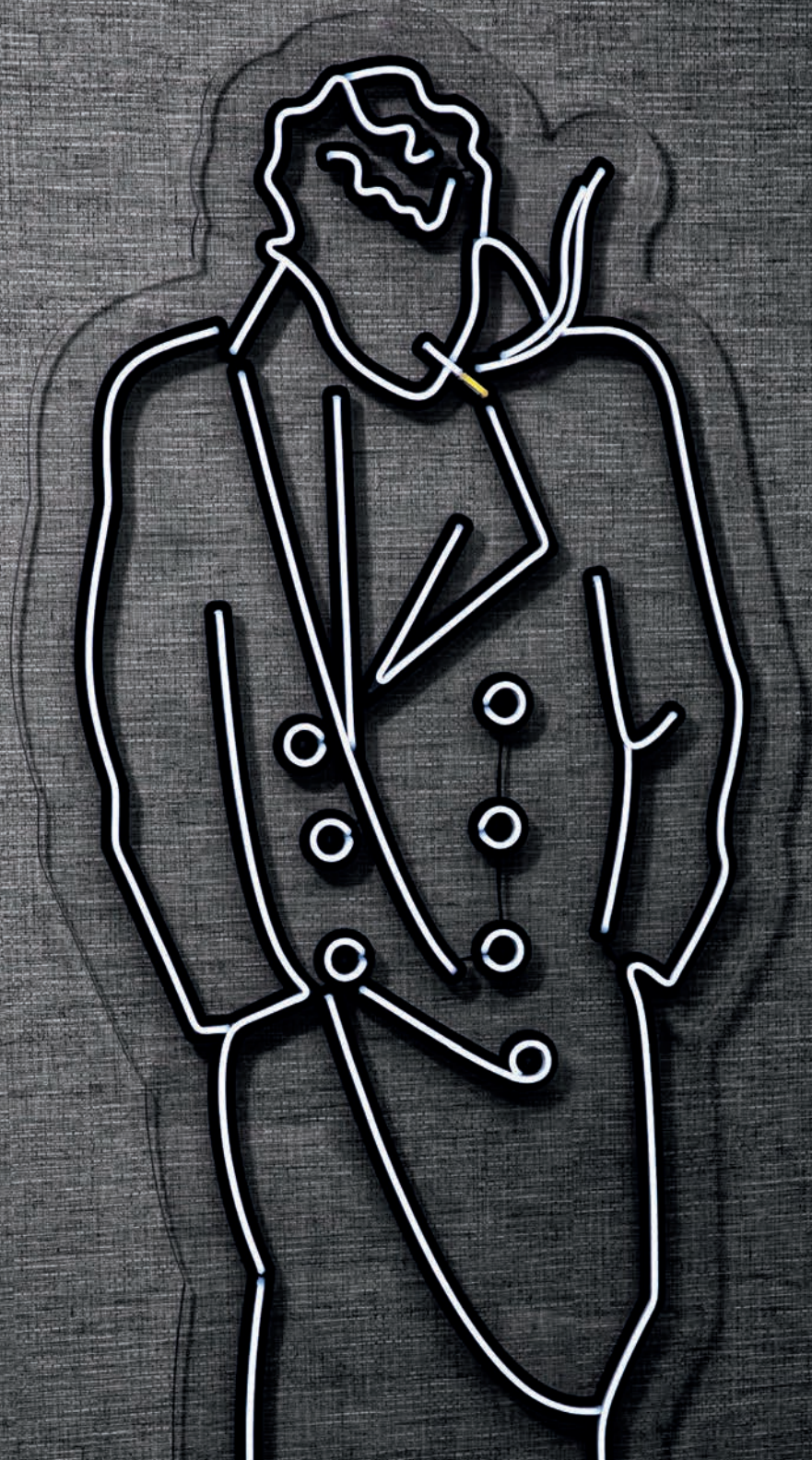




VICTORIA EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2022

Innhold

Adm. direktør	1
2022 - I korte trekk	2
Nøkkeltall	3
Konsernet	
Dette er Victoria Eiendom	4
Organisasjon/Ansatte	5
Aksjonæroversikt	6
Portefølje/Verdivurdering	
Eiendommer	8
Prosjekter	13
Verdivurdering per 31.12.2022	19
Verdiutvikling 2022	20
Verdijustert balanse per 31.12.2022	21
Finansiell informasjon	
Årsberetning	22
Styret og adm. direktør	30
Regnskap og noter	31
Revisjonsberetning	48
Eierstyring og selskapsledelse	50
English summary/Financial information	54
Flerårsoversikt/Kvartalstall	58




Christian Ringnes
Adm. direktør

Solid fundament for fremtiden

Etter endelig å ha tilbakelagt Covid-pandemien, førte 2022 med seg nye utfordringer. Russlands aggressive invasjon av Ukraina, samt økt inflasjon og høyere renter førte til et betydelig verdifall i eiendomsmarkedet.

Victoria Eiendom og datterselskapet Eiendomsspar står godt rustet til å møte disse utfordringene, så lenge ikke krigen i Europa kommer ut av kontroll. Vi har vært igjennom flere sykliske kriser før og vet at våre attraktive eiendommer og vår sterke finansielle stilling er et solid fundament, som dessuten kan gi muligheter i vanskelige tider.

Inflasjon og økte renter gir riktignok dårligere kontantstrøm og lavere verdsettelse. Det kan svi på kort sikt.

Men på lengre sikt fører inflasjonen med seg økte kontantstrømmer og høyere verdier. Blir renten i tillegg senere satt ned, øker verdiene ytterligere. Eiendom er i sannhet en bransje hvor langsiktighet betaler seg.

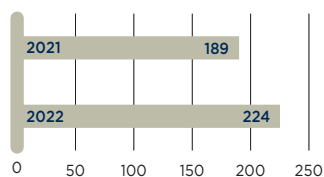
Fremtidig verdiskapning forutsetter dog bærekraft. I tillegg til å være moralsk riktig, sikrer bærekraftstilretteleggelse at våre eiendommer både utleiemessig og investeringsmessig forblir tidsmessige og attraktive. Vi fokuserer derfor målrettet på vårt bærekraftsarbeid, som i tillegg til vår førsteklasses eiendomskompetanse og finansielle forvaltning, er den sikreste nøkkelen for å lykkes også fremover.

2022 – I korte trekk

Resultat og balanse

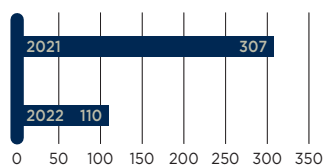
224

Leieinntekter
(mill. kr)



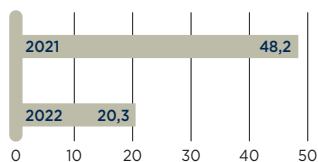
110

Driftsresultat
(mill. kr)



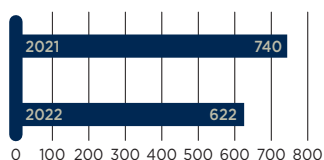
20,3

Kontantstrøm før skatt per aksje
(mill. kr)



622

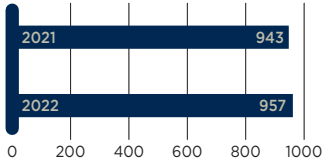
Likviditetsreserve
(mill. kr)



Verdiutvikling

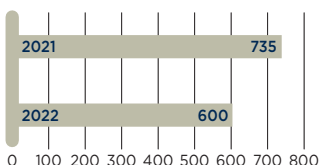
+3 %

VEK-økning per aksje 2022
(hensyntatt utbytte)



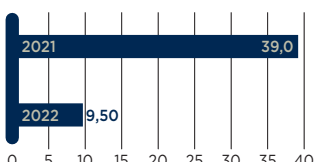
-17 %

Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



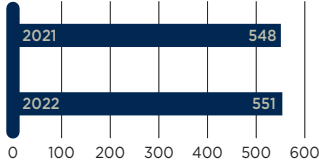
9,50

Ordinært/ekstraordinært utbytte
per aksje (mill. kr)



+2 %

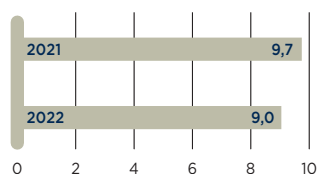
Eiendomsspar VEK-økning per
aksje 2022 (hensyntatt utbytte)



Drift og marked

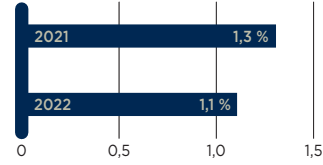
9,0 år

Gjenværende leietid



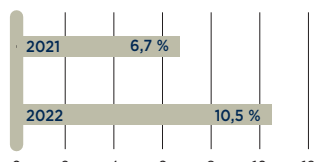
1,1 %

Ledighet
(% av leienivå)



10,5 %

Energireduksjon fellesanlegg
mot 2019

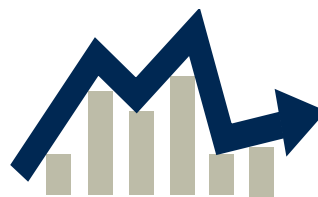


* Inkludert mottatt utbytte før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.



Kjøp og salg 2022

Victoria Eiendom har kjøpt en Plantasjeneiendom, lokalisert i Namsos. Total kjøpesum for eiendommen er kr 59 mill.



Aksjer

Victoria Eiendom har kjøpt 114 705 egne aksjer for kr 74,4 mill.

I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,2 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne årsrapporten er hovedfokus på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Årsregnskapet presenterer informasjon om Victoria Eiendom inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

Nøkkeltall

VICTORIA EIENDOM EKSCL. EIENDOMSSPAR

Mill. kr	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat										
Leieinntekter	224	189	184	177	173	156	140	130	120	114
Driftsresultat	110	307	517	110	857	162	120	100	107	86
Netto rentebærende gjeld	2 275	2 026	1 338	1 510	1 068	1 231	1 028	1 389	1 244	1 188
Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	11 539	11 473	11 359	10 600	9 541	9 078	7 577	6 971	4 824	4 107
Verdijustert totalkapital	14 212	14 129	13 168	12 474	11 324	10 797	9 316	8 668	6 465	5 554
Verdijustert egenkapitalandel	81 %	81 %	86 %	85 %	84 %	84 %	81 %	80 %	75 %	74 %
Nøkkeltall per aksje (kr)										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte) ¹⁾	948	934	852	794	709	650	533	491	339	287
Aksjekurs per 31.12.	600	735	640	800	680	540	555	425	300	225
Substansverdipremie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(37 %)	(22 %)	(26 %)	1 %	(8 %)	(18 %)	3 %	(14 %)	(13 %)	(23 %)
Kontantstrøm før skatt (inkl. utbytter)	20,3	48,2	12,2	15,7	13,8	16,0	78,8	9,6		
Verdijustert avkastning per aksje	3 %	14 %	8 %	13 %	13 %	23 %	21 %	47 %	27 %	16 %
Avsatt ordinært utbytte	9,50	9,00	8,50	4,00	7,50	7,00	6,50	6,00	5,50	5,00
Avsatt ekstraordinært utbytte ²⁾	-	30,00	-	-	20,00	-	45,00	-	20,00	-
Antall utestående aksjer per 31.12.	12 161'	12 248'	13 289'	13 309'	13 407'	13 890'	14 137'	14 145'	14 145'	14 228'
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer per år	12 133'	12 458'	13 304'	13 324'	13 627'	14 114'	14 140'	14 145'	14 170'	14 443'

Nøkkeltall per aksje (kr)

(ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til markedsverdi)

Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	599	792	729	804	623	584	598	441	299	237
Substansverdipremie/(-rabatt) aksjer inkl. utbytte	(1 %)	(8 %)	(13 %)	(1 %)	5 %	(9 %)	(8 %)	(5 %)	(2 %)	(7 %)

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat

Leieinntekter	1 197	905	886	1 002	173	156	140	130	120	114
Driftsresultat	673	858	2 085	607	857	162	120	100	107	86
Resultat før skatt	1 525	1 116	1 367	1 224	1 380	792	826	1 141	514	283
Resultat etter skatt per aksje (kr)	55,69	49,74	67,20	38,67	91,84	47,12	50,28	77,04	29,12	13,69
Bokført egenkapital (inkl. minoritet)	14 746	14 081	15 404	14 331	3 582	3 080	2 522	1 860	832	791
Bokført totalkapital (inkl. minoritet)	28 315	25 782	25 980	25 571	5 277	4 684	4 152	3 463	2 372	2 184
Netto rentebærende gjeld	11 734	9 553	7 674	9 605	1 068	1 231	1 028	1 389	1 244	1 188
Bokført egenkapital (ekskl. minoritet) per aksje	677	626	636	566	266	221	178	132	59	56

1) Avsatt ordinært utbytte kr 9,50 per aksje. Verdijustert egenkapital inkl. avsatt utbytte er kr 957,1 per aksje per 31.12.2022.

2) Ekstraordinære utbytter vist for 2021, 2016 og 2014 ble utbetalt i det enkelte år, i motsetning til utdeling påfølgende år.

Dette er Victoria Eiendom

Victoria Eiendom ble stiftet i juni 1993 ved fisjon av Eiendomsspar for å følge en relativt aggressiv investeringsstrategi i et eiendomsmarked som på det tidspunkt var antatt å være nær bunnen. Victoria Eiendom har i dag eiendommer med verdi kr 3,8 milliarder. Videre er selskapet hovedaksjonær i Eiendomsspar, med et aksje-innehav på 56,2 % verdt kr 10,3 milliarder, beregnet basert på substansverdien av Eiendomsspar per årsslutt 2022. Victoria Eiendom ble morselskap til Eiendomsspar i 2019 etter et større tilbakekjøp av egne aksjer. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere.

Victoria Eiendom har et utleieareal og leienivå i egne eiendommer (inkl. prosjekter og bolig) på 135 000 kvm og kr 237 mill. Victoria Eiendoms investering i Eiendomsspar er selskapets i særklasse viktigste aktiva og utgjør over 80 % av Victoria Eiendoms brutto eksponering mot eiendomsmarkedet.

Verdijustert egenkapital er beregnet til kr 11 539 mill. (kr 957 per aksje inkludert avsatt ordinært utbytte) og utgjør 81 % av verdijustert balanse per 31.12.2022.

Christian Ringnes er Victoria Eiendoms største aksjonær og eier sammen med nærstående 46,1 % (direkte og indirekte) av utestående aksjer. I tillegg har selskapet over 400 institusjonelle og private aksjonærer.

Victoria Eiendom har i perioden fra 1993–2022 hatt en vekst i verdijustert egenkapital på 22 % p.a., hensyntatt utbytte.

Ledelsen



Christian Ringnes / Adm. direktør

Christian Ringnes er utdannet siviløkonom. Han er adm. direktør i Eiendomsspar AS siden 1984 og adm. direktør i Victoria Eiendom AS. Han er styreformann i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS og Ringnes Holding AS. Ringnes eier 54 191 aksjer i Eiendomsspar AS, samt kontrollerer 46,1 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.



Sigurd Stray / Viseadministrerende direktør

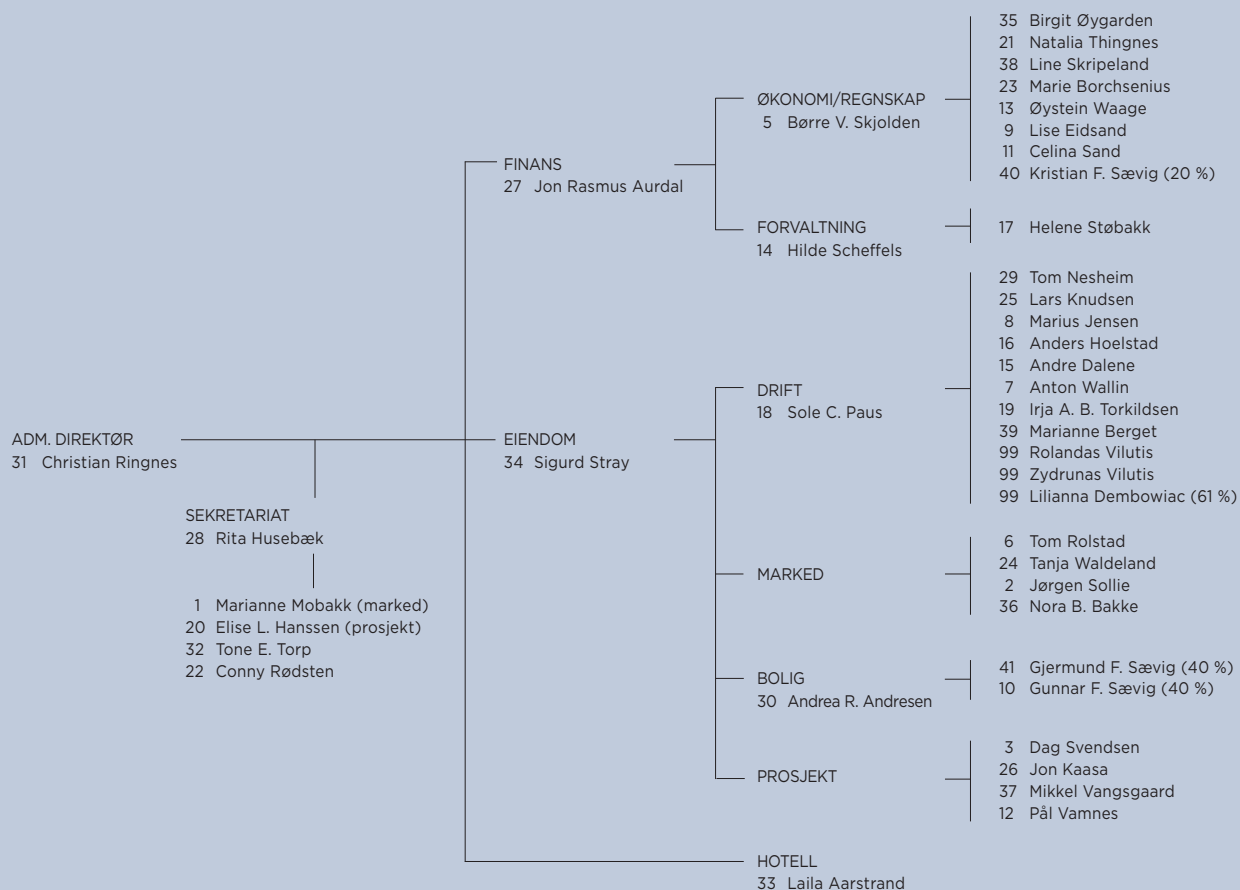
Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og Bachelor of Science i Eiendoms-megling. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2010. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 140 144 aksjer i Eiendomsspar AS.



