

An aerial photograph of a city street scene. A large, modern building with a bright red facade and a flat roof is the central focus. The roof is covered in green and yellow vegetation, indicating a green roof. The building is surrounded by other urban structures, including older buildings and a parking lot with some vehicles. The text 'Victoria Eiendom' and 'årsrapport' is overlaid on the image in a white, sans-serif font.

Victoria Eiendom årsrapport

2020

Innhold

Adm. direktør	1
2020 – I korte trekk	2
Nøkkeltall	3
Konsernet	
Dette er Victoria Eiendom	4
Organisasjonen / Ansatte	5
Aksjonæroversikt	6
Portefølje / verdivurdering	
Eiendommer	8
Prosjekter	12
Verdivurdering per 31.12.2020	15
Verdiutvikling 2020	16
Verdijustert balanse per 31.12.2020	17
Finansiell informasjon	
Styrets beretning	18
Styret	24
Årsregnskap og noter	26
Revisjonsberetning	42
Eierstyring og selskapsledelse	46
English summary / Financial information	50
Flerårsoversikt / Kvartalstall	54



Det lille eiendomslokomotivet

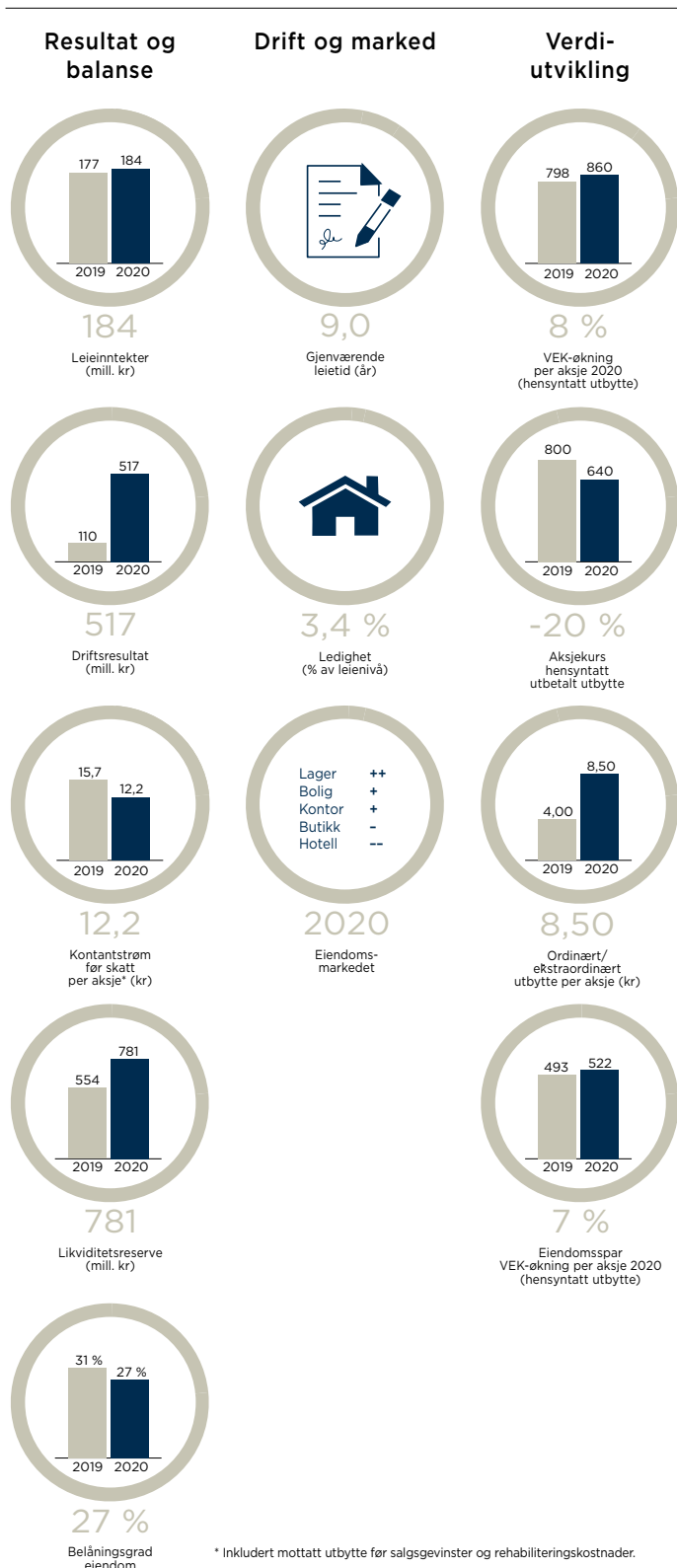
Victoria Eiendom har så langt kommet seg pent igjennom koronapandemien. Selskapets egen portefølje har hatt økning i kontantstrøm og verdier, og de underliggende verdiene i datterselskapet Eiendomsspar, som utgjør mer enn 80 % av Victoria Eiendoms eksponering mot eiendomsmarkedet, økte også gjennom fjoråret.

Fremtiden ser imidlertid ikke bare lys ut. Det kan ikke ventes ytterligere verdiøkning som følge av kontinuerlig synkende rente idet renten har falt fra 15 % til tilnærmet null over de siste 30 årene. Videre vil det være utfordringer i de fleste leiesegmentene – kort-siktig i form av eksisterende og kommende arealoverskudd, og mer langsiktig i form av strukturelle endringer (hjemmekontor, mindre forretningsreiser, netthandel). Isolert sett kan det derfor synes ufornuftig å være i eiendom. Dilemmaet er at med lav rente og høye verdsettelse i andre aktivaklasser er alternativene få. Eiendom fremstår på denne bakgrunn fremdeles som en relativt sett trygg og attraktiv havn.

Victoria Eiendom er, uansett fremtidig utvikling, godt rustet. Med basis i sitt datterselskap Eiendomsspars dyktige organisasjon og konsernets sterke finansielle stilling, vil Victoria Eiendom være et lite eiendomslokomotiv som taffer videre, gjennom både gode og dårligere tider.

2020 - i korte trekk

NØKKELTALL VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR



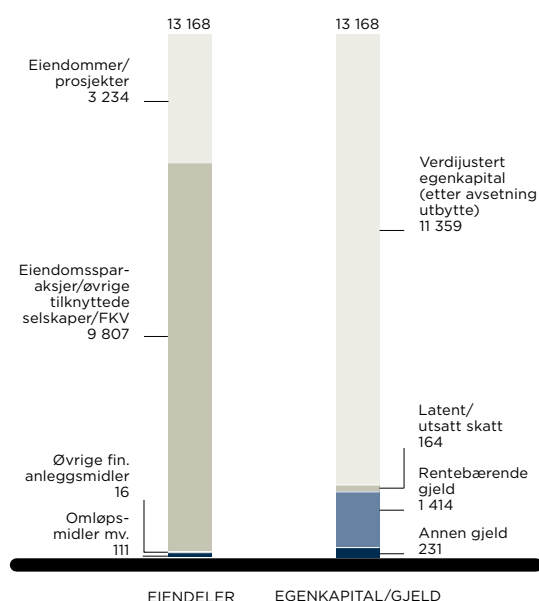
* Inkludert mottatt utbytte for salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

KJØP/SALG

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar, har foretatt flere kjøp og salg i 2020. Selskapet har ervervet Professor Birkelandsvei 32B og Hausmanns gate 28 i Oslo samt Forusbeen 15 i Stavanger. Total kjøpesum for eiendommene er kr 327 mill. I løpet av året har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar solgt Karl Johans gate 12J og en næringsseksjon (restaurant) i Helgesens gate 12-14. Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 397 mill.



