	0,4 %
Raanaas, Jens Birger	121 126	0,4 %
Øvrige aksjonærer	5 464 461	16,2 %
Sum	33 880 361	100,0 %

Eiendomsspars generalforsamling
8. mai 2023 kl. 17.00
Grand Hotel, Karl Johans gate 31