Jon Rasmus Aurdal / Finansdirektør

Jon Rasmus Aurdal er utdannet siviløkonom og er statsautorisert revisor. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2018. Tidligere har han jobbet i PwC – hovedsakelig med verddivurdering og transaksjonsrelaterte tjenester, som finanssjef i Höegh Eiendom AS og som finansdirektør i NAF-Gårdene. Aurdal eier 61 500 aksjer i Eiendomsspar AS.

Organisasjon/Ansatte



1: Marianne Mobakk, 2: Jørgen Sollié, 3: Dag Svendsen, 4: Torgeir H. Nilsen, 5: Børre V. Skjolden, 6: Tom Rolstad, 7: Anton Wallin, 8: Marius Jensen, 9: Lise Eidsand, 10: Gunnar Fluge Sævig, 11: Celina Sand, 12: Pål Vamnes, 13: Øystein Waage, 14: Hilde Scheffels, 15: André Dalene, 16: Anders Hoelstad, 17: Helene Støbakk, 18: Sole C. Paus, 19: Irja A. B. Torkildsen, 20: Elise L. Hanssen, 21: Natalia Thingnes, 22: Conny Rødsten, 23: Marie Borchsenius, 24: Tanja Waldeland, 25: Lars Knudsen, 26: Jon Kaasa, 27: Jon Rasmus Aurdal, 28: Rita Husebæk, 29: Tom Nesheim, 30: Andrea R. Andresen, 31: Christian Ringnes, 32: Tone E. Torp, 33: Laila Aarstrand, 34: Sigurd Stray, 35: Birgit Øygarden, 36: Nora B. Bakke, 37: Mikkel Vangsgaard, 38: Line Skripeland, 39: Marianne Berget, 40: Kristian Fluge Sævig, 41: Gjermund Fluge Sævig og 99: representanter fra «Bergen»-kontoret (ikke tilstede).

Aksjonæroversikt

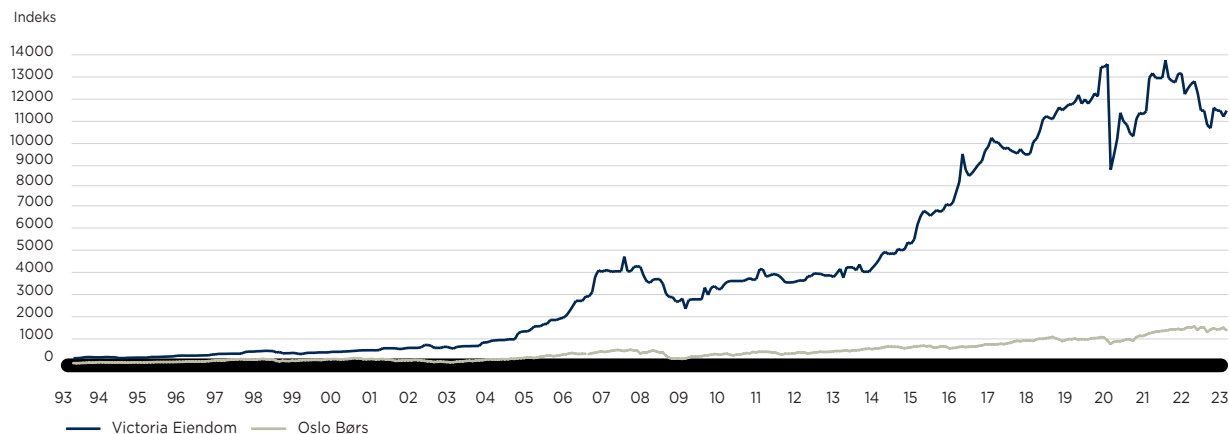
Victoria Eiendom AS – aksjonæroversikt per 10.03.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3
3 OAK Management AS	608 479	4,9
4 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1
5 Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3
6 MP Pensjon PK	343 000	2,8
7 Piwjk AS	339 096	2,8
8 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7
9 Raho AS	280 720	2,3
10 Dobloug, Anette	258 108	2,1
11 Taconic AS	247 850	2,0
12 Hubertus AS	200 000	1,6
13 Victoria Eiendom AS	199 369	1,6
14 Barque AS	140 000	1,1
15 Horn Bull AS	120 919	1,0
16 Tricolor AS	113 224	0,9
17 Pisces Invest AS	96 612	0,8
18 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
18 Bob Merlin AS	86 482	0,7
20 Scorpio Kapital AS	84 488	0,7
Øvrige aksjonærer (409)	2 263 504	18,4
Totalt antall aksjer	12 309 821	100,0
Egne aksjer	(199 369)	(1,6)
Totalt antall utestående aksjer	12 110 452	98,4

Victoria Eiendom – Kursutvikling

Figuren viser Victoria Eiendom-aksjens kursutvikling fra stiftelsepunktet 18.06.1993 til 10.03.2023 (inkl. akk. utbytte til nominell verdi *), sammenlignet med Oslo Børs totalindeks/hovedindeks. Indeks 18.06.1993 = 100.

AKSJEKURSUTVIKLING



*) Uten effekt av reinvestert utbytte.

Victoria Eiendom har en førsteklasses eiendomsportefølje, både i direkte eie og indirekte gjennom Eiendomsspar/Pandox. I tillegg har selskapet en sterk finansiell stilling og nyter godt av meget dyktige og iherdige medarbeidere i Eiendomsspar.

Eiendommer

Direkte eide eiendommer

	Leie. nivå (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Kvm
Oslo sentrum				
Karl Johans gate 21	20,1	4,0	0 %	2 600
Arbins gate 1	18,6	24,4	0 %	4 100
Majorstuveien 38	10,9	2,7	0 %	4 400
Bygdøy allé 1	9,5	4,8	4,3 %	3 100
Nedre Slottsgate 21	8,9	1,5	0 %	2 300
Rådhusgata 28	8,5	7,5	0 %	4 000
Henrik Ibsens gate 36 ¹⁾	8,3	3,1	0 %	2 800
Bogstadveien 49	5,3	2,2	0 %	2 000
Sum Oslo sentrum	90,0	8,1	0,5 %	25 300
Oslo vest/nord/øst				
Professor Birkelandsvei 32B og 36	22,4	9,5	9,5 %	20 000
Drammensveien 159	17,9	7,6	0 %	5 500
Thorvald Meyers gate 2A	14,9	9,1	0 %	6 300
Hausmanns gate 28	6,2	25,8	0 %	3 400
Nordre gate 2 ²⁾	6,0	15,0	0 %	2 200
Sum Oslo vest/nord/øst	67,3	10,9	3,2 %	37 400
Øvrige Norge				
Scania-anlegg m.v.	51,1	7,0	0 %	46 900
4 x Plantasjen (Halden, Stjørdal, Bryne, Namsos)	15,0	14,9	0 %	13 000
Sandesundsveien 1, Sarpsborg ²⁾	5,6	2,3	0 %	5 400
Sum øvrige Norge	71,7	8,3	0 %	65 300
Sum eiendommer	229,0	9,0	1,1 %	128 000

1) Eierandel 97,25 % – tall inkludert på 100 %-basis.

2) Eierandel 55 % – tall inkludert på 100 %-basis.

Prosjekter og boliger

Prosjekt:

- **Forusbeen 15 og 17, Stavanger** – to utviklingstomter på totalt ca. 20 mål på Forus, som i dag er leiet ut til ulike lager-/verksted-/kontor-brukere for løpende årlig leie på ca. kr 5,8 mill. Området preges i dag av lager, industri og logistikk, men det er nylig vedtatt en ny områdeplan som åpner opp for annen anvendelse av tomteområdet (bolig og hotell).

Boliger:

- Totalt 15 boliger i Parkveien 64 og Bogstadveien 30 og 34.
- 12 boenheter i Hausmanns gate 40, arbeids- og bofellesskap.
- Totalt 47 boliger i Majorstuveien 38 (inkludert i oversikten over).

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Eiendomsspar (datterselskap)

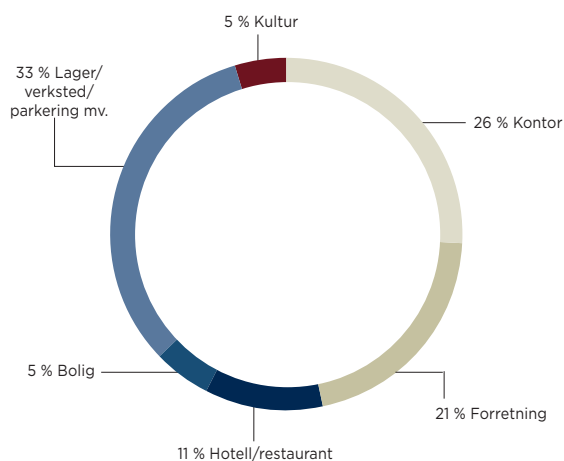
Victoria Eiendom eier 56,2 % av utestående aksjer i Eiendomsspar. Substansverdi av aksjene er kr 10 316 mill. per 31.12.2022. For oversikt over eiendomsmassen i Eiendomsspar, se selskapets årsrapport for 2022.

Felleskontrollerte eiendommer og selskaper

Victoria Eiendom eier 50 % av Jacob Aallsgate 2 AS samt 50 % av Scandic Hotel Gardermoen AS. Anslått verdi av andel egenkapital i disse selskapene er kr 65 mill. per 31.12.2022.

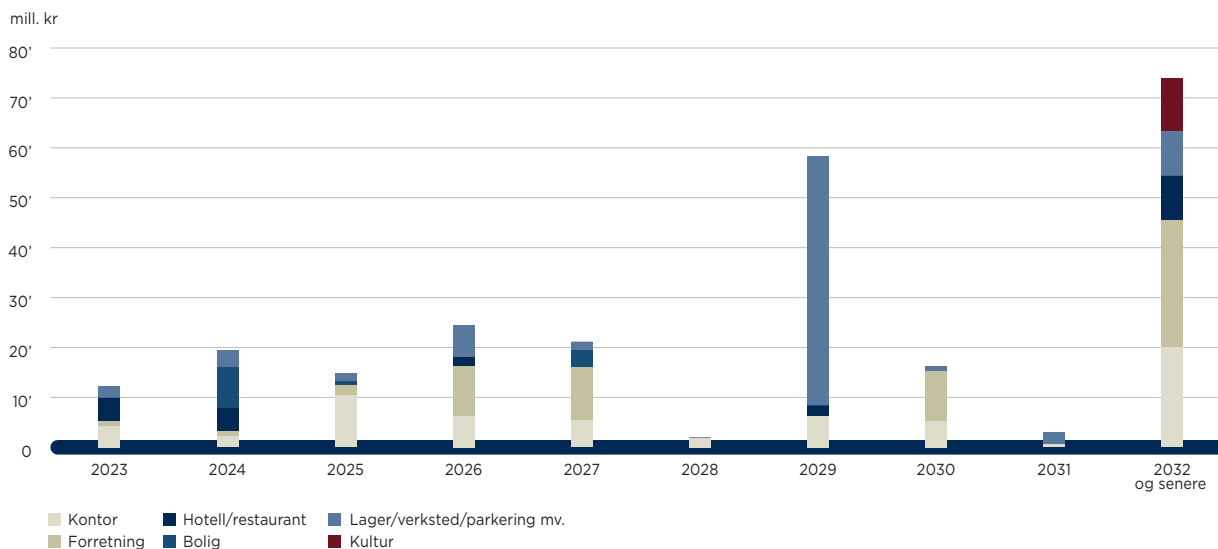
Aksjer/andeler i felleskontrollerte selskaper er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i Victoria Eiendoms regnskaper per 31.12.2022.

Leieinntekter per segment



Forfallsstruktur leiekontrakter

Kontraktsutløp i Victoria Eiendoms leiekontraktsmasse, inndelt etter leietakerkategori og utløpsår, er illustrert i figuren under:





Hausmanns gate 28
3 400 kvm



Henrik Ibsens gate 36
2 800 kvm (97,25 % eierandel)



Bygdøy allè 1
3 100 kvm



Karl Johans gate 21
2 600 kvm



Arbins gate 1
4 100 kvm



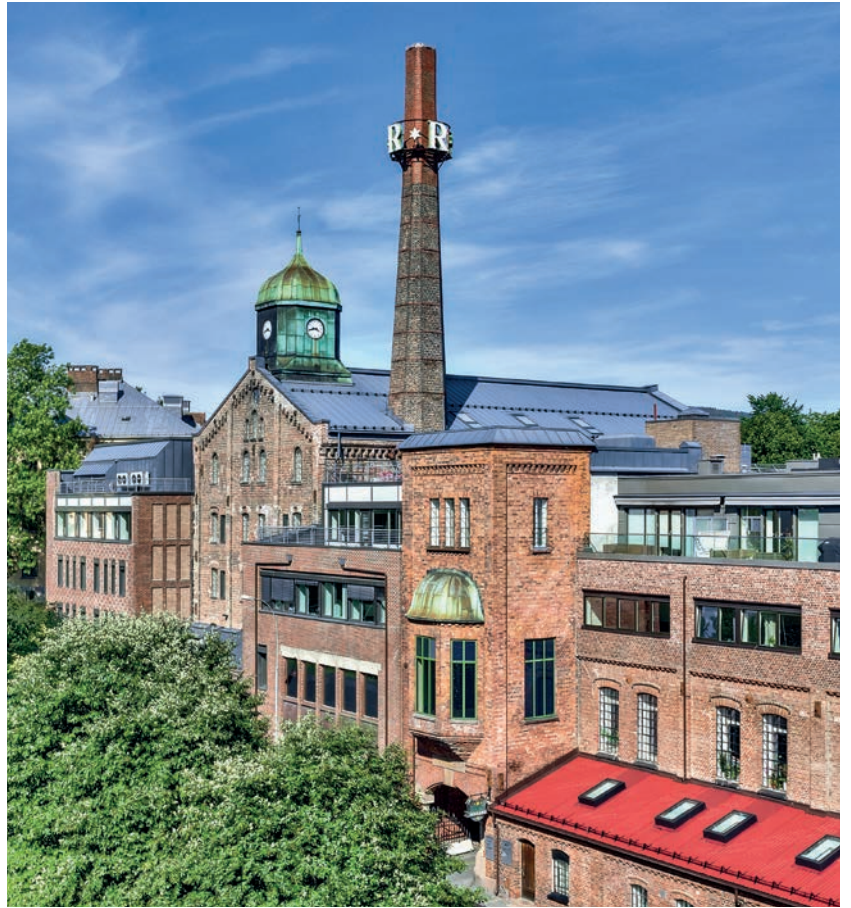
Nordre gate 2
2 200 kvm (55 % eierandel)



Rådhusgata 28
4 000 kvm



Majorstuveien 38
4 400 kvm



Thorvald Meyers gate 2A
6 300 kvm



Bogstadveien 49
2 000 kvm



Nedre Slottsgate 21
2 300 kvm



Drammensveien 159
5 500 kvm



Hausmanns gate 40
626 kvm



Scandic Hotel Gardermoen, Jessheimvegen 467
5 300 kvm 138 rom (eierandel 50 %)



Scandic Sarpsborg Hotel, Sandesundveien 1
5 400 kvm (eierandel 55 %)



Myrvegen 1, Jæren
3 300 kvm



Svinesundparken 4, Halden
3 200 kvm



Wessels veg 7, Stjørdal
3 400 kvm



Sandgata 8, Namsos
3 100 kvm



Professor Birkelands vei 32B og 36
7 800 kvm og 12 200 kvm



Scania-anlegg
46 900 kvm (portefølje av 22 eiendommer)



Forusbeen 15 og 17
3 000 kvm og 2 400 kvm (eierandel 59,5 %)

Prosjekter

Bygdøy allé 1



Bygdøy allé 1, på hjørnet mellom Frognerveien og Bygdøy allé

Illustrasjon ny restaurant med fasade mot Frognerveien
Modell: Darcstudio/Arkitekt: Skapa

Bygdøy allé 1 ligger sentralt til på hjørnet mellom Frognerveien og Bygdøy allé.

Victoria Eiendom jobber med planer for å utvikle tomten i bakgården til Bygdøy allé 1 med et nytt bygg som fyller rommet mellom byggets fasadeliv og baksiden av Bygdøy allé 3.

Bakgården består i dag av areal for parkering og renovasjon. En utvikling av dette området til et levende og

populært utested, vil gi baksiden av gården et nytt og spennende ansikt mot Frognerveien og være et godt supplement til ett av Oslos mest summende områder for restaurant og uteliv.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet, og Victoria Eiendom har allerede funnet den rette leietaker. Det forventes oppstart av byggeprosjektet medio 2023 med åpning høsten 2024.

Forusbeen 15 og 17

I desember 2022 ble det vedtatt ny reguleringsplan for området som eiendommene Forusbeen 15 og 17, på Forus utenfor Stavanger, er en del av. Det gir mulighet for bygging av 21 700 kvm BRA bolig, som tilsvarer ca. 220 leiligheter i 6 blokker på 5 etasjer.

Leilighetene vil ligge rundt et stort åpent indre rom. I tillegg kommer parkering, som ligger på terreng og under bakken, på ca. 6 900 kvm.

Videre er det også regulert inn en hotelltomt ved siden av boligene, hvor utbygger kan bygge ca. 7 500 kvm BRA hotell. Hotelltomten vil bli solgt i løpet av 2023.





Illustrasjoner Mad arkitekter



Området vil inneholde et stort felles gårdsrom som skjærer for støy, og samtidig gir flotte solforhold.