Verdijustert balanse per 31.12.2020 (mill. kr)



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 54,1 %). 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»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Årsregnskapet presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

Nøkkeltall

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Mill. kr	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat										
Leieinntekter	184	177	173	156	140	130	120	114	110	115
Driftsresultat	517	110	857	162	120	100	107	86	84	98
Netto rentebærende gjeld	1 338	1 510	1 068	1 231	1 028	1 389	1 244	1 188	961	873

Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar

Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	11 359	10 600	9 541	9 078	7 577	6 971	4 824	4 107	3 670	3 590
Verdijustert total kapital	13 168	12 474	11 324	10 797	9 316	8 668	6 465	5 554	5 048	4 780
Verdijustert egenkapitalandel	86 %	85 %	84 %	84 %	81 %	80 %	75 %	74 %	73 %	75 %

Nøkkeltall per aksje (kr)

Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte) ¹⁾	852	794	709	650	533	491	339	287	251	244
Aksjekurs per 31.12.	640	800	680	540	555	425	300	225	223	202
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte (26 %)		1 %	(8 %)	(18 %)	3 %	(14 %)	(13 %)	(23 %)	(15 %)	(18 %)

Kontantstrøm før skatt (inkl. utbytter)	12,2	15,7	13,8	16,0	78,8	9,6				
Verdijustert avkastning per aksje	8 %	13 %	13 %	23 %	21 %	47 %	27 %	16 %	7 %	13 %

Avsatt ordinært utbytte	8,50	4,00	7,50	7,00	6,50	6,00	5,50	5,00	4,00	3,50
Avsatt ekstraordinært utbytte	-	-	20,00	-	45,00	-	20,00	-	6,00	-

Antall utestående aksjer per 31.12.	13 289'	13 309'	13 407'	13 890'	14 137'	14 145'	14 145'	14 228'	14 505'	14 585'
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer per år	13 304'	13 324'	13 627'	14 114'	14 140'	14 145'	14 170'	14 443'	14 565'	14 585'

Nøkkeltall per aksje (kr)

(ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til markedsverdi)

Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	729	804	623	584	598	441	299	237	228	220
Substansverdi premie/(-rabatt) aksjer inkl. utbytte	(13 %)	(1 %)	5 %	(9 %)	(8 %)	(5 %)	(2 %)	(7 %)	(7 %)	(9 %)

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat

Leieinntekter	886	1 002	173	156	140	130	120	114	110	115
Driftsresultat	2 126	612	857	162	120	100	107	86	84	98
Resultat før skatt	1 448	1 273	1 380	792	826	1 141	514	283	244	247
Resultat etter skatt per aksje (kr)	70,91	40,25	91,84	47,12	50,28	77,04	29,12	13,69	12,96	13,56

Bokført egenkapital (inkl. minoritet)	15 514	14 370	3 582	3 080	2 522	1 860	832	791	636	629
Bokført total kapital (inkl. minoritet)	25 022	25 534	5 277	4 684	4 152	3 463	2 372	2 184	1 957	1 775
Netto rentebærende gjeld	7 674	9 605	1 068	1 231	1 028	1 389	1 244	1 188	961	873
Bokført egenkapital (ekskl. minoritet) per aksje	640	567	266	221	178	132	59	56	43	42

¹⁾ Avsatt ordinært utbytte kr 8,50 per aksje. Verdijustert egenkapital inkl. avsatt utbytte er kr 860 per aksje per 31.12.2020.

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 en verdi på kr 3,2 milliarder. Videre er selskapet hovedaksjonær i Eiendomsspar med et aksjeinnehav på 54,1 % verdt kr 9,8 milliarder, beregnet basert på substansverdien av Eiendomsspar per årsslutt 2020. 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) er på 115 000 kvm og kr 191 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 11 359 mill. (kr 860 per aksje inkludert avsatt ordinært utbytte) og utgjør 86 % av verdijustert balanse per 31.12.2020.

Christian Ringnes er Victoria Eiendoms største aksjonær og eier sammen med nærstående 42,1 % (direkte og indirekte) av utestående aksjer. I tillegg har selskapet over 400 institusjonelle og private aksjonærer.

Victoria Eiendom har i perioden fra 1993–2020 hatt en vekst i verdijustert egenkapital på 23 % p.a.

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 er også styremedlem i Schibsted ASA. Ringnes eier 29 688 aksjer i Eiendomsspar AS, samt kontrollerer 42,1 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.



Sigurd Stray / Viseadministrerende direktør

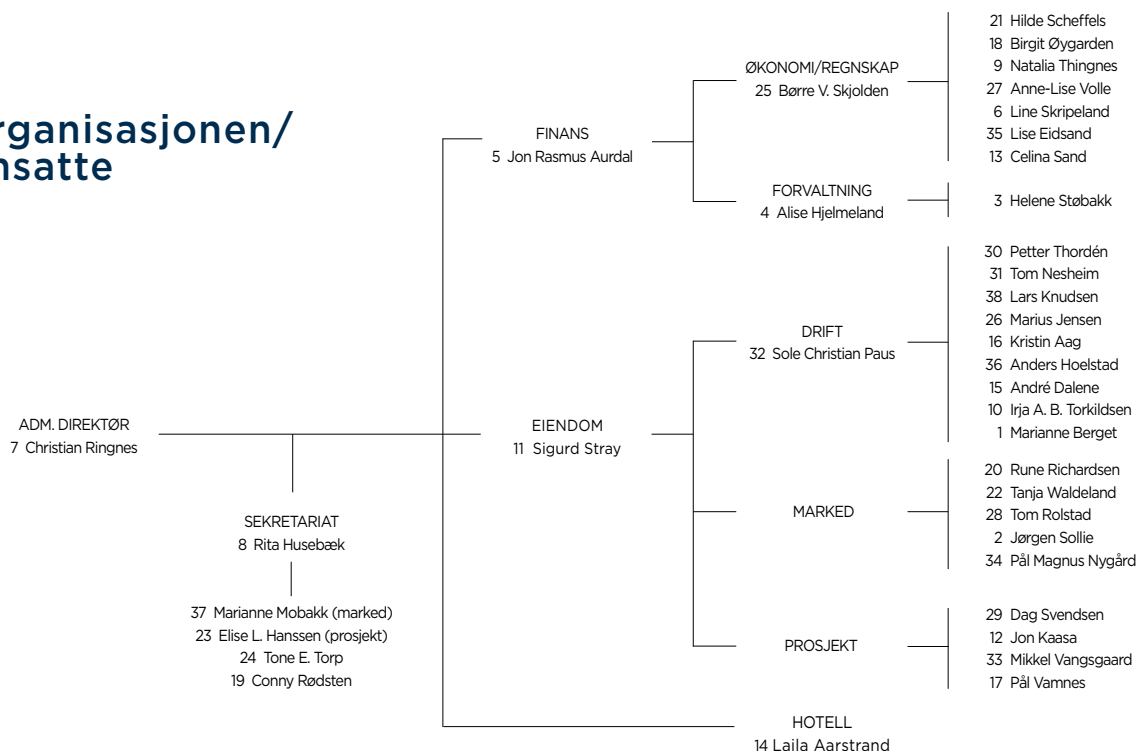
Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og Bachelor of Science i Eiendomsmegling. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2010. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 34 910 aksjer 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 1 000 aksjer i Eiendomsspar AS.

Organisasjonen/ Ansatte



1: Marianne Berget, 2: Jørgen Sollie, 3: Helene Støbakk, 4: Alise Hjelmeland, 5: Jon Rasmus Aurdal, 6: Line Skripeland, 7: Christian Ringnes, 8: Rita Husebæk, 9: Natalia Thingnes, 10: Irja A. B. Torkildsen, 11: Sigurd Stray, 12: Jon Kaasa, 13: Celina Sand, 14: Laila Aarstrand, 15: André Dalene, 16: Kristin Aag, 17: Pål Vamnes, 18: Birgit Øygarden, 19: Conny Rødsten, 20: Rune Richardsen, 21: Hilde Scheffels, 22: Tanja Waldeland, 23: Elise L. Hanssen, 24: Tone E. Torp, 25: Børre V. Skjolden, 26: Marius Jensen, 27: Anne-Lise Volle, 28: Tom Rolstad, 29: Dag Svendsen, 30: Petter Thordén, 31: Tom Nesheim, 32: Sole Christian Paus, 33: Mikkel Vangsgaard, 34: Pål Magnus Nygård, 35: Lise Eidsand, 36: Anders Hoelstad, 37: Marianne Mobakk og 38: Lars Knudsen.

Aksjonæroversikt

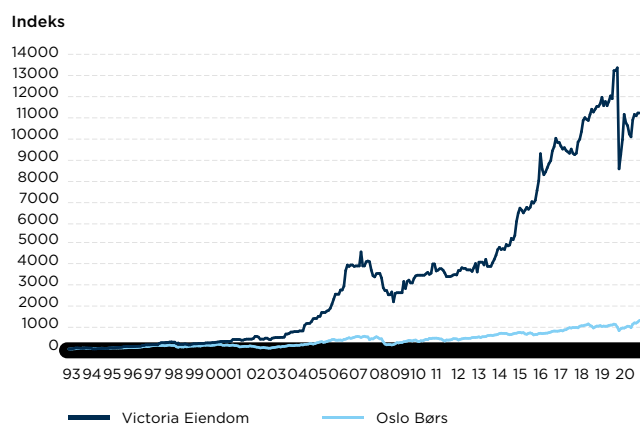
Victoria Eiendom AS - aksjonæroversikt per 10.03.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	29,5
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	12,2
3 Arendals Fossekompani ASA	870 959	6,5
4 Tyn AS	809 461	6,0
5 Taconic AS	547 850	4,1
6 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	3,7
7 MP Pensjon PK	343 000	2,6
8 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,5
8 Piwjk AS	338 096	2,5
10 Raho AS	330 100	2,5
11 Dobloug, Anette	258 108	1,9
12 Hubertus AS	200 000	1,5
13 OAK Management AS	158 091	1,2
16 Victoria Eiendom AS	150 020	1,1
14 AS Straen	140 000	1,0
15 Tricolor AS	113 224	0,8
17 Neuff AS	86 482	0,6
17 Sjeltepetter AS	86 482	0,6
17 Bob Merlin AS	86 482	0,6
20 AS Ship-Ring	85 000	0,6
Øvrige aksjonærer (425)	2 369 839	17,7
Totalt antall aksjer	13 406 753	100,0
Direkte eide egne aksjer	(150 020)	(1,1)
Totalt antall utestående aksjer	13 256 733	98,9

Victoria Eiendom - Kursutvikling

Figuren viser Victoria Eiendom-aksjens kursutvikling fra stiftelsespunktet 18.06.1993 til 11.03.2021 (inkl. akk. utbytte til nominell verdi *), sammenlignet med Oslo Børs totallindeks/hovedindeks. Indeks 18.06.1993 = 100.

*) 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



Bygdøy allé 1



Karl Johans gate 21



Hausmanns gate 28



Henrik Ibsens gate 36 (97,25 % eierandel)



Arbins gate 1



Nordre gate 2 (55 % eierandel)



Thorvald Meyers gate 2A



Drammensveien 88B



Rådhusgata 28



Majorstuveien 38



Bogstadveien 49



Nedre Slottsgate 21



Drammensveien 159



Scania-anlegg, Furuset



Scandic Sarpsborg, Sandesundsveien 1
(55 % eierandel)



Scandic Hotel Gardermoen, Jessheimvegen 467
(50 % eierandel)

Direkte eide eiendommer

	Leie. nivå (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Kvm
Oslo sentrum				
Karl Johans gate 21	17,9	5,8	0 %	2 600
Arbins gate 1	16,1	28,4	8,5 %	4 100
Majorstuveien 38	9,8	2,9	5,4 %	4 500
Nedre Slottsgate 21	8,0	3,5	0 %	2 300
Bygdøy allé 1	7,4	1,4	39,6 %	3 100
Henrik Ibsens gate 36 ¹⁾	7,3	5,0	5,7 %	2 800
Rådhusgata 28	6,8	9,1	12,9 %	3 900
Drammensveien 88B	5,8	4,8	0 %	2 400
Bogstadveien 49	4,8	3,8	0 %	2 000
Sum Oslo sentrum	83,9	9,3	7,6 %	27 700
Oslo vest/nord/øst				
Drammensveien 159	16,0	9,2	0 %	5 600
Thorvald Meyers gate 2A	13,3	13,3	1,6 %	6 800
Professor Birkelandsvei 32B	9,0	18,0	0 %	7 800
Hausmanns gate 28	5,5	27,8	0 %	3 400
Nordre gate 2 ²⁾	5,4	16,9	0 %	2 200
Sum Oslo vest/nord/øst	49,2	14,9	0,4 %	25 800
Øvrige Norge				
Scania-anlegg m.v.	45,7	2,6	0 %	46 900
Midtstranda 49-51, Hamar ²⁾	5,4	7,8	0 %	4 100
Sandesundsveien 1, Sarpsborg ²⁾	5,1	3,6	0 %	5 400
Sum øvrige Norge	56,2	3,2	0 %	56 400
Sum eiendommer	189,2	9,0	3,4 %	109 900

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-/kontorbrukere for løpende årlig leie på ca. kr 4,5 mill. Området preges i dag av lager, industri og logistikk, men det jobbes med ny områdeplan som vil kunne åpne opp for annen anvendelse av tomteområdet (bolig og hotell).

Boliger:

- Totalt 15 boliger i Parkveien 64 og Bogstadveien 30 og 34.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

EIENDOMSSPAR (DATTERSELSKAP)

Victoria Eiendom eier 54,1 % av utestående aksjer i Eiendomsspar. Substansverdi av aksjene er kr 9 779 mill. per 31.12.2020. For oversikt over eiendomsmassen i Eiendomsspar, se selskapets årsrapport for 2020.

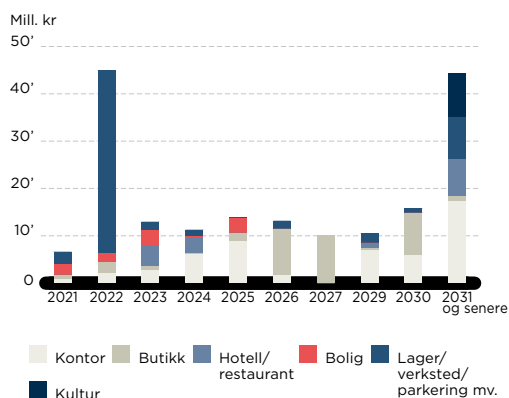
Felleskontrollerte eiendommer og selskaper

Victoria Eiendom eier 50 % av Jacob Aalls gate 2 AS samt 50 % av Scandic Hotel Gardermoen AS. Anslått verdi av andel egenkapital i disse selskapene er kr 24 mill. per 31.12.2020.

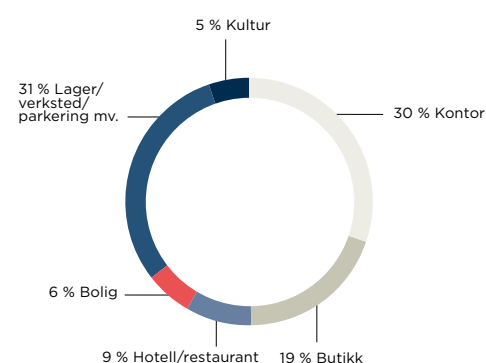
Aksjer/andeler i felleskontrollerte selskaper er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i Victoria Eiendoms regnskaper per 31.12.2020.

Forfallsstruktur leiekontrakter

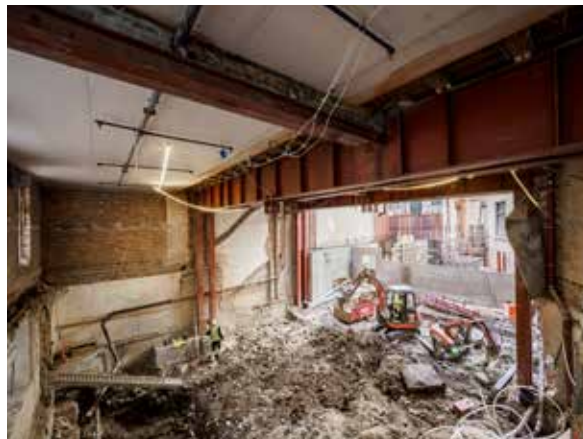
Kontraktsutløp i Victoria Eiendoms leiekontraktsmasse, inndelt etter kategori leietaker, er illustrert med følgende figur:



Leieinntekter per segment



Prosjekter



*«Ja, tænke det; ønske det;
ville det med;
– og gjøre det!»*

Christian Ringnes, Victoria Eiendom AS
Olav Aaraas, Norsk Folkemuseum



Arbins gate 1

Henrik Ibsen bodde, fra 1895 til sin død i 1906, i eiendommen Arbins gate 1. Eiendommen huser i dag Ibsenmuseet. Museet består av en utstilling, samt Ibsen sin leilighet. Leiligheten er tilbakeført til den stand den var i den gang Ibsen levde og virket i huset.

Sammen med Norsk Folkemuseum har Victoria Eiendom sluttført en utvidelse av bygningsmassen i Arbins gate 1 for å bygge et større museum. I tillegg er det bygget et helt nytt teater, ved å grave ut og bygge inn tidligere lufttegård. Teateret får en kapasitet på ca. 160 personer og skal drives av Norsk Folkemuseum i samarbeid med Nationaltheatret, for å fremme Ibsen og hans forfatterkunst. Ombygningsarbeidene startet våren 2019 og ble ferdigstilt på nyåret 2021. Åpning av nytt museum og teater er planlagt i løpet av 2021/2022.