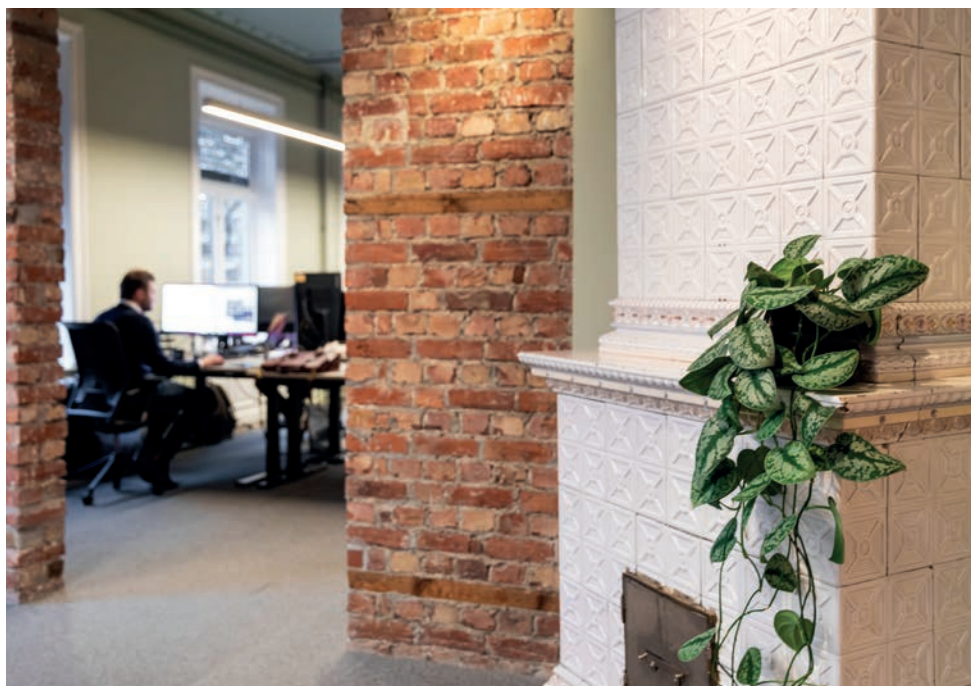
Det vil være rom for lek og morro i grønne og skønne naturomgivelser. Utearealene blir bundet sammen i et stinett og sykkelvei som gir trygge omgivelser for både barnefamilier og eldre.

Rehabilitering 2022

Bygdøy allé 1

Store fornyelser

Kontorene i Bygdøy allé 1 har nylig gjennomgått rehabilitering og preges nå av en hjemmekoselig og lun atmosfære. Tepper på gulv demper lyden av bevegelse og kombinasjonen mur og malte flater, samt en vakker kakkelovn, skaper en unik stemning. Vinduer med brede karmen bidrar til å gi lokalene et lyst inntrykk.



Rehabilitering 2022

Thorvald Meyers gate 2



Kantine- og terrassefornyelse

I Thorvald Meyers gate 2 har leietakerne fått en lys, flott og imøtekommende kantine. Kjøkkenet er oppgradert og det er montert flotte serveringsdisker. Alle flater i kanten er malt og belsningen er ny.



På den fine takterrassen er det lagt nye gulv, og det er montert pergola på deler av arealet. Det betyr at terrassen kan benyttes også på regnfylte dager. Pergolaen har skyveglass på to av veggene og taket kan åpnes opp. Det er også belsning i taket på pergolaen slik at den kan benyttes på kveldstid.

Victoria Eiendom er hovedeier i Eiendomsspar.
Investeringen i Eiendomsspar utgjør over 80 % av
Victoria Eiendoms eksponering mot eiendomsmarkedet
og er således av stor betydning for selskapet.

Eventyrlig på toppen av Oslo

Eiendomsspar årsrapport

2022

Verdivurdering per 31.12.2022

Det er gjennomført en verdivurdering av Victoria Eiendom per 31.12.2022. Denne viser følgende:

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

VEK per aksje er beregnet til kr 957 (kr 943), en økning på 3 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskravet) benyttet: Snitt 5,7 % (2021 snitt 5,1 %). I tråd med markedsutviklingen har det vært yieldøkning i størresesorden 0,50 %-0,75 % for de fleste eiendomssegmenter.
- Løpende leie (inkl. ledige arealer) per 01.01.2023, alternativt markedsleie dersom denne ligger vesentlig lavere enn løpende leie. Potensiell merleie i faste leiekontrakter hensyntas ikke.
- For eiendommer med omsetningsbasert leie er leienivå vurdert å tilsvare snittet av 2022, 2019 og 2018 (markedsbasert leie). For Victoria Eiendom gjelder dette hotellet i Sandesundveien 1 og restauranten Nedre Foss Gård.
- Driftskostnader per eiendom er kategorisk skatt til 10 % av brutto leie. For eiendommer hvor leietaker har et større ansvar for vedlikehold, forsikring og eller eiendomsskatt er satsen satt i intervallet 5-10 % av brutto leie. For bolig er driftskostnader satt til 20 % av brutto leie. I tillegg er det gjort en avsetning for større rehabiliteringskostnader de nærmeste årene.
- Latent skatt (avsettes som gjeld i balansen, det betyr at denne ikke føres til fradrag på eiendommene direkte) verdsettes til 9 % av skattemessig merverdi etter fradrag for tomt.
- Aksjeposten i Eiendomsspar (eierandel 56,2 %) verdsettes basert på substansverdi/VEK kr 551 per aksje per årsslutt 2022.

Ved verdsettelse av investeringen i Eiendomsspar er det fra 2022 gjort en endring i basis for verdsettelse av aksjeposten i Pandox fra nøkkeltallet EPRA NRV til EPRA NDV. Bakgrunnen 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 verdijustert egenkapital samt regnskapsprinsippene (IFRS), som ligger til grunn for bokført verdi av Pandox i Eiendomsspars regnskap.

- Substansverdi/VEK** per Eiendomsspar-aksje kr 578 (Pandox til EPRA NRV, SEK 205,03 per aksje). Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 999
- Substansverdi/VEK** per Eiendomsspar-aksje kr 551 (Pandox til EPRA NDV, SEK 184,67 per aksje). Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 957, en økning på 3 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).
- Markedsverdi/børskurs** per Eiendomsspar-aksje kr 325. Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 608, en nedgang på 23 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Når det gjelder forutsetninger lagt til grunn for VEK-beregning i Eiendomsspar, se Eiendomsspars årsrapport for 2022.

Sensitivitetsanalyse

Verdijustert egenkapital per aksje er særlig følsom for endringer i yield, samt endring i verdi av Eiendomsspar-aksjen. For at investorer og andre interessenter skal kunne gjøre sine egne forutsetninger med hensyn til valg av yield, samt verdi av Eiendomsspar-aksjen, er det utarbeidet en sensitivitetstabell vist nedenfor.

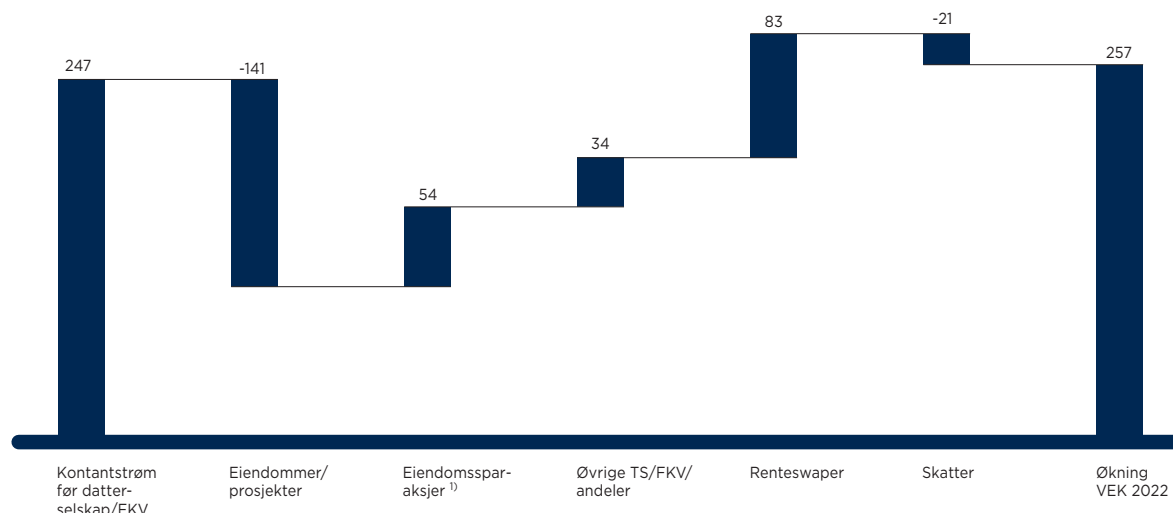
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

		Snittyield (Victoria Eiendom)											
		4,7 %	5,0 %	5,2 %	5,4 %	5,6 %	5,7 %	5,9 %	6,1 %	6,3 %	6,6 %	6,9 %	7,2 %
Verdi per Eiendomsspar-aksje	700	1 246	1 226	1 214	1 203	1 191	1 187	1 177	1 168	1 160	1 148	1 138	1 128
	650	1 092	1 072	1 060	1 048	1 037	1 033	1 023	1 014	1 006	994	984	974
	578	1 058	1 038	1 026	1 015	1 004	999	989	980	972	960	950	940
	551	1 016	996	984	972	961	957	947	938	930	918	908	898
	525	976	956	944	932	921	917	907	898	890	878	868	858
	500	937	917	905	894	883	879	869	859	851	840	829	820
	450	860	840	828	817	806	801	791	782	774	763	752	742
	400	783	763	751	739	728	724	714	705	697	685	675	665
	350	706	686	674	662	651	647	637	628	620	608	598	588
	325	667	647	635	624	613	608	599	589	581	570	559	549
	300	629	609	596	585	574	570	560	551	543	531	521	511
	250	552	532	519	508	497	493	483	474	465	454	443	434
	200	474	454	442	431	420	416	406	396	388	377	366	357

Verdiutvikling 2022

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 257 mill.
- Verdijustert egenkapital økte til kr 957 per aksje, en økning på 3 % sammenlignet med foregående år.



¹⁾ Victoria Eiendoms andel av substansverdiøkning i datterselskapet Eiendomsspar.

KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE:

Kontantstrøm før datterselskap og FKV + kr 247 mill.

Dette er egen kontantstrøm før rehabiliteringskostnader, salgsgevinster, kursgevinster og skatter. Andel resultat fra datterselskap og felleskontrollert virksomhet er erstattet med mottatt utbytte.

Eiendommer/prosjekter – kr 141 mill.

Negativ verdiutvikling av eiendomsverdier skyldes i hovedsak at verdsettelsesyield er økt med 0,50 %–0,75 % for de fleste eiendomssegmenter.

Eiendomsspar-aksjer + kr 54 mill.

Substansverdi per Eiendomsspar-aksje økte fra kr 548,0 per 31.12.2021 til kr 550,8 per 31.12.2022. Det gir en verdiøkning på kr 53,7 mill. på selskapets beholdning av Eiendomsspar aksjer (18 728 268 aksjer x ca. kr 2,8). Mottatt utbytte på kr 126,4 mill. (kr 6,75 per aksje) inngår i kontantstrømmen for 2022.

Øvrige TS/FKV/andeler + kr 34 mill.

Den positive verdiutviklingen skyldes verdiøkning på felleskontrollert virksomhet.

Renteswaper + kr 83 mill.

Markedsverdien av porteføljen med renteswaper gikk fra en positiv verdi på kr 1,5 mill. per 01.01.2022 til en positiv verdi på kr 75,7 mill. per 31.12.2022. Dette medfører en positiv verdiendring på kr 74,2 mill. I tillegg har selskapet realiserte et rentederivat med gevinst på kr 9,0 mill. i 2022.

Skatter – kr 21 mill.

Betalbar skatt kr 14,9 mill. og en økning i utsatt skatt på kr 5,7 mill., total verdieffekt – kr 20,6 mill.

Verdijustert balanse per 31.12.2022

Millioner kr	Bokført	Justerings	Verdijustert	Note
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	2 460	1 243	3 702	1)
Aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet	5 678	4 703	10 382	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	24	73	97	3)
Omløpsmidler	31	-	31	
Sum eiendeler	8 193	6 019	14 212	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	5 596	5 942	11 539	6) 7)
Latent/utsatt skatt	135	77	212	4)
Rentebærende gjeld	2 291	-	2 291	5)
Annen gjeld	170	-	170	
Sum egenkapital og gjeld	8 193	6 019	14 212	
Belåningsgrad eiendommer			49 %	8)
Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi)			4 %	9)

- 1) Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yieldmetoden. Detaljene i verdsettelsen er gitt på side 19.
- 2) Merverdi aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet gjelder eierandeler i Eiendomsspar (56,2 %), Jacob Aalls gate 2 AS (50,0 %) og Scandic Hotel Gardermoen AS (50,0 %). I all hovedsak består verdien av investeringen i Eiendomsspar AS (56,2 %), hvor merverdi (basert på substansverdi) er verdi utover bokført verdi (kombinasjon av historisk kostpris og faktisk aksjekurs ved overgang til direkte eierskap for deler av aksjeholdningen, våren 2019) i morselskapet Victoria Eiendom AS.
- 3) Ved beregning av substansverdi er en bokført post på kr 3,0 mill. relatert til periodisering av leieinntekter ikke med. Derimot er den positive markedsverdien på rentesikringsporteføljen på kr 75,7 mill. inkludert i verdijustert balanse, men ikke i de bokførte balansetallene.
- 4) I verdijustert balanse er latent skatt på eiendommene forskjellen mellom markedsverdi og skattemessig verdi, multiplisert med en kalkulatorisk skattesats. For Victoria Eiendom er det benyttet en skattesats på 9 % for bygg inkludert tekniske installasjoner og 0 % på tomt. For øvrig er det forutsatt at gevinst- og tapskontoen inntektsføres med 20 % per år.
- 5) Rentebærende gjeld er sammensatt slik: gjeld med pant i eiendom kr 1 846 mill. og gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer kr 445 mill., totalt kr 2 291 mill.
- 6) Herav minoritetsinteresser kr 42 mill. per 31.12.2022.
- 7) Verdijustert egenkapital fremkommer som forskjellen mellom anslått markedsverdi av selskapets eiendeler og gjeld. Den verdijusterte egenkapitalen etter avsatt utbytte og skatt er beregnet å utgjøre kr 11 539 mill. per 31.12.2022. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 115 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 42 mill.), er verdijustert egenkapital kr 11 612 mill. per 31.12.2022. Dette tilsvarer kr 957 per aksje (kr 948 per aksje etter avsatt utbytte på kr 9,50 per aksje).
- 8) Belåningsgrad eiendommer = (rentebærende gjeld fratrukket gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer - kontant-beholdning)/verdi eiendommer og prosjekter.
- 9) Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi) = rentebærende gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer/substans-verdi Eiendomsspar-aksjer (basert på substansverdi kr 551 per aksje per 31.12.2022).

Årsberetning

I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,2 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne årsberetningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Årsberetningen forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

Økte leieinntekter i datterselskapet Eiendomsspar og et sterkt resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox, gir positiv resultatutvikling for Victoria Eiendom i 2022. Høyere renter og økte avkastningskrav medfører imidlertid nedgang i eiendomsverdier og svak verdiutvikling.

Verdijustert egenkapital er per 31.12.2022 beregnet til kr 957 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 3 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2022 på kr 115 mill., tilsvarende kr 9,50 per aksje (kr 9,00 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 avkastningskrav 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 hotelletterterspørselen før pandemien utgjorde fritids- og helgetrafikken en større andel av totalletterterspørselen 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 prisnedgangen 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.

Resultatregnskap

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar	2022	2021
Leieinntekt	224,0	188,7
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(18,6)	(20,4)
Brutto driftsresultat	205,4	168,3
Salgsgevinst/(tap)	(0,7)	189,8
Rehabiliteringskostnad	(13,5)	(21,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(28,1)	(18,8)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(40,0)	-
Lønn og annen driftskostnad	(13,0)	(10,9)
Driftsresultat	110,1	306,7
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	126,4	496,3
Netto finanskostnad	(63,4)	(51,5)
Resultat før skattekostnad	173,1	751,5

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2022 ble kr 224 mill., mot kr 189 mill. i 2021. Økningen forklares i hovedsak av eiendomskjøp. Driftsresultatet ble kr 110 mill., mot kr 307 mill. i fjor. Nedgangen i resultatet forklares i hovedsak av reduserte salgsgevinster samt nedskrivning av eiendomsverdier.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 247 mill., mot kr 600 mill. i 2021. Nedgangen skyldes at det i 2021 ble delt ut et ekstraordinært utbytte fra datterselskapet Eiendomsspar, mens det kun ble delt ut ordinært utbytte i 2022.

Drift, utleie og prosjekter

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.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 1,1 % ledighet i eiendomsmassen, mot 1,3 % i fjor.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 9,0 år, mot 9,7 år per utgangen av fjoråret.

Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset og denne situasjonen er ikke endret gjennom 2022. Omverdenen har imidlertid vært mer usikker gjennom pandemien og selskapet har derfor hatt løpende dialog med flere av leietakerne om situasjonen. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2022 og utestående fordringer er totalt sett på et lavere nivå enn ved utgangen av 2019.

Victoria Eiendom arbeider for tiden med et tilbygg over to etasjer i tilknytning til sin eiendom i Bygdøy allé 1. Byggstart forventes i 2023. Selskapet jobber også med en mulighetsstudie knyttet til en potensiell utvidelse av Scandic Sarpsborg Hotel.

Finansiering og likviditet

Ved utgangen av 2022 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 2 291 mill. Selskapet har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

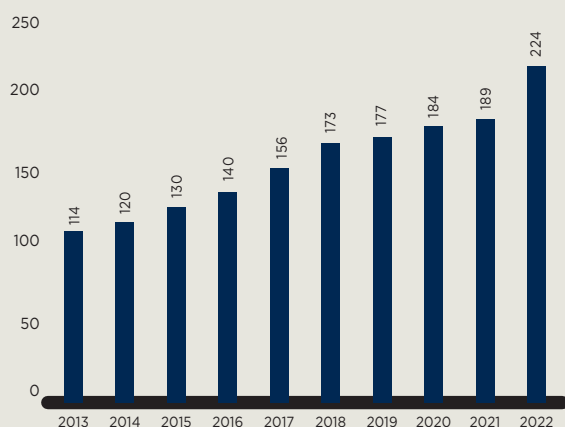
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantesikret kredittramme, utgjør kr 622 mill. (kr 740 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Rentesikringsgraden var 65 % per 31.12.2022 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,2 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,9 %, mot 2,9 % i fjor.

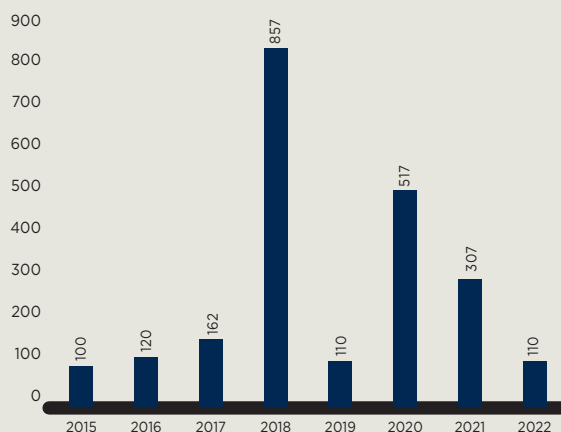
I løpet av året har Victoria Eiendom inngått sin andre bærekraftslinket låneavtale (SLL). Avtalen er knyttet til et eksisterende lån med DNB og måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål. Lånemarkedet har i økende grad blitt påvirket av raskt stigende renter og økte risikopåslag i kapitalmarkedet gjennom 2022. Dette har økt finansieringskostnadene og gitt et mer krevende finansieringsmarked.