Norsk Folkemuseum ser på eiendommen som «Ibsens Hus», og de har følgende tanker om driften videre:

«IBSEN Teater og museum skal være en spydspiss og et kompetansesenter for verdensdramatikeren Henrik Ibsens tankegods og livsgjerning.

I et miljø der dikteren selv har levd, og med spisskompetanse på Henrik Ibsens dikterkunst og liv, tilbys et nasjonalt og internasjonalt publikum utstillinger og scenekunst fra inn- og utland av høyeste kunstneriske kvalitet. Vi skal begeistre, utfordre og engasjere publikum og offentligheten gjennom utstillinger, forestillinger, foredrag og diskusjoner omkring Ibsens eksistensialistiske grunntematikk. Huset skal fremstå som en tydelig aktør og stemme i den offentlige kunst- og kulturdebatten, samt bidra til å styrke menneskers identitet og utvikling.»



Bygdøy allé 1, på hjørnet mellom
Frognerveien og Bygdøy allé

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

Bygdøy allé 1

Victoria Eiendom har planer om å utvikle tomten som kiler seg inn mellom Bygdøy allé 1 og Frognerveien 2. Bakgården består i dag av parkering og oppbevaring av søppelcontainere. En utvikling av dette området til restaurant og utested, vil gi baksiden av gården et nytt og spennende ansikt mot Frognerveien.

Utvikling av Bygdøy allé 1 vil 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 begynt søk og dialog med potensielle leietakere.

*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.*



Eiendomsspar årsrapport

2020

Verdivurdering per 31.12.2020

Det er gjennomført en verdivurdering av Victoria Eiendom per 31.12.2020. Denne viser følgende:

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

VEK per aksje er beregnet til:

- Kr 860 per aksje ved vurdering av selskapets beholdning av Eiendomsspar-aksjer til **substansverdi/VEK**. En økning på 8 % fra i fjor, hensyntatt utbytte.
- Kr 737 per aksje ved vurdering av selskapets beholdning av Eiendomsspar-aksjer til **markedsverdi/børskurs (NOTC)**. En nedgang på 8 % fra i fjor, hensyntatt utbytte.

Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskrav) benyttet: snitt 5,3 % (2019 snitt 5,3 %). I tråd med den generelle markedsutviklingen har det vært yieldnedgang for flere eiendommer, særlig innen lager-/logistikksegmentet. Salget av Karl Johans gate 12J, som ble verdsatt med lav yield, har bidratt til å holde direkteavkastningskravet uendret.
- Løpende leie (inkludert ledige arealer) per 01.01.2021, 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 2018 og 2019 (markedsbasert leie). For Victoria Eiendom er det kun hotellet i Sandesundsveien 1 hvor dette er relevant. Det er lagt til grunn at det vil ta fire år før den omsetningsbaserte leien er tilbake på tidligere markedsbasert nivå for hotellet. Dette tilsvarer en forventet leieutvikling på 25 %/50 %/50 %/75 % av markedsbasert leie i perioden 2021-2024. For å ta hensyn til leiebortfallet i gjeninnhentingfasen er det gjort et fradrag i hotellets estimert verdi, tilsvarende to års leie (kr 8 mill.).
- Driftskostnader per eiendom: kalkulatorisk 10 % av brutto leie. Det gjøres i tillegg en generell 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 54,1 %)
 - substansverdi/VEK per aksje, kr 522
 - markedsverdi per aksje per 31.12.2020, kr 435

Når det gjelder forutsetninger lagt til grunn for VEK-beregning i Eiendomsspar, se Eiendomsspars årsrapport for 2020.

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.

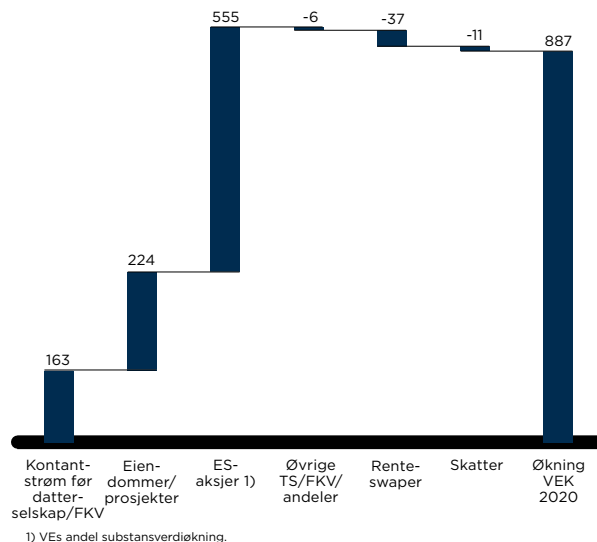
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

Verdi per Eiendomsspar-aksje	Snittyield (Victoria Eiendom)												
		4,2 %	4,4 %	4,6 %	4,8 %	5,0 %	5,2 %	5,3 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %
	650	1 100	1 086	1 075	1 064	1 054	1 044	1 040	1 032	1 025	1 014	999	986
	600	1 029	1 016	1 004	993	983	974	970	962	954	944	928	915
	575	994	981	969	958	948	939	935	927	919	908	893	880
	550	959	946	934	923	913	904	899	891	884	873	858	845
	522	919	906	894	884	874	864	860	852	845	834	819	806
	500	888	875	863	852	842	833	829	821	813	803	787	774
	450	818	805	793	782	772	763	759	750	743	732	717	704
	435	797	783	772	761	751	741	737	729	722	711	696	683
	400	747	734	722	711	701	692	688	680	672	662	647	634
	350	677	664	652	641	631	622	618	609	602	591	576	563
	300	606	593	581	570	560	551	547	539	531	521	506	493

Verdiutvikling 2020

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 887 mill.
- Verdijustert egenkapital økte til kr 860 per aksje, en økning på 8 % sammenlignet med foregående år.



Kommentarer til de enkelte verdiutviklingsfaktorene:

Kontantstrøm før datterselskap og FKV + kr 163 mill.

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

Eiendommer/prosjekter + kr 224 mill.

Økningen i eiendomsverdier skyldes hovedsakelig salget av Karl Johans gate 12J, ferdigstilling av Arbins gate 1 (Ibsen museet) samt noe økning i leie og reduksjon i yieldnivå, sammenlignet med foregående år.

Eiendomsspar-aksjer + kr 555 mill.

Substansverdi per Eiendomsspar-aksjer økte fra kr 492,5 per 31.12.2019 til kr 522,2 per 31.12.2020. Det gir en verdiøkning på kr 554,7 mill. på selskapets beholdning av Eiendomsspar-aksjer (18 728 268 aksjer x ca. kr 29,6). Mottatt ordinært utbytte på kr 60,9 mill. (kr 3,25 per aksje) inngår i kontantstrømmen for 2020.

Øvrige TS/FKV/andeler - kr 6 mill.

Verdireduksjonen skyldes i hovedsak redusert verdsettelse av selskapets 50 % eierandel i Scandic Hotel Gardermoen.

Renteswaper - kr 37 mill.

Mindreverdi renteswaper ble økt fra kr 16,1 mill. per 01.01.2020 til kr 52,7 mill. per 31.12.2020. Dette medfører en negativ verdiendring på kr 36,6 mill.

Skatter - kr 11 mill.

Betalbar skatt kr 15,8 mill. og en reduksjon i utsatt skatt på kr 4,6 mill., totalt kr 11,2 mill.

Verdijustert balanse per 31.12.2020

Millioner kr	Bokført	Justering	Verdijustert	Note
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	2 060	1 174	3 234	1)
Aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet	5 648	4 159	9 807	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	16	-	16	
Omløpsmidler	111	-	111	
Sum eiendeler	7 834	5 334	13 168	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	6 127	5 232	11 359	6) 7)
Latent/utsatt skatt	115	49	164	3)
Rentebærende gjeld	1 414	-	1 414	4)
Annen gjeld	179	53	231	5)
Sum egenkapital og gjeld	7 834	5 334	13 168	
Belåningsgrad eiendommer			27 %	8)
Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi)			5 %	9)

- Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yeldmetoden. Detaljene i verdsettelsen er gitt på side 15.
- Merverdi aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet gjelder eierandeler i Eiendomsspar AS (54,1 %), Jacob Aalls gate 2 AS (50 %) og Scandic Hotel Gardermoen AS (50 %). I all hovedsak består verdien av investeringen i Eiendomsspar AS (54,1 %), 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 aksjebeholdningen, våren 2019) i morselskapet Victoria Eiendom AS.
- 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.
- Rentebærende gjeld er sammensatt slik: Eiendommer kr 939 mill. og Eiendomsspar-aksjer kr 475 mill., totalt kr 1 414 mill.
- Mindreverdi renteswaper er kr 53 mill.
- Herav minoritetsinteresser kr 40 mill. per 31.12.2020.
- 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 11 359 mill. per 31.12.2020. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 113 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 40 mill.), er verdijustert egenkapital kr 11 432 mill. per 31.12.2020. Dette tilsvarer kr 860 per aksje (kr 852 per aksje etter avsatt utbytte på kr 8,50 per aksje).
- Belåningsgrad eiendommer = (rentebærende gjeld fratrukket gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer - kontantbeholdning)/verdi eiendommer og prosjekter.
- Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi) = rentebærende gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer/ substansverdi Eiendomsspar-aksjer (basert på substansverdi kr 522 per aksje per 31.12.2020).

Styrets beretning

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 54,1 %). 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 beretningen er hovedfokuset på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Årsregnskapet presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

Koronapandemien påvirket Victoria Eiendoms investering i Eiendomsspar negativt i 2020. Positiv utvikling i Victoria Eiendoms egen eiendomsportefølje, samt gevinster fra eiendomsalg, medførte likefullt et bedre regnskapsmessig resultat i 2020 enn i 2019. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2020 beregnet til kr 860 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 8 % fra fjoråret.

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2019 om ikke annet er spesifisert.)

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2020 på kr 113 mill., tilsvarende kr 8,50 per aksje (kr 4,00 per aksje).

Eiendomsmarkedet

Inngangen til 2020 var preget av optimisme i finansmarkedene og forventning om fortsatt vekst i norsk økonomi. Denne situasjonen ble erstattet med et kraftig tilbakeslag i markedet og økonomien generelt, da utbruddet av koronaviruset førte til fysisk nedstenging i Norge, Europa og store deler av verden i midten av mars. Finans- og pengepolitisk stimulans samt delvis gjenåpning av samfunnet, dempet konsekvensene av pandemien på norsk økonomi og skapte optimisme rundt gradvis normalisering, gjennom årets andre og tredje kvartal. Ved overgangen til årets siste kvartal, førte økt smitte til innføring av nye restriksjoner og smitteverntiltak, både i Norge og over store deler av Europa. Positive vaksinenyheter mot slutten av året bidro imidlertid til oppgang på Oslo Børs, som på årets siste børsdag endte med rekordnotering. Fra bunnen i mars til utgangen av året, noterte hovedindeksen på Oslo Børs seg for en oppgang på over 50 % samt en sluttnotering som var 5 % høyere enn ved inngangen til 2020. Det videre smitteforløpet, tempoet på utrulling av vaksine og ringvirkningene av eksisterende og kommende smitteverntiltak forventes fortsatt å påvirke norsk økonomi i flere år fremover.

Det norske eiendomsmarkedet har i stor grad vært preget av koronasituasjonen gjennom 2020, men med store forskjeller mellom ulike eiendomssegmenter. Transaksjonsmarkedet hadde en treg start på året, men

utviklingen i rentemarkedet og et syn på eiendomsmarkedet som en «sikker havn» i usikre tider, bidro til svært høy transaksjonsaktivitet i andre halvår. Transaksjonsvolumet for 2020 ser ut til å ende rundt kr 110 milliarder, en økning på 9 % sammenlignet med 2019. Etterspørselen etter kontor- og logistikeiendom med gode beliggenheter og lange sikre leiekontrakter, har vært særlig høy, mens handelseiendommer og hotell har vært mindre etterspurt.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 76 000 kvm i 2020, en reduksjon på 64 % fra fjoråret. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 33 000 kvm. Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, ble kraftig redusert gjennom 2020, blant annet som følge av koronautbruddet. Ved utgangen av året stod omkring 486 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, en økning på 15 % fra 2019. Kontorledigheten utgjorde 5,1 % ved utgangen av året, mot 4,4 % i 2019. Økt ledighet, blant annet som følge av koronasituasjonen og ferdigstillelse av nye kontorbygg, har bidratt til svakt fallende leiepriser i 2020. Denne trenden er forventet å fortsette i årene fremover, som følge av økning i ferdigstilte arealer og en avtakende vekst i sysselsetting.

Koronapandemien, med tilhørende smitteverntiltak og reiserestriksjoner, har rammet hotellbransjen hardt. I Oslo økte hotellkapasiteten i tillegg med 4,3 %

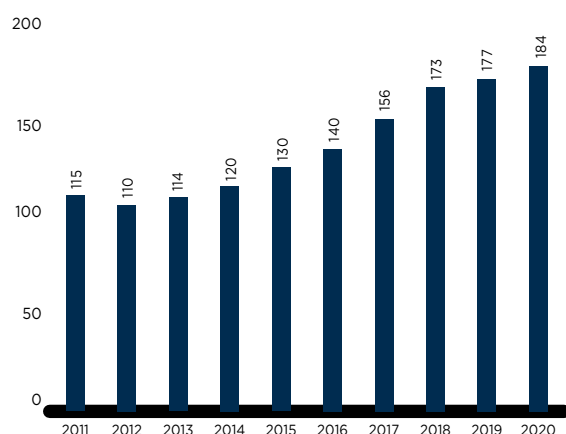
gjennom året. Gjennomsnittlig hotellbelegg i Oslo i 2020 har vært 27 %, en nedgang på 61 % fra fjoråret. I samme periode falt gjennomsnittlig rompris med 17 %, noe som sammen med nedgangen i belegg, har gitt et fall på 68 % i inntekt per tilgjengelige rom (RevPar) for 2020. På den positive siden opplevde regions- og fritidshotellene en relativt god hotellsommer som følge av økt innenlandsk etterspørsel, spesielt i regionale markeder som lett kunne nås med bil eller tog. Dette gir en forventning om at etterspørselen er der når koronarestriksjonene slipper taket.

For butikkutleiemarkedet kan koronapandemien sies å ha forsterket eksisterende trender, særlig knyttet til veksten for netthandel. Netthandelen utgjør imidlertid fortsatt under 10 % av totale varehandelsvolumer og omsetningen for norske kjøpesentre har økt gjennom 2020, sammenliknet med fjoråret. Kjøpesenterveksten er i all hovedsak drevet av sterke tall for kategoriene dagligvare, byggevare og interiør. For tjenesteytende bransjer, servering og sentrumshandelen har utviklingen gjennom 2020 vært negativ.

Den avkjølende effekten virusutbruddet hadde på boligmarkedet i mars og april var kortvarig, og allerede i mai var prisveksten tilbake i Oslo. For 2020 endte den nominelle boligprisveksten i Oslo og på landsbasis på henholdsvis 12,0 % og 8,7 %. Dette er sterke tall og forklares i hovedsak av lave boliglånsrenter, en midlertidig lettelse i boliglånsforskriften og tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder.

Markedet for utleie av bolig i Oslo viste en fortsatt positiv utvikling gjennom 2020, men prisveksten var vesentlig lavere enn i salgsmarkedet.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar
Leieinntekter (mill. kr)



VICTORIA EIENDOM EKSCL. EIENDOMSSPAR

Investeringer og salg

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar, har foretatt flere kjøp og salg i 2020. Selskapet har ervervet Professor Birkelandsvei 32B og Hausmanns gate 28 i Oslo samt Forusbeen 15 i Stavanger. Total kjøpesum for eiendommene er kr 327 mill. I løpet av året har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar solgt Karl Johans gate 12J og en næringsseksjon (restaurant) i Helgesens gate 12-14. Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 397 mill.

Selskapet har ervervet 19 788 egne aksjer for kr 11,5 mill., og total beholdning av egne aksjer per årsslutt er 117 838.

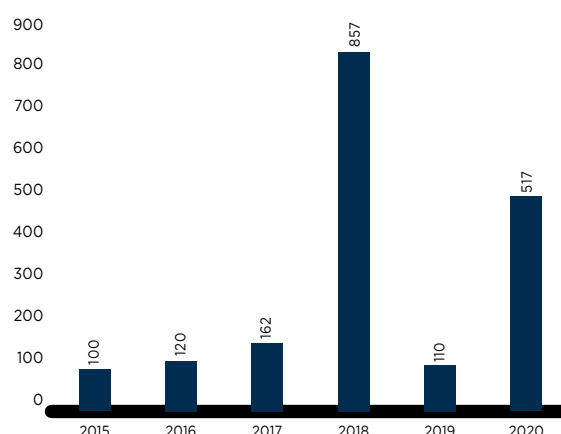
Drift, utleie og prosjekt

I mars 2020 iverksatte Victoria Eiendom nødvendige tiltak i sine eiendommer for å bidra til å begrense koronasmitte. Leietakeraktiviteten i selskapets eiendommer har, grunnet koronasituasjonen, vært lavere enn tidligere år. Løpende drift av eiendommene har stort sett gått som tidligere og vært tilfredsstillende også i 2020.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 3,4 % ledighet i eiendomsmassen, mot 4,6 % i fjor. Nedgangen i ledighet skyldes i hovedsak utleie av tidligere ledige handelsarealer i Karl Johans gate 21.