Victoria Eiendom har god dialog med sine banker og forventer ikke problemer med å refinansiere lån ved forfall. Victoria Eiendom har kun et mindre låneforfall i 2023.

Leieinntekter (mill. kr)
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Driftsresultat (mill. kr)
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



VICTORIA EIENDOM KONSERN

Investeringer og salg

Victoria Eiendom har kjøpt en Plantasjeneiendom, lokalisert i Namsos. Total kjøpesum for eiendommen er kr 59 mill. Victoria Eiendom har kjøpt 114 705 egne aksjer for kr 74,4 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har i 2022 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 Wild Bill 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 eventkonsept 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 en regnskapsmessig salgsgevinst på kr 55 mill. Eiendomsspar har videre inntektsført kr 53 mill. i salgsgevinst etter avregning av garantileie og endelig prosjektkostnad, hovedsakelig knyttet til de tidligere gjennomførte salgene av Scandic Helsefyr Hotel og Tjuvholmen allè 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 i Victoria Eiendom konsernet i 2022 ble kr 1 197 mill. (kr 905 mill.). Økningen i leie forklares i hovedsak av økte omsetningsbaserte leier fra hotell og restaurant samt leie fra ervervede eiendommer i 2021 og 2022. Driftsresultatet ble kr 673 mill. (kr 858 mill.). Nedgangen i driftsresultat forklares i hovedsak av lavere salgsgevinster i både Victoria Eiendom og Eiendomsspar samt nedskrivning av eiendomsverdier.

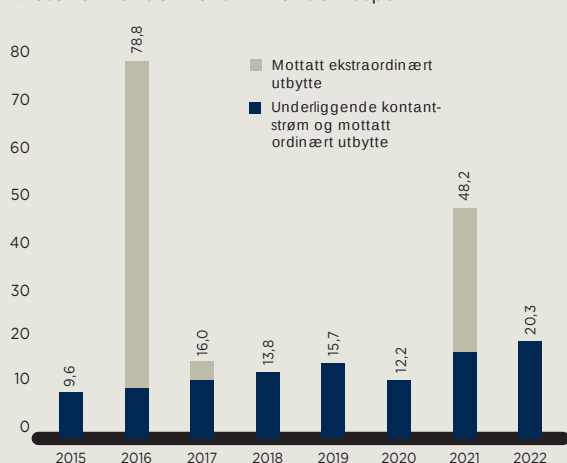
Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 72 mill. mot kr -14 mill. i 2021. Resultat fra tilknyttede selskaper ble kr 1 226 mill. (Padox kr 1 228 mill. og Wild Bill kr -2 mill.) mot kr 142 mill. foregående år. Forbedringen i resultat fra tilknyttede selskaper forklares i hovedsak av Padox. Padox fikk økte leier, verdikjøpning på derivater grunnet stigende renter samt økte eiendomsverdier, som følge av valutaeffekter og normalisering av leier. Victoria Eiendoms finansinntekt var kr 71 mill. mot kr 375 mill. foregående år. Nedgangen forklares av at fjoråret inneholdt en gevinst fra salget av aksjebelholdningen i Amasten AB. Finanskostnad var kr 517 mill. (kr 245 mill.). Økningen forklares i hovedsak av nedskrivning av de børsnoterte aksjebelholdningene 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 1 525 mill. (kr 1 116 mill.).

Balanse og verdijustert egenkapital

Victoria Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2022 kr 28 315 mill. (kr 25 782 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 13 569 mill., hvorav kr 11 950 mill. var rentebærende.

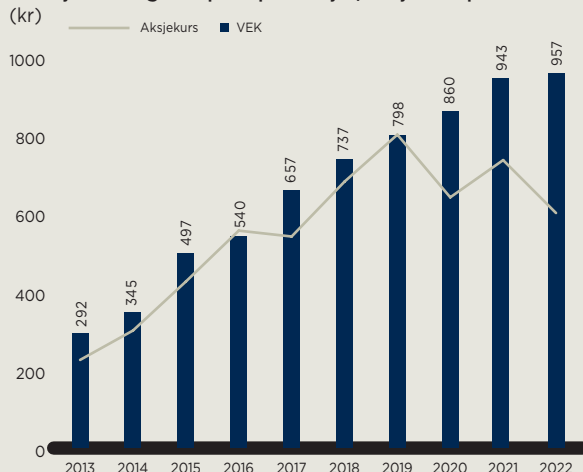
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



* Inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

Verdijustert egenkapital per aksje*/aksjekurs per 31.12.



* Inkludert utbytte avsatt per årsslutt.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 11 539 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 81 %, som er på linje med foregående år. Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2022 beregnet til kr 957, en økning på 3 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

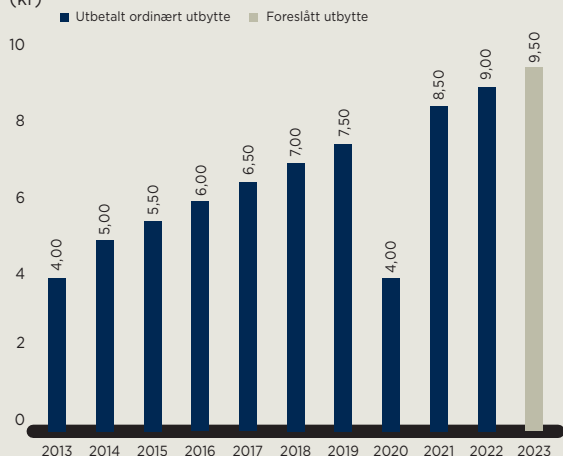
Ved beregning av verdijustert egenkapital er det benyttet følgende gjennomsnittlige avkastningskrav (netto yield) ved verdivurdering av eiendomsporteføljen:

- Victoria Eiendom: 5,7 % (5,1 %)
- Eiendomsspar: 5,2 % (4,7 %)

Victoria Eiendom 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 Victoria Eiendom selv benytter for å beregne egen verdijustert egenkapital samt regnskapsprinsippene til Pandox (IFRS) som ligger til grunn for bokført verdi av Pandox i Victoria Eiendoms regnskap. Per årsslutt 2022 var EPRA NDV SEK 184,67 (SEK 150) og EPRA NRV SEK 205,03 (SEK 173,54).

Verdijustert egenkapital per aksje (inkludert utbytte) for datterselskapet Eiendomsspar er per 31.12.2022 beregnet til kr 551, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 2 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Dersom EPRA NRV hadde vært benyttet som substansverdi på Pandox hadde verdijustert egenkapital per Eiendomsspar-aksje vært kr 578 per årsslutt 2022. Aksjekursen til Eiendomsspar falt fra kr 455 ved årets begynnelse til kr 325 ved årets slutt (-27 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 6,75 per aksje).

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



* I tillegg har selskapet delt ut ekstraordinære utbytter på henholdsvis kr 30, kr 20, kr 45, kr 20 og kr 6, i årene 2021, 2019, 2016, 2014 og 2013.

Bærekraft

Victoria Eiendom 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 Victoria Eiendom gjennomført en rekke bærekraftstiltak i løpet av 2022, deriblant:

- 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 miljøtiltak 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 Hoffsvæien 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 Elgsetta, et område ved selskapets største utviklingsprosjekt, Urtekvartalet i Oslo. Bidraget har bestått av økonomiske støtte og deltakelse i samarbeidsgruppe med andre gårdeiere i Nedre Akerselva Nabosamarbeid.

Victoria Eiendom-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0–2,5 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern og forskjønneelse av Oslo.

Victoria Eiendom-konsernet fortsatte å utvide porteføljen av grønn finansiering i 2022. Konsernet har, gjennom datterselskapet Eiendomsspar, 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 Victoria Eiendoms arbeid med sosial bærekraft i nærområdet til utviklingsprosjektet. I løpet av året har Victoria Eiendom inngått 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 nedsett 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.

Victoria Eiendoms 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 Victoria Eiendom verdi både for konsernet, for miljøet og for våre omgivelser.

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.

Victoria Eiendom har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer. Victoria Eiendom og datterselskapet Eiendomsspar 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 Victoria Eiendom, 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

Victoria Eiendoms målsetning < 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

Victoria Eiendom har solgt utviklingseiendommen Forusbeen 15, på Forus utenfor Stavanger, til det deleide datterselskapet Haforo Holding. Haforo Holding eier allerede den tilgrensende naboieiendommen Forusbeen 17. Haforo Holding eies 40,5 % av ledende ansatte i Eiendomsspar og 59,5 % av Victoria Eiendom. Kjøpet er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene.

Styret vedtok i november å etablere en tre-årig aksjebasert incentivordning for konsernets ansatte. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i datterselskapet 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.

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

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene var eid med 70 % av datterselskapet Eiendomsspar, 8,1 % av 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

Victoria Eiendom 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 Victoria Eiendom-aksjen falt fra kr 735 ved årets begynnelse til kr 600 ved årets slutt (-17 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 9,00 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 63 % (78 %) av beregnet substans, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi (kr 551 per aksje). Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 325, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsett i markedet til 99 % av beregnet substansverdi ved årsskiftet.

I løpet av 2022 har Victoria Eiendom ervervet 114 705 egne aksjer til en total verdi av kr 74 mill. Per årsslutt 2022 hadde Victoria Eiendom 12 309 821 utstedte aksjer og selskapet eide 176 869 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2022 var således 12 132 952. Victoria Eiendom har i overkant av 400 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 til 15. mai 2023.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

Det er ikke krav om at Victoria Eiendom skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Victoria Eiendom 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 fratrasket 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.

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

Redegjørelse om årsregnskapet

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 Victoria Eiendom bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde

av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, 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

Victoria Eiendom har kjøpt 22 500 egne aksjer for kr 13,1 mill. Selskapets beholdning av egne aksjer er 199 369.

Datterselskapet Eiendomsspar har gjennomført salget av eiendommen Økernveien 115 for en netto salgssum på kr 638 mill. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Eiendomsspar og OBOS. Etter kapitalisering av kjøperselskapet medfører salget en netto positiv likviditetseffekt for Eiendomsspar på kr 503 mill. Eiendommen er i dag fullt utleidd til næringsvirksomhet, men det jobbes med regulering av eiendommen til hovedsakelig boligformål.

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 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 ferdigstillelse 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 hotelletterpørselen 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 veldrevne 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 og februar 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.

Victoria Eiendom 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

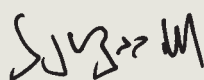
Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 9,00 per aksje. For 2022 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 9,50 per aksje, totalt kr 115,3 mill.

Årets overskudd for konsernet ble kr 1 168,4 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 148,4 mill. foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 9,50 per aksje)	kr 115,3 mill.
Overført til annen egenkapital	kr 33,1 mill.
Sum	kr 148,4 mill.

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2022.

Oslo,
31.12.2022/22.03.2023



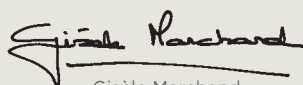
Anders Ryssdal
Styrets leder



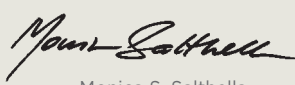
Leiv Askvig



Ragnar Horn



Gisèle Marchand



Monica S. Salthella



Christian Ringnes
Adm. direktør

Styret og adm. direktør



Ragnar Horn

Ragnar Horn har en BA fra Williams College, en MBA fra Harvard Business School, og er i dag privat investor. Han har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2002. Horn er også styremedlem i en rekke private eiendoms- og shippingsselskaper i tillegg til Eiendomsspar. Horn eier sammen med nærstående 55 970 aksjer i Eiendomsspar og 1 137 049 aksjer i Victoria Eiendom.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

Christian Ringnes Adm. direktør

Christian Ringnes er utdannet siviløkonom. Han er adm. direktør i Eiendomsspar AS siden 1984 og adm. direktør i Victoria Eiendom AS. Han er styreformann i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS og Ringnes Holding AS. Ringnes eier 54 191 aksjer i Eiendomsspar AS. I Victoria Eiendom AS kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 aksjer (46,1 % av utestående aksjer).

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

Monica S. Salthella

Monica S. Salthella er utdannet siviløkonom fra University of London/Kings College med en Executive MBA i Strategisk Ledelse fra NHH. Hun jobber i dag som adm. direktør i Formuesforvaltning Vest AS. Salthella har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2006 og er også styremedlem i Eiendomsspar AS. Salthella har bred styreefaring fra næringslivet. Salthella eier 392 aksjer i Eiendomsspar AS og 147 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

Leiv Askvig

Leiv Askvig er utdannet siviløkonom, og er i dag investeringsrådgiver i Sundt AS. Han har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2008. Askvig er også styremedlem i Eiendomsspar AS, Ultimovacs AS, Alfaveg AS og Toluma AS/Skips AS Tudor, og sitter i valgkomiteén i Pandox AB. Askvig er investeringsrådgiver i Sundt AS, hvor Christian Ringnes er styreleder. Sundt AS eies 50 % hver av Helene Sundt AS og CGS Holding AS, som hver eier 2,4 % av aksjekapitalen i Eiendomsspar. Askvig eier 3 300 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

Gisèle Marchand

Gisèle Marchand er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København, og er i dag fulltids styrearbeidende. Hun har tidligere hatt topplederposisjoner i bl.a. DNB ASA, Eksportfinans ASA og advokatfirma Haavind AS. Hun har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2012. Marchand er også styreleder i Gjensidige Forsikring ASA, Norgesgruppen Finans Holding AS, Boligbygg Oslo KF og Nationaltheateret AS. Hun er styremedlem i Selvaag Bolig ASA, Norgesgruppen ASA, Scatec ASA, Eiendomsspar AS, og medlem i valgkomiteén i Entra ASA. Marchand eier 1 000 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

Anders Ryssdal Styrets leder

Anders Ryssdal er dr. juris, med møterett for Høyesterett. Han jobber i dag som forretningsadvokat i Oslo og er partner i Advokatfirmaet Glittertind AS. Ryssdal har vært styreleder i Victoria Eiendom AS siden 2012. Han er også styreleder i Eiendomsspar AS. Ryssdal er formann i valgkomiteén i Orkla ASA, Wallenius Wilhelmsen Logistics ASA, Pandox AB og Eiendomsspar AS. Han eier 2 717 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 482 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

Regnskap og noter

Resultatregnskap	32
Balanse	33
Kontantstrømoppstilling	34
Note 1 Regnskapsprinsipper	35
Note 2 Finansiell markedsrisiko	36
Note 3 Leieinntekt	36
Note 4 Varige driftsmidler	36
Note 5 Lønn og annen driftskostnad	37
Note 6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	39
Note 7 Annen finansinntekt og finanskostnad	39
Note 8 Skatter	40
Note 9 Resultat per aksje	40
Note 10 Investeringer i datterselskap	41
Note 11 Lån til felleskontrollert virksomhet	43
Note 12 Investeringer i aksjer og andeler	43
Note 13 Andre langsiktige fordringer	44
Note 14 Andre kortsiktige fordringer	44
Note 15 Markedsbaserte aksjer	44
Note 16 Egenkapital	44
Note 17 Andre avsetninger for forpliktelser	45
Note 18 Rentebærende gjeld	46
Note 19 Annen kortsiktig gjeld	46
Note 20 Hendelser etter balansedato	46
Revisjonsberetning	48

Resultatregnskap

Victoria Eiendom AS			Konsern				
2020	2021	2022	Millioner kroner	Note	2022	2021	2020
-	-	-	Leieinntekt	(3)	1 197,2	905,0	885,6
-	-	-	Annen driftsinntekt		12,6	7,9	2,5
-	-	-	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(105,7)	(100,4)	(97,5)
-	-	-	Brutto driftsresultat		1 104,1	812,5	790,6
-	-	-	Prosjektinntekt		-	-	8,6
-	-	-	Prosjektkostnad		-	-	(8,4)
-	-	-	Salgsgevinst		109,5	452,8	1 710,9
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(98,5)	(104,8)	(128,0)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	(4)	(198,7)	(171,0)	(177,9)
-	-	-	Nedskrivning varige driftsmidler	(4)	(120,0)	-	-
(2,2)	(2,5)	(3,1)	Lønn og annen driftskostnad	(5)	(123,3)	(131,4)	(110,7)
(2,2)	(2,5)	(3,1)	Driftsresultat		673,1	858,1	2 085,1
591,7	737,3	203,2	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
-	-	-	Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(6)	72,1	(13,8)	26,5
-	-	-	Resultat fra tilknyttet selskap	(6)	1 226,0	141,5	(492,6)
13,9	13,6	24,9	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
0,1	0,2	0,1	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		1,0	1,7	2,4
5,0	2,9	9,8	Annen finansinntekt	(7)	69,7	373,5	45,7
(50,0)	(51,4)	(76,5)	Annen finanskostnad	(7)	(516,7)	(245,0)	(300,0)
558,5	700,1	158,4	Resultat før skattekostnad		1 525,2	1 116,0	1 367,1
(5,4)	(12,4)	(10,0)	Skattekostnad	(8)	(356,8)	(128,4)	(72,6)
553,1	687,7	148,4	Årsresultat		1 168,4	987,6	1 294,5
			Resultat per aksje (kr)	(9)	55,69	49,74	67,20
Tilordnet:							
			Aksjonærer		677,3	619,6	894,0
			Minoriteter		491,1	368,0	400,5