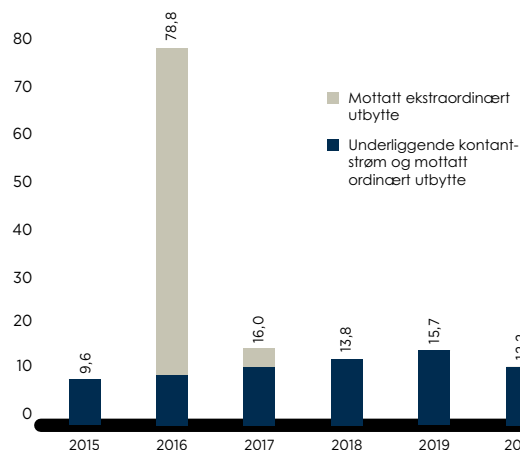
Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 9,0 år, mot 5,5 år per utgangen av fjoråret. Økningen skyldes en kombinasjon av, lang gjenværende kontraktsløpetid på to av eiendommene som er ervervet i løpet av året, oppstart av leiekontrakt med Ibsenmuseet i Arbins gate 1, samt kontraktsforlengelser i Drammensveien 159.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar
Driftsresultat (mill. kr)



**Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar
Resultatregnskap**

	2020	2019
Leieinntekt	184,2	177,1
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(18,8)	(17,1)
Brutto driftsresultat	165,4	160,0
Salgsgevinst	396,6	8,4
Rehabiliteringskostnad	(17,5)	(33,6)
Avskrivning på varige driftsmidler	(17,1)	(14,1)
Lønn og annen driftskostnad	(10,4)	(10,5)
Driftsresultat	517,0	110,2
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	60,9	111,7
Netto finanskostnad	(49,6)	(50,0)
Resultat før skattekostnad	528,3	171,9

**Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)***

* Inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

Koronasituasjonen har rammet bredt og Victoria Eiendom har hatt løpende dialog med sine leietakere om håndtering av situasjonen. På tross av koronasituasjonen har leietapene gjennom året vært begrenset og på linje med tidligere år. Det er gjort en vurdering av fordringer og tapsavsetningene per årsslutt. Den totale fordringsmassen ved utgangen av 2020 er lavere enn ved utgangen av 2019. Det er selskapets vurdering at leiekontraktsmassen jevnt over er solid og veldiversifisert.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar var ved utgangen av 2020 i gang med å ferdigstille bygging av ny lbsen scene i Arbins gate 1, en eiendom som allerede har huset lbsenmuseet i flere år. Prosjektet ble ferdigstilt i første kvartal 2021 og forventes åpnet 2021/2022.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har i løpet av året fullført overlevering av 15 boligenheter over fem etasjer i Rosenhoffgata 14 i Oslo.

Bærekraft

Victoria Eiendom jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapets eiendommer forvaltes basert på målrettede ambisjoner innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold».

Victoria Eiendom sin visjon er at selskapets eiendommer 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 design, layout og bærekraftige løsninger. 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. Selskapets eiendommer forvaltes av datterselskapet Eiendomsspar. Se selskapets hjemmeside eiendomsspar.no, for ytterligere informasjon om selskapets bærekraftsstrategi og handlingsplan.

Victoria Eiendoms virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø.

Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2020 ble kr 184 mill., mot kr 177 mill. i 2019. Driftsresultatet ble kr 517 mill., mot kr 110 mill. i fjor. Økningen i resultatet forklares i hovedsak av salgsgevinst knyttet til salget av Karl Johans gate 12J, i 2020.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 163 mill., mot kr 209 mill. i 2019. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere mottatt utbytte fra Eiendomsspar.

Finansiering, likviditet og verdijustert egenkapital

Ved utgangen av 2020 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 1 414 mill. Selskapet har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Rentesikringsgraden utgjorde 57 % av låneporteføljen per 31.12.2020 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 6,1 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,0 %, mot 3,9 % i fjor.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantesikret kredittramme, utgjør kr 781 mill. (kr 554 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 11 359 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 86 %, mot 85 % i 2019.

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

- Victoria Eiendom: 5,3 % (5,3 %)
- Eiendomsspar: 5,0 % (5,0 %)

Grunnet koronasituasjonen er det i tillegg gjort fratrekk i eiendomsverdiene på totalt kr 8 mill. og kr 314 mill., for henholdsvis Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar og Eiendomsspar, for å reflektere estimert leiebortfall før omsetningsbaserte leier er tilbake på «normale» nivåer.

Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2020 beregnet til kr 860, en økning på 8 % fra fjoråret.

Datterselskapet Eiendomsspar

Eiendomsspar sine leieinntekter i 2020 ble kr 701 mill. (kr 825 mill.). Resultat før skattekostnad ble kr 1 426 mill., opp fra kr 1 261 mill. i 2019. Økningen skyldes salgsgvinster. Verdijustert egenkapital per aksje i Eiendomsspar per 31.12.2020 er beregnet til kr 522, en økning på 7 % fra fjoråret.

I løpet av 2020 har Eiendomsspar gjennomført flere salg, hvorav de to største er salgene av hotelleiendommen Scandic Helsefyr og kontoreiendommen Tjuvholmen allé 1-5. I tillegg har Eiendomsspar solgt eiendommen Parkveien 35 samt sine eierandeler i eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris, som var eiet 50/50 med Aspelin Ramm og sine eierandeler i selskapet som eier Kronprinsens gate 17 i Oslo, som var eiet 50/50 med Tekna Oslo avdeling. Salgene har bidratt med en regnskapsmessig gevinst for Eiendomsspar på kr 1 857 mill., hvorav kr 206 mill. inngår i regnskapet under posten resultat fra felleskontrollert virksomhet.

I løpet av 2020 har Eiendomsspar, sammen med enkelte ledende ansatte, ervervet eiendommen Haraldrudveien 18 på Ulven, for en kjøpesum på kr 115 mill. Transaksjonen er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene. Eiendomsspar har også ervervet 66,7 % av et selskap (kjøpesum SEK 100 mill.), hvor eneste eiendel er ett toårig mezzanine lån på SEK 150 mill., med sikkerhet i en sentralt beliggende eiendom i Stockholm.

Videre har Eiendomsspar i løpet av 2020 fortsatt å kjøpe seg opp i det svenske boligutvikling og utleieselskapet Amasten. Totalt 28 782 373 aksjer er ervervet for kr 222,4 mill., gjennom året. Dette gir Eiendomsspar en eierandel på 7,8 % per årsslutt.

Kursen til Eiendomsspar-aksjen falt fra kr 500 ved årets begynnelse til kr 435 ved årets slutt (-12 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 3,25 per aksje). Eiendomsspar-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 83 % av beregnet substansverdi, mot 102 % året før.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær via sin direkte eierandel på 54,1 % av utestående aksjer per 31.12.2020. Investeringen i Eiendomsspar utgjør over 80 % av Victoria Eiendoms eksponering mot eiendomsmarkedet, og er således av stor betydning for selskapet.

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat og balanse

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2020 ble kr 886 mill. (kr 1 002 mill.) og driftsresultatet ble kr 2 126 mill. (kr 612 mill.). Nedgangen i leieinntekt forklares i hovedsak av reduserte omsetningsbaserte leieinntekter fra hoteller og restauranter grunnet koronapandemien. Økningen i resultat forklares av salgsgvinster.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 27 mill. mot kr 44 mill. i 2019. Resultat fra det tilknyttet selskapet Pandox ble negativt med kr 453 mill. (etter negativ urealisert verdiendring på kr 528 mill.) mot positivt bidrag på kr 838 mill. foregående år. Netto finanskostnad utgjorde kr 252 mill. (kr 222 mill.). Ordinært resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 448 mill. (kr 1 273 mill.).

Victoria Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2020 kr 25 022 mill. (kr 25 534 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 9 508 mill., hvorav kr 7 892 mill. var rentebærende.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2020, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

Eiendomsspar og Victoria Eiendom har felles administrasjon, i henhold til en særskilt etablert avtale om kostnadsfordeling. Administrasjon og ansatte er organisasjonsmessig plassert hos Eiendomsspar og avtalen løper med 12-måneders gjensidig oppsigelse. Victoria Eiendom/Eiendomsspar diskriminerer ikke mellom kjønnene.

Transaksjoner med nærstående parter

I løpet av 2020 har datterselskapet Eiendomsspar, sammen med enkelte ledende ansatte, ervervet eiendommen Haraldrudveien 18 på Ulven, for en kjøpesum på kr 115 mill. Transaksjonen er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene.

Eierstyring og selskapsledelse

Victoria Eiendom konsern er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer. En ytterligere omtale av selskapets eierstyring og selskapsledelse er gitt på sidene 46–49 i årsrapporten.

Aksjonær- og kapitalforhold

Kursen til Victoria Eiendom-aksjen falt fra kr 800 ved årets begynnelse til kr 640 ved årets slutt (-20 %, hensyntatt utbetalt utbytte på kr 4,00 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 74 % av beregnet substansverdi, mot 100 % i fjor, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substans. Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 435, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 87 % av beregnet verdi ved årsskiftet.

Per årsslutt 2020 har Victoria Eiendom 13 406 753 utstedte aksjer og selskapet eier 117 838 egne aksjer. Antall utestående aksjer er således 13 288 915. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk, på den ordinære generalforsamlingen i mai 2020, fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

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 fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger.

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

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2020. Det samme gjelder for eierandelen i det tilknyttede selskapet Pandox, bokført under finansielle anleggsmidler.

Redegjørelse om årsregnskapet

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

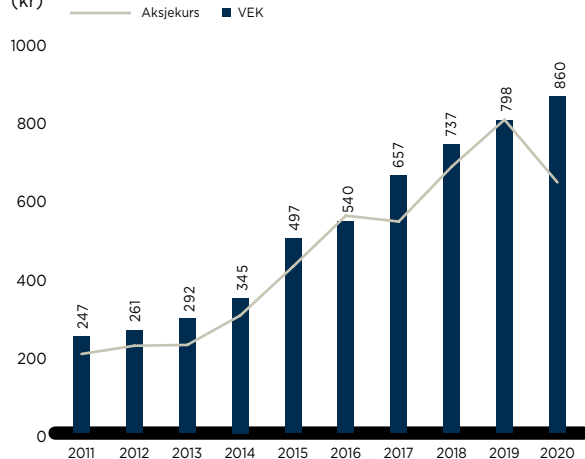
Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 903 141 egne aksjer for kr 673,7 mill. etter 31.12.2020. Total beholdning av egne aksjer er 1 020 979.

I forbindelse med tilbakekjøp av 870 959 egne aksjer fra Arendals Fossekompani den 12.03.2021, lanserte Victoria Eiendom den 15.03.2021 et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av egne aksjer til kurs kr 750 per aksje. Antallet aksjer som tilbys tilbakekjøpt er innenfor fullmakt til å kjøpe inntil 10 % av selskapets utstedte aksjer, gitt av generalforsamlingen 15. mai 2020. Akseptperioden løper fra 15. mars 2021 til 29. mars 2021.

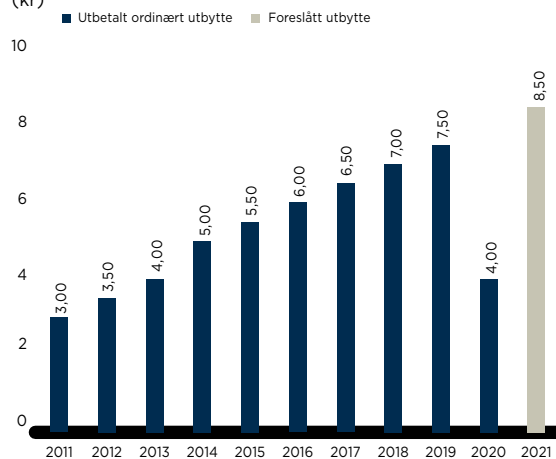
Datterselskapet Eiendomsspar har lansert et tilsvarende tilbud til sine aksjonærer med kurs kr 450 per aksje,

Verdijustert egenkapital per aksje*/aksjekurs per 31.12. (kr)



* Inkludert utbytte avsatt per årsslutt.

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



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

etter tilbakekjøp av 390 432 egne aksjer for kr 175,7 mill. fra Arendals Fossekompagni den 12.03.2021.

Fremtidsutsikter

Koronapandemien har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi og medført store konsekvenser for norsk næringsliv og private husholdninger i 2020. Den positive gjeninnhenting man så konturen av utover høsten 2020, ble reversert i takt med økte smittetall og strengere smitteverntiltak frem mot årsslutt og inn i det nye året. For 2021 er det ventet en normalisering, økende økonomisk aktivitet og gjenåpning, i takt med at en stadig større andel av befolkningen vaksineres og lettelsers i smitteverntiltak. Hvor raskt aktivitetsnivået tar seg opp, avhenger i stor grad av hvor lang tid det tar å rulle ut vaksinen, hvorvidt vaksinen har god effekt også på eventuelle virusmutasjoner samt hvorvidt myndighetene lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske ringvirkningene av krisen. Dette skaper større usikkerhet enn vanlig knyttet til fremtidsutsiktene.

Det er tilført ca. 138 000 kvm i kontormarkedet i Oslo-regionen i 2020, som er på linje med tilførselen i 2019. Gjennomsnittlig årlig absorpsjon har de siste fem årene vært på omkring 160 000 kvm. Koronavirusutbruddet har allerede medført lavere etterspørsel i markedet for kontorlokaler. For 2021 er det forventet fortsatt nedgang i arealabsorpsjon, sammenliknet med tidligere år. Videre er det forventet en tilførsel i kontormarkedet på ca. 270 000 kvm, noe som var forventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling, allerede før pandemien inntraff.

Hotellmarkedet i Oslo forventer en moderat kapasitetsvekst i 2021 (1 %). Det er heller ikke ventet høy kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Den høye kapasitetsveksten fra 2019 og dels 2020 skal absorberes av et marked som er hardt rammet av smitteverntiltak, kraftig etterspørselssvikt og mulig endrede forbrukervaner. Hotellmarkedet, i både Norge og Europa, vil

trolig være svært utfordrende frem til store deler av befolkningen er vaksinert og man har begynt å reise igjen. Det forventes at det vil ta flere år før hotelletter-spørselen er tilbake på tidligere normalnivåer.

Nordmenns handlevaner har vært gjennom endring i flere år og netthandelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen. Denne trenden forventes å fortsette, men i en sameksistens med den fysiske varehandelen. Gode sentrumslokasjoner forventes fortsatt å være attraktive og det er naturlig å se for seg at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser, vil utgjøre en stadig større andel av leietakermassen i kommende år.

Boligmarkedet har, til tross for koronapandemien, hatt en sterk utvikling i 2020. Trenden forventes å fortsette i 2021, særlig for Oslo-området. Denne forventningen er basert på en antagelse om fortsatt lave utlånsrenter og lav boligbygging.

Victoria Eiendom er solid og har en god likviditetssituasjon og er derfor godt rustet til å håndtere en langvarig nedgangskonjunktur samt de muligheter som måtte by seg.

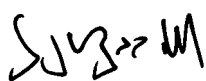
Anvendelse av årets overskudd

Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 4,00 per aksje. For 2020 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 8,50 per aksje, totalt kr 112,9 mill.

Årets overskudd for konsernet ble kr 1 366,0 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 553,1 mill., foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte			
(kr 8,50 per aksje)	kr	112,9	mill.
Overført til annen egenkapital	kr	440,2	mill.
Sum	kr	553,1	mill.