Oslo,
31.12.2022/22.03.2023

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør

Balanse

Victoria Eiendom AS				Konsern			
31.12.20	31.12.21	31.12.22	Millioner kroner	Note	31.12.22	31.12.21	31.12.20
Eiendeler							
Anleggsmidler							
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 321,5	17 112,7	16 037,8
0,4	0,4	0,4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		75,8	62,0	60,2
0,4	0,4	0,4	Sum varige driftsmidler	(4, 18)	18 397,3	17 174,7	16 098,0
6 673,6	7 212,6	7 136,0	Investeringer i datterselskap	(10)	-	-	-
601,7	702,7	756,5	Lån til datterselskap		-	-	-
0,6	0,6	0,6	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(6)	429,3	415,9	553,1
-	-	-	Investeringer i tilknyttet selskap	(6)	8 127,5	6 930,6	7 108,4
4,1	4,3	-	Lån til felleskontrollert virksomhet	(11)	21,4	22,3	59,1
10,1	8,6	3,5	Investeringer i aksjer og andeler	(12)	616,6	525,9	592,4
-	-	17,3	Andre fordringer	(13)	142,0	265,6	233,5
7 290,1	7 928,8	7 913,9	Sum finansielle anleggsmidler		9 336,8	8 160,3	8 546,5
7 290,5	7 929,2	7 914,3	Sum anleggsmidler		27 734,1	25 335,0	24 644,5
Omløpsmidler							
0,4	0,2	0,9	Andre fordringer	(14)	162,9	121,4	116,9
57,2	64,0	86,9	Lån til datterselskap		-	-	-
-	-	-	Markedsbaserte aksjer	(15)	202,9	-	-
51,0	32,2	3,7	Bankinnskudd, kontanter og lignende		215,5	325,4	218,2
108,6	96,4	91,5	Sum omløpsmidler		581,3	446,8	335,1
7 399,1	8 025,6	8 005,8	Sum eiendeler		28 315,4	25 781,8	24 979,6
Egenkapital og gjeld							
Egenkapital							
41,9	38,5	38,5	Aksjekapital		38,5	38,5	41,9
(0,4)	(0,2)	(0,6)	Egne aksjer		(0,6)	(0,2)	(0,4)
63,0	63,0	63,0	Overkurs		63,0	63,0	63,0
104,5	101,3	100,9	Sum innskutt egenkapital		100,9	101,3	104,5
6 056,3	5 497,2	5 457,0	Annen egenkapital		8 118,3	7 570,2	8 345,1
-	-	-	Minoritetsinteresser		6 527,1	6 409,9	6 954,0
6 056,3	5 497,2	5 457,0	Sum annen egenkapital		14 645,4	13 980,1	15 299,1
6 160,8	5 598,5	5 557,9	Sum egenkapital	(16)	14 746,3	14 081,4	15 403,6
Gjeld							
0,6	1,6	0,9	Utsatt skatt	(8)	933,4	900,7	871,6
-	-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	(17)	162,2	239,6	318,1
0,6	1,6	0,9	Sum avsetning for forpliktelser		1 095,6	1 140,3	1 189,7
-	-	-	Obligasjonslån	(18)	1 960,0	1 960,0	1 300,0
1 089,0	2 076,7	2 283,6	Gjeld til kredittinstitusjoner	(18)	9 789,9	7 168,3	5 892,0
21,0	12,6	14,1	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
1 110,0	2 089,3	2 297,7	Sum annen langsiktig gjeld		11 749,9	9 128,3	7 192,0
-	-	-	Sertifikatlån	(18)	200,0	750,0	700,0
127,7	336,2	149,3	Annen kortsiktig gjeld	(19)	523,6	681,8	494,3
127,7	336,2	149,3	Sum kortsiktig gjeld		723,6	1 431,8	1 194,3
1 238,3	2 427,1	2 447,9	Sum gjeld		13 569,1	11 700,4	9 576,0
7 399,1	8 025,6	8 005,8	Sum egenkapital og gjeld		28 315,4	25 781,8	24 979,6

Kontantstrømoppstilling

Victoria Eiendom AS			Konsern			
2020	2021	2022	Millioner kroner	2022	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter						
558,5	700,1	158,4	Resultat før skattekostnad	1 525,2	1 116,0	1 367,1
(16,7)	(5,6)	(7,3)	Periodens betalte skatter	(55,4)	(17,3)	(54,5)
-	-	-	Avskrivning/nedskrivning på varige driftsmidler	318,7	171,0	177,9
-	-	-	Salgsgevinst	(109,5)	(452,8)	(1 710,9)
-	-	-	Prosjektinntekt	-	-	(8,6)
-	-	-	Prosjektkostnad	-	-	8,4
(428,8)	(139,8)	30,4	Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler m.v.	163,0	(315,8)	1,2
-	-	-	Rehabiliteringskostnad	98,5	104,8	128,0
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(1 298,1)	(127,7)	466,1
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	58,9	110,0	172,0
1,2	2,0	6,8	Endring i tidsavgrensningsposter/andre poster	(31,9)	(125,2)	(9,1)
114,2	556,7	188,3	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	669,4	463,0	537,6
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter						
-	-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	97,6	898,4	3 457,9
-	-	-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(1 755,0)	(1 505,3)	(1 154,1)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering	(98,5)	(104,8)	(128,0)
476,8	133,3	28,4	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	6,0	862,5	98,1
(241,4)	(336,0)	(243,2)	Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	(629,9)	(462,5)	(226,2)
(131,6)	(107,7)	(24,9)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)	149,7	32,8	(161,9)
103,8	(310,4)	(239,7)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(2 230,1)	(278,9)	1 885,8
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter						
327,5	1 525,0	415,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	3 645,0	4 843,0	1 876,5
-	-	-	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	200,0	750,0	1 000,0
(456,0)	(537,3)	(208,2)	Nedbetaling av langsiktig gjeld	(1 024,9)	(2 903,7)	(3 842,0)
-	-	-	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	(750,0)	(700,0)	(900,0)
-	-	-	Innbetaling ved salg egne aksjer	60,6	8,0	-
(11,5)	(781,2)	(74,4)	Utbetaling ved kjøp egne aksjer	(355,4)	(1 183,0)	(441,9)
(53,2)	(471,6)	(109,5)	Utbetaling av utbytte	(207,0)	(870,2)	(108,3)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser	4,7	6,8	66,0
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser	(122,2)	(27,8)	(4,2)
(193,2)	(265,1)	22,9	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 450,8	(76,9)	(2 353,9)
24,8	(18,8)	(28,5)	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	(109,9)	107,2	69,5
26,2	51,0	32,2	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.	325,4	218,2	148,7
51,0	32,2	3,7	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12.	215,5	325,4	218,2
705,0	680,0	605,0	Ubenyttede kredittrammer	2 135,0	2 570,0	3 675,0
756,0	712,2	608,7	Likviditetsreserve per 31.12.	2 350,5	2 895,4	3 893,2

Noter

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.

Interne transaksjoner, fordringer og gjeldsposter er eliminert i konsernregnskapet.

INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

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

Ved bruk av egenkapitalmetoden for felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap som benytter andre regnskapsprinsipper, er regnskapene omarbeidet så langt dette er praktisk mulig. Resultatandel i utenlandsk virksomhet er omregnet til norske kroner ved bruk av gjennomsnittskurser.

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

LEIEINNTÉKT

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

AKSJEBASERT INSENTIVPROGRAM

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

Kostnader for 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.

DERIVATER

Urealisert gevinst/tap på rente- og valutaderivater regnskapsføres ikke.

KONSERNBIDRAG

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

EIENDOMMER

Eiendommer er oppført i balansen til anskaffelseskost (inkludert oppskrivninger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger.

BYGGEPROSJEKTER

Prinsippet om løpende avregning med fortjeneste benyttes ved byggeprosjekter før salg. Det vil si at opparbeidet andel av prosjektets forventede fortjeneste tas til inntekt i takt med prosjektets fullføringsgrad (salgsgrad x ferdigstillelsesgrad). Minimum 50 % av prosjektet skal imidlertid være solgt før noe av fortjenesten tas til inntekt. Ferdigstillelsesgrad beregnes med utgangspunkt i pådratte kostnader i prosjektet. Tomtekjøp aktiveres ved kjøpstidspunkt. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden.

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.

MARKEDSBASERTE AKSJER

Markedsbaserte aksjer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

NOTE 1 fortsetter

PENSJONER

Selskapets pensjonsforpliktelser, direkte finansierte og fonds-baserte 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 pensjonsforpliktelser og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet.

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i 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 på balansedagen er vedtatt å gjelde for fremtidige perioder, med unntak av utsatt skatt i datterselskaper på oppkjøpstidspunktet, jf. prinsippnotene vedrørende konsolidering ovenfor.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

ENDRING AV TIDLIGERE ÅRSREGNSKAP

Sammenligningstall for 2020 og 2021 er omarbeidet. Se note 16 for mer informasjon.

NOTE 2 Finansiell markedsrisiko

Victoria Eiendom er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risikoen benytter selskapet rentebytteavtaler.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har kr 1 500,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 200 mill. utløper i 2023. Merverdier på rentebytteavtalene per 31.12.2022 utgjør kr 75,7 mill. (kr 1,5 mill.) for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern har kr 6 652,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 1 200,0 mill. utløper 2023. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 11 949,9 mill., skal 54 % rentereguleres i 2023. Merverdi på rentebytteavtalen per 31.12.2022 utgjør kr 324,6 mill. (kr 9,4 mill.) for Victoria Eiendom konsern.

NOTE 3 Leieinntekt

LEIEINNTÉKT GEOGRAFISK FORDELT

Millioner kr	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Oslo	1 068,8	818,1	802,7	-	-	-
Øvrige Norge	128,4	86,9	82,9	-	-	-
Sum	1 197,2	905,0	885,6	-	-	-

NOTE 4 Varige driftsmidler

Millioner kr	Akk. ansk. per 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. per 31.12.	Akk. avskr./nedsk. per 31.12.	Bokført verdi per 31.12.	Årets ordinære avskr.	Årets ned- skrivning	Økono- misk levetid	Avskriv- nings- plan
KONSERN										
Bygninger	12 525,3	1 215,2	(32,5)	13 708,0	(1 598,0)	12 110,0	189,5	-	25-100 år	Lineær
Tomter	5 987,1	344,4	-	6 331,5	(120,0)	6 211,5	-	120,0	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	142,6	37,4	(7,4)	172,6	(96,8)	75,8	9,2	-	3-10 år	Lineær
Sum konsern	18 655,0	1 597,0	(39,9)	20 212,1	(1 814,8)	18 397,3	198,7	120,0		
MORSELSKAP										
Driftsløsøre, inventar o.l.	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	-	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	-		

NOTE 5 Lønn og annen driftskostnad**LØNNSKOSTNADER**

Millioner kroner	2022	2021	2020
Lønninger	64,3	71,5	59,0
Arbeidsgiveravgift	11,0	14,0	9,5
Pensjonskostnader	11,9	11,3	9,7
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift	5,9	3,7	5,9
Andre ytelser	5,0	8,0	5,1
Sum lønnskostnader	98,1	108,5	89,2
Antall årsverk	40	37	38

YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

2022	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 776 893	9 072	203 369	5 989 334
Sigurd Stray, viseadm. direktør	5 111 499	9 072	187 940	5 308 511
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 707 420	9 072	178 021	3 894 513

2021	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 776 178	431 000	235 357	6 442 535
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 856 015	5 431 000	168 758	10 455 773
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 773 171	3 431 000	176 743	7 380 914

2020	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 777 608	10 000	551 857	6 339 465
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 643 828	10 000	179 351	4 833 179
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 569 656	10 000	173 979	3 753 635

Ledende ansatte avlønnes i Eiendomsspar AS.

Adm. direktør har en pensjonsordning hvor det avsettes 34 % av bruttolønn, etter fradrag for innbetaling til den kollektive pensjonsordningen. Totalt opptjent pensjonsrettighet etter denne pensjonsordningen er regnskapsført som en forpliktelse i regnskapet, jf. note 17. Det er ytet lån til Christian Ringnes på kr 2 280 000, Sigurd Stray på kr 15 928 582 og Jon Rasmus Aurdal på kr 7 657 786. Lånene renteberegnes til normrente fastsatt av Skatteetaten. Det er stilt tilfredsstillende sikkerhet for lånene. For øvrig er det ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for ledende ansatte. Det er ikke avtalt særskilt sluttvederlagsordning for adm. direktør.

Aksjebonusordning

Alle som var ansatt per 10.05.2021, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i selskapets aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske aksjer per ansatt	12 900
Tildelingstidspunkt	10.05.2021
Innløsningstidspunkt	10.05.2024
Innløsningskurs	kr 491

Totalt er det utstedt 399 900 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 438 600 per ansatt på innløsningstidspunktet 10.05.2024.

Pensjoner og pensjonsforpliktelser

Selskapet har en lukket ytelsespensjonsordning. 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. Videre har selskapet en innskuddspensjonsordning. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

PERIODENS PENSJONSKOSTNAD

Millioner kroner	2022	2021	2020
Årets pensjonsopptjening	4,3	4,1	4,5
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	1,5	1,4	1,7
Avkastning på pensjonsmidler	(2,5)	(1,9)	(3,3)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	3,8	3,4	3,2
Netto pensjonskostnad	7,6	7,5	6,6
Innskuddsbasert pensjonsordning	4,3	3,8	3,1
Sum pensjonskostnad	11,9	11,3	9,7

NETTO PENSJONSMIDLER

Påløpt pensjonsforpliktelse	(103,4)	(103,1)	(94,3)
Verdi av pensjonsmidler	89,7	84,6	77,3
Arbeidsgiveravgift	(1,9)	(2,6)	(2,4)
Ikke resultatført aktuarielt tap	32,2	37,3	34,6
Netto pensjonsmidler	16,6	16,2	15,2
Øvrige pensjonsmidler	27,6	25,3	21,1
Sum pensjonsmidler, jf. note 13	44,2	41,5	36,3

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

	2022	2021	2020
Diskonteringsrente	3,2 %	1,5 %	1,5 %
Forventet avkastning	4,9 %	2,9 %	2,4 %
Lønnsregulering	3,8 %	2,5 %	2,0 %
Pensjonsregulering	1,7 %	0,0 %	0,0 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,5 %	2,3 %	1,75 %

YTELSER TIL STYRET

	Styrehonorar	Naturalytelser	Sum
Anders Ryssdal	275 000	-	275 000
Leiv Askvig	220 000	-	220 000
Ragnar Horn	220 000	-	220 000
Gisèle Marchand	220 000	-	220 000
Monica S. Salthella	220 000	-	220 000

I tillegg har styrets leder mottatt kr 495 000 i styrehonorar fra Eiendomsspar, øvrige styremedlemmer har mottatt kr 295 000 hver.

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.

GODTGJØRELSE REVISOR**MORSELSKAP**

Kr	2022	2021	2020
Lovpålagt revisjon	240 300	220 900	247 300
Skatterådgivning	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	-	-	1 800

KONSERN

Kr	2022	2021	2020
Lovpålagt revisjon	2 379 917	2 041 128	1 947 448
Skatterådgivning	272 007	281 470	587 947
Andre tjenester utenfor revisjon	435 026	290 249	597 901

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

NOTE 6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Opp- rinnelig kostpris	Bokført verdi per 01.01.	Årets tilgang/ avgang	Andel resultat før skatt	Andel skatt	Mottatt utbytte / tilbake- betaling	Om- regnings- differanse mv.	Bokført verdi per 31.12.	Årets avskr./ nedskr. merverdi	Merverdi per 31.12.
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,0 %	0,1	5,1	-	(0,1)	-	(4,9)	-	0,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	4,5	28,6	-	2,9	-	(29,0)	-	2,5	-	-
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,0 %	4,8	4,1	-	0,1	-	-	-	4,2	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	55,7	61,0	12,5	(51,8)	-	-	-	21,7	1,1	34,5
Jacob Aalls gate 2 AS	50,0 %	0,1	0,4	-	(0,2)	-	-	-	0,2	-	-
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,0 %	231,6	142,9	-	1,5	(0,9)	-	-	143,5	(2,6)	251,1
Konowsgate Finans AS	50,0 %	0,1	1,6	-	(1,2)	-	-	-	0,4	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,3 %	29,8	42,1	-	0,4	(0,1)	-	-	42,4	-	(1,6)
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	135,1	-	81,8	(2,9)	(25,0)	-	189,0	69,3	0,3
Pandox AB ^{2) 3)}	25,8 %	1 836,3	6 930,6	-	1 228,3	(281,5)	-	121,7	7 999,1	(87,9)	500,1
Scandic Hotel Gardermoen AS	50,0 %	0,5	9,3	-	41,9	(9,2)	-	-	42,0	-	0,7
Wild Bill AS	48,0 %	130,4	-	130,4	(2,3)	0,3	-	-	128,4	(0,2)	165,1
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	1,0	(14,3)	-	(3,2)	0,7	-	-	(16,8)	-	(0,8)
Sum konsern			7 346,5	142,9	1 298,1	(293,6)	(58,9)	121,7	8 556,7	(20,3)	949,4
herav felleskontrollert virksomhet			415,9	12,5	72,1	(12,4)	(58,9)	-	429,3		
herav tilknyttet selskap			6 930,6	130,4	1 226,0	(281,2)	-	121,7	8 127,5		

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Pandox AB, Stockholm, Scandic Hotel Gardermoen AS, Ullensaker og Wild Bill AS, Sandnes.

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 36,6 %.

3) Pandox AB er børsnotert på Nasdaq Stockholm OMX og avlegger regnskap etter internasjonale regnskapsstandarder (IFRS). Det er ikke praktisk mulig å omarbeide andelen i denne virksomheten til Victoria Eiendom sine regnskapsprinsipper.

NOTE 7 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kr	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
ANNEN FINANSINNTEKT						
Andre renteinntekter	22,9	27,7	7,0	0,8	0,2	0,5
Mottatt utbytte	11,6	11,3	11,1	-	-	0,1
Gevinst ved salg av aksjer	-	323,8	-	-	-	-
Gevinst ved renteswap	27,0	-	-	9,0	-	-
Gevinst ved valutaswap	8,1	-	22,6	-	-	-
Andre finansinntekter	0,1	10,7	5,0	-	2,7	4,4
Sum annen finansinntekt	69,7	373,5	45,7	9,8	2,9	5,0
ANNEN FINANSKOSTNAD						
Rentekostnader	305,5	202,1	252,6	73,1	45,1	45,6
Tap og nedskrivninger aksjer og andeler	189,3	0,2	0,8	0,2	0,2	0,8
Tap ved valutaswap	-	-	20,6	-	-	-
Andre finanskostnader	21,9	42,7	26,0	3,2	6,1	3,6
Sum annen finanskostnad	516,7	245,0	300,0	76,5	51,4	50,0

NOTE 8 Skatter

SKATTEKOSTNAD

Millioner kr	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Betalbar skatt	63,6	52,6	29,4	10,7	11,5	5,6
Endring utsatt skatt	(0,4)	(4,4)	10,6	(0,7)	0,9	(0,2)
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap, jf. note 6	293,6	80,2	32,6	-	-	-
Sum	356,8	128,4	72,6	10,0	12,4	5,4

KONSERN – UTSATT SKATT

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller i konsernet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2022	2021	2020
Anleggsmidler	944,6	902,6	879,4
Avsetning for forpliktelser	(12,1)	(10,2)	(7,5)
Gevinst- og tapskonto	15,0	20,0	21,3
Kortsiktig fordring	(0,7)	(1,0)	(0,9)
Kortsiktig gjeld	(11,6)	(9,2)	(16,2)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,5)	(1,5)	(1,5)
Underskudd til fremføring	(0,3)	-	(3,0)
Sum utsatt skatt per 31.12.	933,4	900,7	871,6

MORSELSKAP – UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2022	2021	2020
Anleggsmidler	6,4	3,5	(0,5)
Gevinst- og tapskonto	0,6	0,8	1,0
Kortsiktig gjeld	(2,9)	2,8	2,4
Sum midlertidige forskjeller	4,1	7,1	2,9

Beregning av utsatt skatt:

Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt per 31.12.	0,9	1,6	0,6

MORSELSKAP – ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

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

Millioner kr	2022	2021	2020
Resultat før skattekostnad	158,4	700,1	558,5
Permanente forskjeller	(0,2)	-	-
Utbytte/utdelinger	(122,8)	(501,2)	(100,9)
Tap/nedskrivning aksjer og andeler	40,2	0,2	0,8
Gevinst ved salg av aksjer/andeler	(0,9)	(140,0)	(429,6)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	(12,9)	(6,7)	(2,9)
- gevinst- og tapskonto	0,2	0,2	0,2
- kortsiktig gjeld	5,7	(0,3)	(0,6)
Årets skattegrunnlag	67,7	52,3	25,5
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	14,9	11,5	5,6
Tilbakebetalt skatt fra tidligere år	(4,2)	-	-
Sum betalbar skatt	10,7	11,5	5,6

NOTE 9 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Victoria Eiendom AS utgjør 12 132 952 per 31.12.2022, jf. note 16. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2022 var 12 161 362 aksjer.

	2022	Konsern 2021	2020
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	677,3	619,6	894,0
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 161 362	12 457 713	13 303 876
Resultat per aksje (kr)	55,69	49,74	67,20

NOTE 10 Investeringer i datterselskap

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
ANS Sagahuset	54,9 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	76,3 %	0,1	-
AS Eiendomsutvikling	100 %	0,1	0,1
AS Forretningsgården	100 %	0,1	80,8
Bilbygg AS	100 %	11,1	57,5
Bogstadveien 49 AS	100 %	0,1	0,1
Bygdøy Allé 1 AS	100 %	0,1	0,1
Drammensveien 159 AS	100 %	0,1	0,1
Eiendomsspar AS	56,2 %	211,8	5 636,0
Hafor Holding AS	59,5 %	1,0	3,2
Hausmannsgate 28 AS	100 %	30,0	67,2
Hausmannsgate 40 AS	100 %	0,1	5,9
Jæren Handlepark 7 AS	100 %	0,3	23,7
Karl Johans gate 21 ANS	99 %	-	326,3
KS EP Drammensveien 10	76,3 %	-	8,9
Majorstuveien 38 AS	100 %	0,1	120,9
Namsos Handelspark II AS ²⁾	100 %	0,1	35,0
Nedre Slottsgate 21 AS	99 %	0,1	157,0
Nordre gate 2 Holding AS	55 %	1,0	0,6
Plantasjen Eiendom Halden AS	100 %	0,1	38,2
Plantasjen Eiendom Stjørdal AS	100 %	0,2	47,4
Professor Birkelands vei 32B AS	100 %	0,1	143,9
Professor Birkelands vei 36 AS	100 %	0,1	142,0
Rosenkrantz' gate 13 AS	100 %	0,1	0,1
Rådhusgata 28 Oslo AS	100 %	0,1	55,3
Thorleif Haugs vei 15 AS	100 %	14,0	24,8
Thorvald Meyers gate 2 Næring AS	100 %	0,1	160,9
Sum morselskap			7 136,0
EID AV DATTERSELSKAP AV VICTORIA EIENDOM AS			
ANS Sagahuset	0,1 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	21 %	0,1	-
Bellonahuset AS	55 %	6,0	24,6
Forusbeen 15 AS	59,5 %	0,1	23,2
Forusbeen 17 AS	59,5 %	0,4	15,5
Karl Johans gate 21 ANS	1 %	-	2,0
KS EP Drammensveien 10	21 %	-	1,2
Mesterhoff Eiendom AS	59,5 %	0,1	2,7
Nedre Slottsgate 21 AS	1 %	0,1	1,6
VE Bolig AS	100 %	1,3	30,0
EID AV EIENDOMSSPAR AS			
Alna Park AS	100 %	0,2	85,4
Alnabrukvartalet AS	100 %	22,4	75,1
AS Magnusgården	100 %	1,0	561,4
AS Storgaten 6	100 %	1,6	42,0
Brødrene Johansen Eskefabrikk AS	100 %	0,1	84,9
Caspar Storms vei 14 AS	100 %	4,7	44,7
Drammensveien 200 AS	100 %	0,1	0,1
Dronningensgate 40 AS	100 %	0,1	123,9
ES Hotellus AS	100 %	0,1	0,1
ES Vest AS ⁴⁾	96 %	0,6	94,6
Fiskergata 46 AS	100 %	0,2	45,1
Folketeaterbygningen AS	100 %	2,5	271,8
Frikar AS	100 %	0,5	26,3
Gabelshus AS	100 %	0,3	50,2
Grand Hotel AS	100 %	27,2	322,5
Haraldrudveien 18 Holding AS	20 % ¹⁾	1,0	2,4
Hegdehaugsveien 27 AS	100 %	0,1	0,1

NOTE 10 fortsetter

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
Helsfyr Utbygging III AS	100 %	0,1	0,1
Hjalmar Johansens gate 12 AS	100 %	0,1	13,1
Hoffsveien 10 og 14 AS	100 %	0,9	69,0
Hoffsveien 4 AS	100 %	0,4	92,6
Hoffsveien 9 AS ³⁾	100 %	0,2	37,9
Holbergsgate 21 AS	100 %	5,0	5,0
Holbergsplass Holding AS	100 %	0,1	38,8
Holmenkollen Invest Eiendom AS	100 %	0,2	51,0
Holmenkollen Restaurant AS	100 %	0,1	21,7
Jernbanetorget 4 AS	100 %	0,1	0,1
Karl Johans gate 6 AS	100 %	0,1	0,1
Kjelsåsveien 161 AS ²⁾	100 %	0,1	262,9
Klingenberggaten 4 AS	100 %	22,8	261,4
Kongsveien 15 AS	100 %	0,1	0,1
Lille Alnabrukvartalet AS	100 %	4,6	28,0
Mack Kvartalet AS	100 %	2,0	83,8
Micheletveien 59-61 AS	100 %	10,5	314,6
Nye Storgaten 10 A AS	100 %	0,5	85,1
Nye Storgaten 10 B AS	100 %	0,5	118,0
Parkveien 60 AS	100 %	0,1	2,0
Parkveien 64 AS	100 %	10,8	30,3
Professor Dahls gate 18 AS ²⁾	100 %	0,1	225,4
PD 18 Hjemmel AS ²⁾	100 %	0,1	0,1
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhusseiendommene AS	100 %	18,1	159,8
Rådhusgaten 23 AS	100 %	2,6	24,2
Skræddergaarden AS	100 %	0,1	37,4
Smalvollveien 63 AS	100 %	3,6	60,4
Sommerrogaten 13-15 Tomt AS	100 %	0,1	0,1
Storgaten 8 Oslo AS	100 %	0,1	59,7
Stortingsgaten 14-16 AS ²⁾	100 %	0,2	247,5
Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,2	82,3
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Stubberudveien 8 AS	100 %	7,4	51,3
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	53,5 %	1,0	5,8
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	200,2
Urtegata 9 S1 AS	100 %	0,2	26,8
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vestfjordgata 28-30 AS	100 %	0,1	4,8
Vollabygget AS	100 %	0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
VVS Huset Eiendom AS	100 %	0,1	16,0
VVS Huset Invest AS	100 %	0,2	210,9
Økernveien 115 AS	100 %	14,7	278,0
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
Sum morselskap			5 770,8

EID AV DATTERSELSKAP AV EIENDOMSSPAR

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Valuta	Aksje- kapital	Bokført verdi
Alnabru Næringspark AS	100 %		2,6	15,8
Bjørnegårdsvingen AS	100 %		0,1	10,0
Folketeateret Oslo AS	100 %		5,0	10,0
Haraldrudveien 18 AS	20 % ¹⁾		1,0	92,0
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	-
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	53,5 %		2,4	71,9
Urtegaten 9 AS	93 %		0,1	131,0
Urtegata 9 S3 AS	93 %		0,1	14,2

1) Stemmeandel 58 %

2) Kjelsåsveien 161 AS, Namsos Handelspark II AS, Professor Dahlgate 18 AS, PD 18 Hjemmel AS, Stortingsgaten 14-16 AS og Vestfjordgata 28-30 AS ble ervervet i 2022.

3) Hoffsveien 9 AS er utfisjonert fra Hoffsveien 10 og 14 AS.

4) Nykirkeallmenningen 19 AS, Olav Kyrresgate 45 AS og Welhavensgate 53 AS er fusjonert med ES Vest AS. VVS Huset Holding AS er fusjonert med Haslevangen Næringspark AS.

Parkveien 64 Næring AS ble solgt i 2022.

Storhandel Invest AS, Arctic Prosjekt 146 AS, Furuset Lagerinvest AS, Haslevangen Næringspark AS, Parkveien 64 Næring Holding AS, Professor Birkelandsvei 21 Holding AS og Ursus REM Lion AB er avvirket i 2022.

NOTE 11 Lån til felleskontrollert virksomhet

Millioner kr	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Utlån til Scandic Hotel Gardermoen AS	-	4,3	4,1	-	4,3	4,1
Utlån til Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	-	-	41,3	-	-	-
Utlån til Konowgate 1-3 AS	-	-	0,3	-	-	-
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	21,4	18,0	13,4	-	-	-
Sum	21,4	22,3	59,1	-	4,3	4,1

NOTE 12 Investeringer i aksjer og andeler

Millioner kr	Eierandel	Antall aksjer	Bokført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
FSN Capital III Limited Partnership	0,26 %	-	-
Herkules Private Equity III	1,00 %	-	-
Herkules Private Equity IV	3,04 %	-	3,5
Sum morselskap			3,5
EID AV DATTERSELSKAP			
Aurora Eiendom AS	19,4 %	6 002 462	444,2
Charlius Cologne Hotel Property GmbH	5,1 % ^{*)}	1 275	8,8
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	5,1 %	1 275	10,8
Dormben Hotel Hanover Property GmbH	5,1 %	41 227	11,2
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	5,1 %	1 275	135,6
Royal Stavanger Hotel AS	2,9 %	14 850	2,5
Sum datterselskap			613,1
Sum konsern			616,6

*) Totalt eierskap er 9,9 %, 5,1 % direkte og 4,8 % indirekte gjennom Charlius Germany Hotels Holding GmbH.

NOTE 13 Andre langsiktige fordringer

Millioner kr	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Utlån til ansatte ¹⁾	51,4	30,1	23,9	17,3	-	-
Netto pensjonsmidler	44,2	41,5	36,3	-	-	-
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	44,4	45,8	14,3	-	-	-
Andre lån ²⁾	2,0	148,2	159,0	-	-	-
Sum	142,0	265,6	233,5	17,3	-	-

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

2) For konsernet inngår ett to-årig mezzanine utlån på SEK 150 mill. i 2020 og 2021.

NOTE 14 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kr	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Kundefordringer	28,8	20,7	25,7	-	-	-
Andre fordringer	126,0	60,2	76,7	-	-	-
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	8,1	40,5	14,5	0,9	0,2	0,4
Sum	162,9	121,4	116,9	0,9	0,2	0,4

NOTE 15 Markedsbaserte aksjer

Millioner kr	Eierandel	Antall aksjer	Balanseført verdi
Scandic Hotels Group AB	3,48 %	6 663 000	202,9
Sum			202,9

NOTE 16 Egenkapital

Aksjekapitalen per 31.12.2022 er kr 38 468 190,63 fordelt på 12 309 821 aksjer à kr 3,125. Hver aksje har én stemme.

Millioner kr	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egen- kapital	Minoritets- interesser	Sum egen- kapital
MORSELSKAP						
Egenkapital per 31.12.2021	38,5	(0,2)	63,0	5 497,2	-	5 598,5
Årsresultat				148,4		148,4
Kjøp egne aksjer		(0,4)		(74,0)		(74,4)
Mottatt utbytte egne aksjer				0,7		0,7
Avsatt utbytte				(115,3)		(115,3)
Morselskapets egenkapital per 31.12.2022	38,5	(0,6)	63,0	5 457,0	-	5 557,9
KONSERN						
Egenkapital per 31.12.2021 før omarbeiding	38,5	(0,2)	63,0	7 660,0	6 482,0	14 243,3
Effekt av endring av prinsipp i 2019 ¹⁾				(89,8)	(72,1)	(161,9)
Egenkapital per 31.12.2021 etter omarbeiding	38,5	(0,2)	63,0	7 570,2	6 409,9	14 081,4
Årsresultat				667,3	491,1	1 168,4
Kjøp egne aksjer		(0,4)		(74,0)	(281,0)	(355,4)
Salg egne aksjer				-	60,6	60,6
Mottatt utbytte egne aksjer				0,7	4,1	4,8
Avsatt utbytte				(115,3)	(102,2)	(217,5)
Omregningsdifferanser mv.				68,3	53,2	121,5
Minoritet				(8,9)	(108,6)	(117,5)
Sum egenkapital per 31.12.2022	38,5	(0,6)	63,0	8 118,3	6 527,1	14 746,3

1) I forbindelse med at Victoria Eiendom oppnådde kontroll over Eiendomsspar i 2019, ble Pandox ved kjøpsprisallokeringen vurdert til EPRA NRV-verdien i konsernregnskapet. Denne vurderingen er i 2022 korrigert til børskurs for Pandox, med virkning fra 2019. Verdien av Pandox er nedjustert med MNOK 783 og eiendommene er oppjustert med netto samme beløp. Korreksjonen har ingen effekt på egenkapitalen per. 01.01.2019.

Dette medfører at resultatpostene for salgsgevinst, resultat fra tilknyttet selskap, avskrivning på varige driftsmidler og skattekostnad har blitt omarbeidet for årene 2019, 2020 og 2021. Årsresultat har endret seg som følger: 2019 kr -39,0 mill., 2020 kr -71,5 mill. og 2021 kr -51,4 mill.

Egenkapitalen per 01.01.2022 har blitt redusert med kr 161,9 mill.

AKSJONÆROVERSIKT PER 31.12.2022

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3
3 Taconic AS	547 850	4,5
4 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1
5 Tyin AS	405 429	3,3
6 Raho AS	380 720	3,1
7 MP Pensjon PK	343 000	2,8
8 Piwijk AS	339 096	2,8
9 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7
10 Dobloug, Anette	258 108	2,1
11 OAK Management AS	208 479	1,7
12 Hubertus AS	200 000	1,6
13 Victoria Eiendom AS	176 869	1,4
14 Barque AS	140 000	1,1
15 Horn Bull AS	120 919	1,0
16 Tricolor AS	113 224	0,9
17 Pisces Invest AS	96 612	0,8
18 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
18 Bob Merlin AS	86 482	0,7
20 Scorpio Kapital AS	84 488	0,7
Øvrige aksjonærer (407)	2 288 504	18,6
Totalt antall aksjer	12 309 821	100,0
Egne aksjer	(176 869)	(1,4)
Totalt antall utestående aksjer	12 132 952	98,6

EGNE AKSJER

	31.12.2021	Kjøp	Innløsning	31.12.2022
Antall	62 164	114 705	-	176 869
Vederlag (mill. kr)		74,4		

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

AKSJER EIET AV STYRET OG ADM. DIREKTØR (INKL. NÆRSTÅENDE)

Aksjonær	Antall aksjer
Anders Ryssdal	1 482
Leiv Askvig	-
Ragnar Horn	1 137 049
Gisèle Marchand	-
Monica S. Salthella	147
Christian Ringnes *)	5 595 360

*) Inkl. Ringnes Holding AS og Tyns-Ring AS.

C. Ludens Ringnes Stiftelse eier 500 103 aksjer i Victoria Eiendom. C. Ludens Ringnes Stiftelse er en selvstendig stiftelse hvor Christian Ringnes er styrets leder.

NOTE 17 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kr	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	35,0	32,6	28,0	-	-	-
Rentebytteavtaler ²⁾	25,5	59,6	93,7	-	-	-
Avsetning for garantileie	80,2	131,8	188,7	-	-	-
Andre avsetninger	21,5	15,6	7,7	-	-	-
Sum	162,2	239,6	318,1	-	-	-

1) Pensjonsforpliktelser knytter seg til pensjonsordning for adm. direktør. Se note 5 for en beskrivelse av pensjonsordningen.

2) Negativ verdi på rentebytteavtaler identifisert ved konserndannelsen med Eiendomsspar i 2019. Reverseres over løpetiden på avtalene.

NOTE 18 Rentebærende gjeld

Millioner kr	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Obligasjonslån	1 960,0	1 960,0	1 300,0	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	9 789,9	7 168,3	5 892,0	2 283,6	2 076,7	1 089,0
Sertifikatlån	200,0	750,0	700,0	-	-	-
Sum	11 949,9	9 878,3	7 892,0	2 283,6	2 076,7	1 089,0
herav langsiktig gjeld	11 749,9	9 128,3	7 192,0	2 283,6	2 076,7	1 089,0
herav kortsiktig gjeld	200,0	750,0	700,0	-	-	-

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2022:

Millioner	Konsern Valuta	NOK	Morselskap Valuta	NOK
NOK	-	11 889,7	-	2 283,6
EUR	5,9	60,2	-	-
Sum	5,9	11 949,9	-	2 283,6

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2023	2024	2025	2026	2027	2028 og senere
%-andel	54 %	4 %	3 %	3 %	4 %	32 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2023	2024	2025	2026	2027	2028 og senere	Gjennomsnittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	1 355,1	2 662,9	1 819,9	2 687,3	400,7	864,0	-
Obligasjonslån	1 300,0	-	-	660,0	-	-	-
Sum	2 655,1	2 662,9	1 819,9	3 347,3	400,7	864,0 ¹⁾	3,8 % ²⁾

1) Tilsvarende tall per 31.12.2021 var kr 404,6 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2021: 2,7 %).

PANTSTILLELSER:

Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 17 747,7 mill. for konsernet. Bokført verdi av aksjer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden utgjør kr 2 287,1 mill. for morselskapet.

NOTE 19 Annen kortsiktig gjeld

Millioner kr	2022	Konsern 2021	2020	2022	Morselskap 2021	2020
Leverandørgjeld	9,2	37,5	66,4	-	1,4	4,3
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	22,9	21,1	14,0	-	-	-
Betalbar skatt	63,5	55,7	24,5	14,9	11,5	5,6
Avsetning renter	54,0	27,9	21,7	17,0	8,3	3,4
Forskudd	20,0	15,2	31,1	-	-	-
Utbytte	217,5	211,8	216,3	115,3	110,2	112,9
Annen gjeld ¹⁾	136,5	312,6	120,3	2,1	204,8	1,5
Sum	523,6	681,8	494,3	149,3	336,2	127,7

1) I annen gjeld i 2021 inngår en selgerkreditt på kr 203,8 mill. vedrørende kjøpet av Professor Birkelandsvei 36 AS. Denne ble innfridd 05.01.2022.

NOTE 20 Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 22 500 egne aksjer for kr 13,1 mill. Selskapets beholdning av egne aksjer er 199 369.



Inngangsparti - Bygdøy allé 1

Til generalforsamlingen i Victoria Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Victoria Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, 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 regnskapsførerselskap



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 22. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor

Eierstyring og selskapsledelse

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

1) Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse ønsker styret å sikre et godt tillitsforhold mellom Victoria Eiendom, aksjeeiere og andre interessenter. Selskapet evaluerer hvert år prinsippene for eierstyring og selskapsledelse og gjennomføringen av dem i konsernet.

Victoria Eiendom følger på de fleste områder anbefalingene for eierstyring og selskapsledelse («anbefalingen»), slik de er beskrevet i prinsippene nedfelt av Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse datert 14. oktober 2021. Victoria Eiendoms redegjørelse om eierstyring og selskapsledelse er strukturert etter punktene i anbefalingen.

2) Virksomhet

Selskapets generelle formål er investering og drift av eiendom, øvrig investeringsvirksomhet og alt som dermed står i forbindelse, jf. selskapets vedtekter § 3. Mer konkret søker Victoria Eiendom å maksimere verdijustert egenkapital per aksje ved besittelse og utvikling, samt kjøp og salg av fast eiendom, både direkte samt indirekte gjennom felleskontrollert og tilknyttet virksomhet. I løpet av de siste tre årene har Victoria Eiendom hatt fokus på utarbeidelse og implementering av ny bærekraftsstrategi (2020–2025), med definerte målsetninger, for å sikre at bærekraftsarbeidet utgjør en integrert del av selskapets verdiskapning.

3) Selskapskapital og utbytte

Victoria Eiendoms verdijusterte egenkapital utgjorde kr 11 539 mill. per 31.12.2022, tilsvarende en verdijustert egenkapitalandel på 81 %. Den verdijusterte egenkapitalandelen er innenfor selskapets mål.

Victoria Eiendom har fulgt en konsistent aksjonær- og utbyttepolitikk over en meget lang periode. Det er selskapets mål at aksjonærene over tid skal oppnå en konkurransedyktig avkastning på sine aksjer gjennom verdistigning og utbytte. Gjennomsnittlig årlig avkastning per aksje har fra stiftelsen i 1993 vært 22 % p.a. (hensyntatt utdelt utbytte). Det er selskapets målsetting å føre en forutsigbar utbyttepolitikk, med en jevn og stabil økning i ordinært utbytte per aksje, samt ekstraordinære utbytter når forholdene tilsier det. Styret har

for 2022 foreslått et ordinært utbytte på kr 9,50 per aksje (for 2021 var ordinært utbytte kr 9,00 per aksje).

Styret fikk på ordinær generalforsamling 12.05.2022 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 1 000. Fullmakten gjelder til 15.05.2023. Styret vil på generalforsamlingen 11.05.2023 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2024, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Selskapets beholdning av egne aksjer var 176 869 per 31.12.2022.

Selskapets styre har løpende hatt fullmakt til forhøyelse av selskapets aksjekapital ved fusjoner med andre selskaper med samlet verdi på kr 7 500 000, fordelt på inntil 2 400 000 aksjer á pålydende kr 3,125. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fraveket i fullmakten. Styret vil på generalforsamlingen 11.05.2023 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2024.

4) Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Selskapet har én aksjeklasse og hver aksje har én stemme.

Dersom eksisterende aksjeeieres fortrinnsrett ved kapitalforhøvelser fravikes med bakgrunn i fullmakten nevnt i punkt 3, vil begrunnelsen offentliggjøres via Euronext NOTC sitt meldingssystem for unoterte selskaper.

Selskapets transaksjoner i egne aksjer skal søkes foretatt til den kurs eller nær den kurs som fremkommer på unotertlisten til Euronext NOTC. På selskapets hjemmeside er det publisert retningslinjer for kjøp av egne aksjer. Transaksjoner med nærstående søkes foretatt til markedsverdi. 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.

Adm. direktør i Victoria Eiendom/Eiendomsspar er hovedaksjonær i Victoria Eiendom, som har felles administrasjon med Eiendomsspar. Adm. direktør eier, sammen med nærstående, 5 595 360 aksjer i Victoria Eiendom (46,1 % av utestående aksjer). I tillegg eier han 54 191 aksjer i Eiendomsspar (0,2 % av utestående aksjer).

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.

5) 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.

6) Generalforsamlingen

Victoria Eiendom 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 til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Det er utarbeidet et eget fullmaktskjema for dette formålet. Innkalling og saksdokumenter til generalforsamlingen er tilgjengelige på konsernets hjemmeside senest 14 dager før generalforsamlingen.

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

7) Valgkomité

Victoria Eiendom har ikke egen valgkomité. Selskapet har per i dag samme styresammensetning som datterselskapet Eiendomsspar.

8) 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. Styremedlemmene og deres aksjeeie er nærmere presentert på side 30 i årsrapporten.

9) 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 seks/syv styremøter per år. Styret foretar årlig evaluering av sitt arbeid. I 2022 er det avholdt til sammen syv styremøter.

Det er etablert avtaler om kostnadsfordeling mellom Victoria Eiendom og nærstående selskap («selskapene») og laget retningslinjer for håndtering av selskapenes eksisterende og potensielle leietakere, samt nye investeringer. Fra styrets side har det, i forbindelse med utarbeidelse og jevnlig oppfølging av disse retningslinjer samt godkjenning av transaksjoner gjennom året, vært lagt vekt på å hindre interessekonflikter mellom selskapene. Dessuten er målsettingen at selskapene i fellesskap skal oppnå mer lønnsom drift enn om selskapene opererte separat. Prisfastsettingen på transaksjoner mellom nærstående skal i så stor grad som mulig være basert på uavhengige kilder. Styret vurderer den enkelte transaksjon og innhenter uavhengige verddivurderinger ved behov. Styret har, som et årlig agendapunkt i styrets årshjul,

Deltakelse i styremøter	2022	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Anders Ryssdal	7/7	Ja	Ja
Leiv Askvig	7/7	Ja	Nei
Ragnar Horn	7/7	Ja	Nei
Gisèle Marchand	6/7	Ja	Ja
Monica S. Salthella	7/7	Ja	Ja

gjennomgang av nærstående avtaler og potensielle konflikt-områder. Vesentlige transaksjoner med nærstående fremgår av årsberetningen.

10) Risikostyring og intern kontroll

Styret har ansvar for å påse at Victoria Eiendom har god internkontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring. Ansvaret omfatter også selskapets verdigrunnlag og retningslinjer for etikk og samfunnsansvar.

Administrasjonen avstemmer og dokumenterer alle balanseposter i konsernselskapene hvert kvartal. Det samme gjelder også vesentlige resultatposter. Alle avstemminger blir gjennomgått og kvalitetssikret, samt analysert sett i sammenheng med konsernets budsjetter og tidligere regnskapsperioder. Det utarbeides kvartalsvise finans- og regnskapsrapporter til styret, som danner grunnlaget for den finansielle rapporteringen til aksjonærene. Styret foretar minst én gang per år oppfølging av risikoområder og internkontrollsystemer. Det er styrets vurdering at kontrollmiljøet er godt og det er ikke avdekket vesentlige svakheter.

11) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styrets medlemmer fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets aksjeeiere. Det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller fratredelsesordninger. Se side 38 i årsrapporten for informasjon om godtgjørelse til styret.

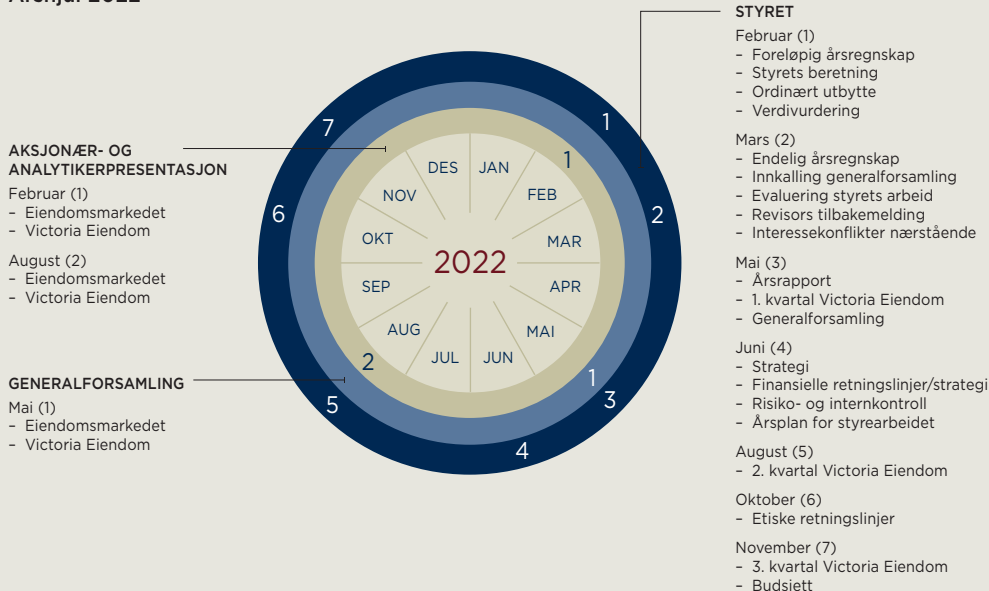
12) Godtgjørelse til ledende ansatte

Victoria Eiendom og Eiendomsspar har felles administrasjon, i henhold til særskilt avtale om kostnadsfordeling. Administrasjonen er organisasjonsmessig plassert hos Eiendomsspar og godtgjørelse til ledende ansatte utbetales av Eiendomsspar.

13) Informasjon og kommunikasjon

Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendoms-markedet. Fra og med 2019 er Eiendomsspar konsolidert inn i regnskapet til Victoria Eiendom. I årsrapporten til Victoria

Årshjul 2022



Eiendom er imidlertid hovedfokus på den operasjonelle enheten «Victoria Eiendom» uten konsolideringen med Eiendomsspar.

Victoria Eiendom legger vekt på å ha en regnskapsmessig og finansiell rapportering som investorer, långivere og andre interessenter har tillit til. Victoria Eiendom legger videre vekt på åpenhet. Selskapet holder markedet løpende underrettet om selskapets disposisjoner og dets syn på eiendomsmarkedet. Selskapets årsrapport 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 offentliggjøres via selskapets hjemmesider, via Euronext NOTC sitt meldingssystem for unoterte selskaper og ved utsendelse. Selskapet avholder halvårlige investorpresentasjoner hvor selskapet presenterer siste nytt fra selskapet og det er anledning til å stille spørsmål til ledelsen.

14) Selskapsovertakelse

Styret vil ved et eventuelt bud på selskapet arbeide for at

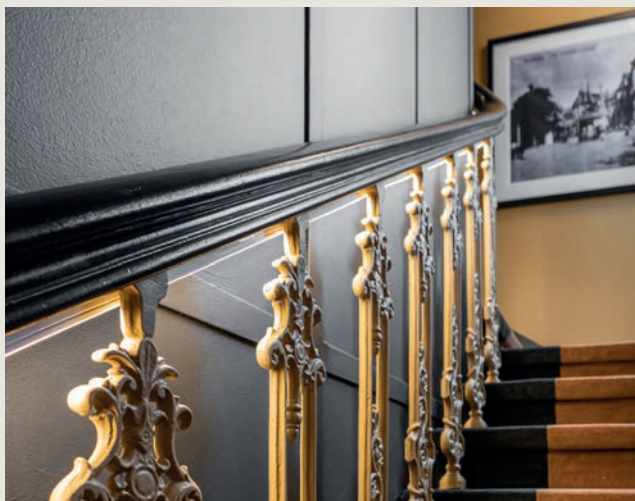
samtlig aksjeeiere blir likebehandlet, samt sørge for at aksjeeierne får informasjon og tid til å ta stilling til budet. Styret vil ved et eventuelt bud avgi en uttalelse til aksjeeierne.

15) Revisor

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

Selskapet har etablert en rutine som sikrer at det avholdes minst ett årlig møte mellom styret og revisor, uten at adm. direktør eller andre fra den daglige ledelsen er til stede. I møte gir revisor en overordnet beskrivelse av revisjonsarbeidet, status på selskapets interne kontroller/kontrollmiljø samt informasjon om eventuelle svakheter som er identifisert gjennom revisors arbeid.

I selskapets årsrapport, side 38, og på ordinær generalforsamling orienteres det om revisors godtgjørelse, fordelt på revisjon og andre tjenester.



Bygdøy allé 1 har vært gjennom en større oppgradering av blant annet inngangsparti og trapperom, som har fått ny belysning og malte flater. I tillegg er det lagt et nytt tofarget teppe i trappen, og montert speil på utvalgte steder.

English summary

In January 2019, Eiendomsspar repurchased 3,100,000 of its own shares. Victoria Eiendom's ownership interest in Eiendomsspar thus increased from 48.2% to 52.4% (the ownership share has subsequently increased to 56.2%). The repurchase resulted in Eiendomsspar, as of 2019, being consolidated into the accounts of Victoria Eiendom. The investment in Eiendomsspar constitutes more than 80% of Victoria Eiendom's overall exposure to the real estate market. Operationally and financially, the two companies operate as previously. This annual report has a focus on the operational unit Victoria Eiendom without consolidation with Eiendomsspar («Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar»). The annual report also presents information about the Victoria Eiendom group.

Victoria Eiendom is one of Norway's leading real estate companies. The company was founded through a demerger from Eiendomsspar AS in 1993, and is today controlled by Christian Ringnes and related parties (46.1% of outstanding shares). In addition, the company has more than 400 institutional and private shareholders as of 31.12.2022.

The company operates through the operation and development of its directly owned properties, as well as through its subsidiary Eiendomsspar.

(Numbers in brackets refers to figures for same period in 2021 if other is not specified).

2022 was a year of contrast for the Norwegian and global economy, where the first quarter remained marked by COVID restrictions. However, economic activity quickly picked up in the second quarter as COVID restrictions were repealed in most western countries. Two years of stimulus through fiscal and monetary policy to manage the coronavirus pandemic and stimulate consumer demand has worked. The economic recovery has however resulted in the highest inflation since the 1980s. Higher energy prices, partly due to Russia's war in Ukraine, have contributed to amplify inflationary pressure. Central banks have therefore quickly switched focus in monetary policy and increased interest rates to limit inflation. The Norwegian central bank was among the first to apply contractive instruments and increased the interest rate from 0% to 0.50% as early as 2021 and on to 2.75% as of the end of 2022. The rapid increase in interest rates and the long-term impact of higher rates, including the likelihood of a recession along with high geopolitical tensions, contributed to cool international financial markets and the real estate market through 2022.

Increased rental income in the Eiendomsspar subsidiary and a strong result from the affiliated company Pandox, gives Victoria Eiendom a positive development in profit for 2022. Higher interest rates and increased property yields results in a decrease in property values. The net asset value per share as of 31.12.2022 was calculated at NOK 957, when valuing the Eiendomsspar shares at their net asset value, an increase of 3% over the previous year, taken dividend into account.

The Board proposes an ordinary dividend distribution for 2022 of NOK 115 mill., corresponding to NOK 9.50 per share (NOK 9.00 per share).

VICTORIA EIENDOM EXCL. EIENDOMSSPAR

Summary of results

Rental income for Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar in 2022 was NOK 224 mill., compared to NOK 189 mill. in 2021. The increase is mainly explained by real estate purchases. The operating profit was NOK 110 mill., compared with NOK 307 mill. last year. The decrease in profit is mainly explained by reduced gains on sales and write-downs of property values.

Operations, rentals and projects

Operation of the properties has been satisfactory in 2022. COVID-19 measures, introduced in the spring of 2020, have been discontinued during the year.

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar had a 1.1% vacancy rate in the property portfolio at the turn of the year, compared to 1.3% the previous year. The average weighted contract term (WALT) is 9.0 years, compared to 9.7 years at the end of previous year.

Victoria Eiendom is currently working on an extension project in its property in Bygdøy allé 1. Construction is expected to commence in 2023. The company is also working on a feasibility study related to a potential extension of the Scandic Sarpsborg hotel.

Financial position

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar's liquidity reserve, including long-term secured credit facilities, amounts to NOK 622 mill. (NOK 740 mill.). In addition, the Eiendomsspar subsidiary has a substantial liquidity reserve.

At the end of 2022, Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar has interest-bearing debt of NOK 2,291 mill. The company has no financial covenants in its loan agreements/credit facilities. The interest rate hedging ratio was 65% as at 31.12.2022, and the company's interest rate hedging portfolio has an average remaining maturity of 5.2 years. The average interest rate of the loan portfolio is 3.9%, compared to 2.9% the previous year.

In the course of the year, Victoria Eiendom entered into its second sustainability-linked loan agreement (SLL). The agreement is linked to an existing loan with DNB and goal attainment in the agreement will be assessed annually based on predefined environmental targets. The loan market has increasingly been impacted by rapidly rising interest rates and increased risk premiums in the capital market through 2022. This has increased financing costs and resulted in a more demanding financing market. Victoria Eiendom is engaged in good dialogue with its banks and does not foresee problems with refinancing loans at maturity. Victoria Eiendom has only one minor loan that reaches maturity in 2023.

VICTORIA EIENDOM GROUP

Investments and sales

Victoria Eiendom has acquired a Plantasjen property, located in Namsos. The total purchase price of the property is NOK 59 mill.

Victoria Eiendom has purchased 114,705 treasury shares for NOK 74.4 mill.

In 2022 the subsidiary Eiendomsspar has acquired the properties Kjelsåsveien 161 in Oslo, Stortingsgata 14 (section 2) and 16 in Oslo, Professor Dahls gate 18 in Oslo and Vestfjordgata 28–30 in Svolvær. The total purchase price for the properties is NOK 1,189 mill. The property in Stortingsgata comprises Hotel Christiania Teater, the restaurant Teatro and Christiania Scene. Eiendomsspar previously owned section 1 in Stortingsgata 14 and now owns the entire property following the acquisition. Eiendomsspar has further acquired 48% of the company Wild Bill AS with an overall investment of NOK 130 mill. The company owns three office buildings totaling 50,000 sqm at Forus outside Stavanger and operates a co-working and event concept under the brand name FOMO. The company has more than 170 tenants, mainly in tech-related businesses.

Eiendomsspar has participated in two share issues in Aurora Eiendom and subscribed for new shares amounting to NOK 238 mill. in 2022 (cost of total holding NOK 588 mill.). In ad-

dition, the company has purchased 6,663,000 shares in Scandic Hotels Group at a purchase price of SEK 260 mill.

Eiendomsspar has sold 8 commercial sections in the Parkveien 64 property in Oslo with an accounting gain of NOK 55 mill. Eiendomsspar has further recognised income of NOK 53 mill. in gains from sales, after settlement of guaranteed rent and final project cost, mainly related to the previously completed sales of Scandic Helsfyr Hotel and Tjuvholmen allé 1–5.

Eiendomsspar has acquired 708,479 treasury shares and sold 271,137 treasury shares for a net purchase price of NOK 220 mill.

Summary of results and financial position

Rental income in the Victoria Eiendom group in 2022 was NOK 1,197 mill. (NOK 905 mill.). The increase in rental income is mainly explained by increased turnover-based rents from hotels and restaurants as well as rental income from acquired properties in 2021 and 2022. The operating result was NOK 673 mill. (NOK 858 mill.). The decrease in operating result is mainly explained by lower sales gains in both Victoria Eiendom and Eiendomsspar as well as write downs of real estate values.

The net asset value (including minority interests) was calculated at NOK 11,539 mill., after dividend allocation. This amounts to a value-adjusted equity ratio of 81%, which is in line with the previous year. The net asset value per share is calculated at NOK 957 as of 31.12.2022, an increase of 3% from the previous year (taking dividends into account).

The Board and Administration

Since the ordinary general meeting in May 2022, the Board has been made up of Anders Ryssdal (Chair), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand and Monica S. Salthella. There are 43 employees in Victoria Eiendom, of which 5 are part-time employees. The company does not discriminate on the basis of gender. Of the company's employees, 20 are women. The working environment is good. Sick leave in 2022 was 1.9%, in line with Victoria Eiendom's target of < 2 %.

Victoria Eiendom and subsidiary Eiendomsspar share their administration under a special agreement on cost allocation. The administration is organisationally located within Eiendomsspar and the agreement runs with a mutual notice period of 12 months.

Shareholder matters

Victoria Eiendom's share price fell from NOK 735 at the beginning of the year to NOK 600 at year-end (-17% after taking into account paid dividend of NOK 9.00 per share).

The Victoria Eiendom share's price (NOTC) at year-end amounted to 63% (78%) of the calculated net asset value,

when assessing the Eiendomsspar share at net asset value (NOK 551 per share). At year-end 2022 Victoria Eiendom had 12,309,821 issued shares and the company owned 176,869 treasury shares. The number of shares outstanding as of 31.12.2022 was thus 12,132,952.

Events after the balance sheet date

Victoria Eiendom has acquired 22,500 treasury shares for NOK 13.1 mill. The company's holding of own shares is 199,369.

The Eiendomsspar subsidiary has completed the sale of the Økernveien 115 property for a net sale price of NOK 638 mill. The buyer is a company owned 50/50 by Eiendomsspar and OBOS. After capitalisation of the buyer company, the sale entails a net positive liquidity effect for Eiendomsspar of NOK 503 mill. The property is currently fully rented for commercial purposes, but work is being done to regulate the property for mainly residential purposes.

Future outlook

Through 2022 uncertainty related to the pandemic was replaced by fear of the consequences of high inflation and rising interest rates, as well as a possible recession. In addition, the war in Ukraine has led to increased geopolitical tensions between western countries on the one hand and Russia and China on the other. The reliability of global supply chains has decreased both as a result of the war and increased geopolitical tension, as well as greater focus on protectionism in global trade policies, including between western countries. The long-term effects are more uncertain, but may entail changes for global production, trade patterns, travel activity and tourism.

The expansive monetary and fiscal policies pursued by many countries to support their economies through the pandemic are now resulting in high inflation. Norges Bank was among the first to increase interest rates and the interest rate peak in Norway is expected in 2023. The consequences of the high inflation, high interest rate levels, the course of the war in

Ukraine and the increased geopolitical tension will be key to the development of the Norwegian economy. The range of outcomes for the aforementioned factors is broad and entails greater uncertainty than normal in relation to future prospects.

Approximately 136,000 square metres were added to the office market in Oslo, Asker and Bærum in 2022, which is a decline from the previous year (235,000 sqm.), but about in line with the historical average. Expectations for 2023 include some increased completion of spaces, increased unemployment and great uncertainty related to further economic development. For 2024, limited supply of new space in the market is expected, currently estimated at approx. 90,000 sqm, while supply in 2025 is expected to slightly exceed the historic average.

There has been low capacity growth in the hotel market in Oslo in the past year and no significant new capacity is expected in the next few years. Given rising interest rates and reduced purchasing power with consumers, there is particularly great uncertainty related to the development in demand from the leisure segment, which was key to the hotels' revenue growth in 2022. On the upside, potential greater travel activity from the Asian market and large fairs/conferences may contribute to increasing demand.

Norwegian consumer trends are constantly changing, but the large variations between individual segments and between e-commerce and traditional trade, as seen during the pandemic, normalised in 2022. Demand for established and good retail locations and the best and most well-run shopping centres is expected to remain good.

Victoria Eiendom is sound and has a good financial and liquidity situation. The company is therefore well-equipped to handle both weaker market conditions and higher interest rates, and to exploit the opportunities that may arise.

I loungen/personalrestauranten i Bygdøy allé 1, 5 etasje, har det skjedd fornyelser. Taket er malt sort og åpnet opp til takvinduene og veggene er tapetsert. Det er lagt parkett på gulv og vegg, og lokalet er blitt utstyrt med et vinskap. Alle møblene er gjenbrukt fra Klingenberggata.



Financial information

Income statement

(NOK million)

	2022	2021	2020
Rental income from properties	1,197.2	905.0	885.6
Other income	12.6	7.9	2.5
Operating expenses on properties and projects	(105.7)	(100.4)	(97.5)
Gross operating profit	1,104.1	812.5	790.6
Profit from sales of properties	109.5	452.8	1,711.1
Refurbishment costs	(98.5)	(104.8)	(128.0)
Depreciation	(198.7)	(171.0)	(177.9)
Write-down properties	(120.0)	-	-
Payroll and other operating costs	(123.3)	(131.4)	(110.7)
Operating profit	673.1	858.1	2,085.1
Share of profit in associated company/joint ventures	1,298.1	127.7	(466.1)
Financial income	70.7	375.2	48.1
Financial cost	(516.7)	(245.0)	(300.0)
Profit before taxes	1,525.2	1,116.0	1,367.1
Taxes	(356.8)	(128.4)	(72.6)
Profit for the year	1,168.4	987.6	1,294.5

Balance sheet as of 31 December

(NOK million)

	2022	2021	2020
Assets			
Property and equipment	18,397.3	17,174.7	16,098.0
Financial assets	9,336.8	8,160.3	8,546.5
Total non-current assets	27,734.1	25,335.0	24,644.5
Trade and other receivables	162.9	121.4	116.9
Marketable equities	202.9	-	-
Cash and cash equivalents	215.5	325.4	218.2
Total current assets	581.3	446.8	335.1
Total assets	28,315.4	25,781.8	24,979.6
Equity and liabilities			
Equity	14,746.3	14,081.4	15,403.6
Deferred taxes	933.4	900.7	871.6
Non-current liabilities	11,912.1	9,367.9	7,510.1
Current liabilities	723.6	1,431.8	1,194.3
Total liabilities	13,569.1	11,700.4	9,576.0
Total equity and liabilities	28,315.4	25,781.8	24,979.6

Flerårsoversikt

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultatregnskap

Millioner kroner	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Leieinntekt	1 197,2	905,0	885,6	1 002,0	173,1	155,6	139,6	129,7
Annen driftsinntekt	12,6	7,9	2,5	9,4	-	-	-	-
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(105,7)	(100,4)	(97,5)	(108,4)	(14,9)	(13,0)	(13,1)	(10,2)
Brutto driftsresultat	1 104,1	812,5	790,6	903,0	158,2	142,6	126,5	119,5
Salgsgevinst/prosjektgevinst	109,5	452,8	1 711,1	156,5	735,1	51,9	19,1	11,9
Rehabiliteringskostnad	(98,5)	(104,8)	(128,0)	(176,4)	(11,7)	(11,7)	(7,9)	(15,4)
Avskrivning på varige driftsmidler	(198,7)	(171,0)	(177,9)	(174,4)	(13,8)	(11,5)	(9,4)	(8,0)
Nedskrivning varige driftsmidler	(120,0)	-	-	-	-	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(123,3)	(131,4)	(110,7)	(105,0)	(10,9)	(9,4)	(8,6)	(7,7)
Driftsresultat	673,1	858,1	2 085,1	603,7	856,9	161,9	119,7	100,3
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	72,1	(13,8)	26,5	44,4	5,2	6,4	95,3	8,3
Resultat fra tilknyttet selskap ¹⁾	1 226,0	141,5	(492,6)	798,2	569,6	666,6	663,3	1 081,7
Finansinntekt	-	-	-	69,8	-	-	-	-
Finanskostnad	(446,0)	130,2	(251,9)	(292,0)	(51,4)	(43,4)	(52,0)	(49,6)
Resultat før skattekostnad	1 525,2	1 116,0	1 367,1	1 224,1	1 380,3	791,5	826,3	1 140,7
Skattekostnad	(356,8)	(128,4)	(72,6)	(268,3)	(123,8)	(113,4)	(112,6)	(47,4)
Årsresultat	1 168,4	987,6	1 294,5	955,8	1 256,5	678,1	713,7	1 093,3

Balanse

Millioner kroner	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	18 397,3	17 174,7	16 098,0	16 767,3	1 578,3	1 259,7	1 089,4	999,8
Sum finansielle anleggsmidler	9 336,8	8 160,3	8 546,5	8 481,3	3 542,6	3 262,0	2 698,3	2 439,7
Sum anleggsmidler	27 734,1	25 335,0	24 644,5	25 248,6	5 120,9	4 521,7	3 787,7	3 439,5
Andre fordringer	162,9	121,4	116,9	173,2	43,7	59,7	58,4	3,4
Markedsbaserte aksjer	202,9	-	-	-	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	215,5	325,4	218,2	148,7	112,7	103,0	306,2	20,5
Sum omløpsmidler	581,3	446,8	335,1	321,9	156,4	162,7	364,6	23,9
Sum eiendeler	28 315,4	25 781,8	24 979,6	25 570,5	5 277,3	4 684,4	4 152,3	3 463,4

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital (inkl. minoritet)	14 746,3	14 081,4	15 403,6	14 331,4	3 581,7	3 079,8	2 522,4	1 860,7
Utsatt skatt	933,4	900,7	871,6	900,5	99,9	93,8	87,3	86,0
Sum annen langsiktig gjeld	11 912,1	9 367,9	7 510,1	9 330,8	1 180,5	1 334,2	1 334,2	1 409,5
Sum kortsiktig gjeld	723,6	1 431,8	1 194,3	1 007,8	415,2	176,6	208,4	107,2
Sum gjeld	13 569,1	11 700,4	9 576,0	11 239,1	1 695,6	1 604,6	1 629,9	1 602,7
Sum egenkapital og gjeld (inkl. minoritet)	28 315,4	25 781,8	24 979,6	25 570,5	5 277,3	4 684,4	4 152,3	3 463,4

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Nøkkeltall

Millioner kroner	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar								
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	11 539	11 473	11 359	10 600	9 541	9 078	7 577	6 971
Verdijustert totalkapital	14 212	14 129	13 168	12 474	11 324	10 797	9 316	8 668
Verdijustert egenkapitalandel (%)	81 %	81 %	86 %	85 %	84 %	84 %	81 %	80 %
Belåningsgrad eiendommer, %	49 %	41 %	27 %	31 %	18 %	23 %	19 %	37 %
Ledighet (% av leienivå)	1,1 %	1,3 %	3,4 %	4,6 %	2,2 %	3,2 %	2,4 %	2,2 %
Gjenværende leietid (år)	9,0	9,7	9,0	5,5	6,2	6,2	6,2	5,8
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr) (inkl. utbytter)	20,3	48,2	12,2	15,7	13,8	16,0	78,8	9,6

Nøkkeltall per aksjer

Verdijustert avkastning per aksje (%)	3 %	14 %	8 %	13 %	13 %	23 %	21 %	47 %
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	948	934	852	790	709	650	533	491
Aksjekurs per 31.12. (kr)	600	735	640	800	680	540	555	425
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(37 %)	(22 %)	(26 %)	1 %	(8 %)	(18 %)	3 %	(14 %)

1) 2022-Pandox og Wild Bill, 2019-2021 Pandox, 2014-2018 Eiendomsspar og T6 Holding

Kvartalstall

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultatregnskap

Millioner kroner	4. kv. 2022	3. kv. 2022	2. kv. 2022	1. kv. 2022	4. kv. 2021	3. kv. 2021	2. kv. 2021	1. kv. 2021
Leieinntekt	308,7	316,5	308,3	263,7	261,4	241,2	204,4	198,0
Annen driftsinntekt	1,4	1,5	6,0	3,7	5,6	3,9	(1,7)	0,1
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(30,3)	(29,9)	(22,7)	(22,8)	(29,5)	(23,6)	(22,9)	(24,4)
Brutto driftsresultat	279,8	288,1	291,6	244,6	237,5	221,5	179,8	173,7
Salgsgevinst/(tap)	52,3	2,1	-	55,1	74,0	30,8	345,7	2,3
Rehabiliteringskostnad	(40,1)	(14,4)	(25,1)	(18,9)	(24,4)	(27,6)	(26,5)	(26,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(49,6)	(50,1)	(50,7)	(48,3)	(44,7)	(41,3)	(41,8)	(43,2)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(120,0)	-	-	-	-	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(34,1)	(33,0)	(26,4)	(29,8)	(38,9)	(29,9)	(34,0)	(28,6)
Driftsresultat	88,3	192,7	189,4	202,7	203,5	153,5	423,2	77,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	77,3	(9,4)	11,6	(7,4)	(39,7)	10,9	(0,1)	15,1
Resultat fra tilknyttet selskap	39,8	486,6	389,9	309,7	98,2	79,4	(13,7)	(22,4)
Finansinntekt	22,5	5,3	6,8	36,1	348,3	7,4	6,3	13,2
Finanskostnad	(174,8)	(165,0)	(104,4)	(72,5)	(64,8)	(65,2)	(51,9)	(63,1)
Resultat før skattekostnad	53,1	510,2	493,3	468,6	545,5	186,0	363,8	20,7
Skattekostnad	(25,9)	(120,9)	(107,2)	(102,8)	(55,8)	(38,4)	(37,5)	3,3
Årsresultat	27,2	389,3	386,1	365,8	489,7	147,6	326,3	24,0

Balanse

Millioner kroner	31.12.22	30.09.22	30.06.22	31.03.22	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	18 397,3	18 268,9	18 255,3	17 839,9	17 174,7	15 805,4	15 779,3	16 134,0
Sum finansielle anleggsmidler	9 336,8	9 334,6	8 991,1	8 265,8	8 160,3	8 868,2	8 784,6	8 278,3
Sum anleggsmidler	27 734,1	27 603,5	27 246,4	26 105,7	25 335,0	24 673,6	24 563,9	24 412,3
Andre fordringer	162,9	130,2	151,5	124,5	121,4	130,7	111,9	94,9
Markedsbaserte aksjer	202,9	183,8	96,7	-	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	215,5	432,4	398,0	706,5	325,4	280,7	519,5	233,6
Sum omløpsmidler	581,3	746,4	646,2	831,0	446,8	411,4	631,4	328,5
Eiendeler	28 315,4	28 349,9	27 892,6	26 936,7	25 781,8	25 085,0	25 195,3	24 740,8
Egenkapital og gjeld								
Sum egenkapital (inkl. minoritet)	14 746,3	15 152,1	14 627,0	13 954,5	14 081,4	14 652,0	14 467,3	14 314,0
Utsatt skatt	933,4	960,7	958,9	945,2	900,7	856,3	852,6	874,7
Sum annen langsiktig gjeld	11 912,1	11 348,4	11 527,9	11 080,9	9 367,9	8 603,1	8 925,9	7 517,4
Sum kortsiktig gjeld	723,6	888,7	778,8	956,1	1 431,8	973,6	949,5	2 034,7
Sum gjeld	13 569,1	13 197,8	13 265,6	12 982,2	11 700,4	10 433,0	10 728,0	10 426,8
Sum egenkapital og gjeld	28 315,4	28 349,8	27 892,6	26 936,7	25 781,8	25 085,0	25 195,3	24 740,8

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Nøkkeltall

	31.12.22	30.09.22	30.06.22	31.03.22	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21
Belåningsgrad eiendommer, %	49 %	47 %	48 %	47 %	41 %	45 %	46 %	26 %
Ledighet (% av leienivå)	1,1 %	0,2 %	1,1 %	1,0 %	1,3 %	1,4 %	3,0 %	3,1 %
Gjenværende leietid (år)	9,0	9,0	9,3	9,5	9,7	8,3	8,6	8,7
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)(inkl. utbytter)	20,3	18,09	15,64	2,74	48,2	16,02	13,78	2,24
Aksjekurs (kr)	600	550	660	685	735	750	750	760



Nydelige bilder i loungen/
personalrestauranten i Bygdøy allé 1

Design: Dugg Design, Hege Sjursen
Produksjon: Eiendomsspar, Rita Husebæk
Foto: Ole Walter Jacobsen, nyebilder.no ANS og Morten Henden Aamot
Trykk: Rolf Ottesen AS



VICTORIA EIENDOM AS

Fr. Nansens plass 4,
Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: + 47 22 33 05 50
post@eiendomsspar.no
www.eiendomsspar.no