Oslo,
31.12.2020/22.03.2021



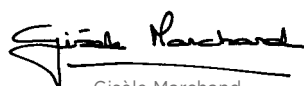
Anders Ryssdal
Styrets leder



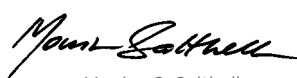
Leiv Askvig



Ragnar Horn



Gisèle Marchand



Monica S. Salthella



Christian Ringnes
Adm. direktør



Leiv Askvig

Leiv Askvig er utdannet sivil-økonom, 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 valgkomiteen i Pandox AB og Storebrand ASA. Styremedlem Leiv Askvig er investeringsrådgiver i Sundt AS, hvor Christian Ringnes er styreformann. Sundt AS eies 50 % hver av Helene Sundt AS og CGS Holding AS, som hver eier 2,3 % av aksjekapitalen i Eiendomsspar. Askvig eier 0 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

Gisèle Marchand

Gisèle Marchand er utdannet sivil-økonom 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 og Boligbygg Oslo KF. Hun er styremedlem i Selvaag Bolig ASA, Norgesgruppen ASA, Scatec Solar ASA, Eiendomsspar AS, og medlem i valgkomiteen 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 valgkomiteen 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

Monica S. Salthella

Monica S. Salthella er utdannet sivil-økonom 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 eier 392 aksjer i Eiendomsspar AS og 147 aksjer i Victoria Eiendom AS. Salthella har bred styreerfaring fra næringslivet.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

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 5 600 aksjer i Eiendomsspar og 1 036 041 aksjer i Victoria Eiendom. I tillegg er han styremedlem og aksjonær i Tyin AS, som er blant de største aksjonærene i Eiendomsspar og 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 sivil-økonom. 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 er også styremedlem i Schibsted ASA. Ringnes eier 29 688 aksjer i Eiendomsspar AS. I Victoria Eiendom AS kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 aksjer (42,1 % av utestående aksjer).

Regnskap og noter

Resultatregnskap		26
Balanse		27
Kontantstrømoppstilling		28
Note 1	Regnskapsprinsipper	29
Note 2	Finansiell markedsrisiko	30
Note 3	Lønn og annen driftskostnad	30
Note 4	Leieinntekt	32
Note 5	Annen finansinntekt og finanskostnad	32
Note 6	Varige driftsmidler	33
Note 7	Investeringer i datterselskap	33
Note 8	Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	36
Note 9	Lån til felleskontrollert virksomhet	36
Note 10	Investeringer i aksjer og andeler	37
Note 11	Andre langsiktige fordringer	37
Note 12	Andre kortsiktige fordringer	37
Note 13	Egenkapital	38
Note 14	Skatter	39
Note 15	Andre avsetninger for forpliktelser	40
Note 16	Gjeld til kredittinstitusjoner	40
Note 17	Annen kortsiktig gjeld	41
Note 18	Resultat per aksje	41
Note 19	Hendelser etter balansedato	41
Revisjonsberetning		42

Resultatregnskap

Victoria Eiendom AS				Konsern			
2018	2019	2020	Millioner kroner	Note	2020	2019	2018
-	-	-	Leieinntekt	(4)	885,6	1 002,0	173,1
-	-	-	Annen driftsinntekt		2,5	9,4	-
-	-	-	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(97,5)	(108,4)	(14,9)
-	-	-	Brutto driftsresultat		790,6	903,0	158,2
-	-	-	Prosjektinntekt	(12)	8,6	49,8	28,8
-	-	-	Prosjektkostnad	(12)	(8,4)	(40,6)	(28,1)
-	-	-	Salgsgevinst		1 743,7	147,3	734,4
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(128,0)	(176,4)	(11,7)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	(6)	(169,7)	(165,8)	(13,8)
(2,8)	(2,2)	(2,2)	Lønn og annen driftskostnad	(3)	(110,7)	(105,0)	(10,9)
(2,8)	(2,2)	(2,2)	Driftsresultat		2 126,1	612,3	856,9
759,4	4 952,5	591,7	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
4,0	4,0	-	Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(8)	26,5	44,4	5,2
20,8	-	-	Resultat fra tilknyttet selskap	(8)	(452,8)	838,0	569,6
12,0	15,0	13,9	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
-	-	0,1	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		2,4	2,1	-
3,2	3,1	5,0	Annen finansinntekt	(5)	45,7	67,7	4,0
(46,8)	(46,0)	(50,0)	Annen finanskostnad	(5)	(300,0)	(292,0)	(55,4)
749,8	4 926,4	558,5	Ordinært resultat før skattekostnad		1 447,9	1 272,5	1 380,3
(14,0)	(16,7)	(5,4)	Skattekostnad på ordinært resultat	(14)	(81,9)	(277,7)	(123,8)
735,8	4 909,7	553,1	Årsresultat		1 366,0	994,8	1 256,5
			Resultat per aksje (kr)	(18)	70,91	40,25	91,84
Tilordnet:							
			Aksjonærer		943,4	536,3	1 251,5
			Minoriteter		422,6	458,5	5,0

Balanse

Victoria Eiendom AS				Konsern			
31.12.18	31.12.19	31.12.20	Millioner kroner	Note	31.12.20	31.12.19	31.12.18
Eiendeler							
Anleggsmidler							
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 233,2	15 856,0	1 576,7
0,4	0,4	0,4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		60,2	59,5	1,6
0,4	0,4	0,4	Sum varige driftsmidler	(6, 16)	15 293,4	15 915,5	1 578,3
1 468,8	6 477,8	6 673,6	Investeringer i datterselskap	(7)	-	-	-
320,0	475,0	601,7	Lån til datterselskap		-	-	-
0,6	0,6	0,6	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(8)	553,1	801,0	11,0
102,3	-	-	Investeringer i tilknyttet selskap	(8)	7 955,3	8 001,1	3 512,0
-	-	4,1	Lån til felleskontrollert virksomhet	(9)	59,1	52,5	-
45,4	11,6	10,1	Investeringer i aksjer og andeler	(10)	592,4	369,1	18,1
-	-	-	Andre fordringer	(11)	233,5	72,5	1,5
1 937,1	6 965,0	7 290,1	Sum finansielle anleggsmidler		9 393,4	9 296,2	3 542,6
1 937,5	6 965,4	7 290,5	Sum anleggsmidler		24 686,8	25 211,7	5 120,9
Omløpsmidler							
0,6	0,8	0,4	Andre fordringer	(12)	116,9	173,2	43,7
195,9	56,5	57,2	Lån til datterselskap		-	-	-
92,4	26,2	51,0	Bankinnskudd, kontanter og lignende		218,2	148,7	112,7
288,9	83,5	108,6	Sum omløpsmidler		335,1	321,9	156,4
2 226,4	7 048,9	7 399,1	Sum eiendeler		25 021,9	25 533,6	5 277,3
Egenkapital og gjeld							
Egenkapital							
54,1	41,9	41,9	Aksjekapital		41,9	41,9	54,1
(3,7)	(0,3)	(0,4)	Egne aksjer		(0,4)	(0,3)	(3,7)
63,0	63,0	63,0	Overkurs		63,0	63,0	63,0
113,4	104,6	104,5	Sum innskutt egenkapital		104,5	104,6	113,4
778,8	5 627,5	6 056,3	Annen egenkapital		8 404,8	7 444,4	3 454,6
-	-	-	Minoritetsinteresser		7 004,8	6 821,4	13,7
778,8	5 627,5	6 056,3	Sum annen egenkapital		15 409,6	14 265,8	3 468,3
892,2	5 732,1	6 160,8	Sum egenkapital	(13)	15 514,1	14 370,4	3 581,7
Gjeld							
1,1	0,9	0,6	Utsatt skatt	(14)	803,4	824,6	99,9
-	-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	(15)	318,1	177,1	-
1,1	0,9	0,6	Sum avsetning for forpliktelser		1 121,5	1 001,7	99,9
-	-	-	Obligasjonslån	(16)	1 300,0	1 300,0	-
848,5	1 217,5	1 089,0	Gjeld til kredittinstitusjoner	(16)	5 892,0	7 853,7	1 180,5
21,7	21,7	21,0	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
870,2	1 239,2	1 110,0	Sum annen langsiktig gjeld		7 192,0	9 153,7	1 180,5
-	-	-	Sertifikatlån	(16)	700,0	600,0	-
462,9	76,7	127,7	Annen kortsiktig gjeld	(17)	494,3	407,8	415,2
462,9	76,7	127,7	Sum kortsiktig gjeld		1 194,3	1 007,8	415,2
1 334,2	1 316,8	1 238,3	Sum gjeld		9 507,8	11 163,2	1 695,6
2 226,4	7 048,9	7 399,1	Sum egenkapital og gjeld		25 021,9	25 533,6	5 277,3

Oslo,
31.12.2020 / 22.03.2021

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

Victoria Eiendom AS				Konsern		
2018	2019	2020	Millioner kroner	2020	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter						
749,8	4 926,4	558,5	Ordinært resultat før skattekostnad	1 447,9	1 272,5	1 380,3
(21,3)	(14,3)	(16,7)	Periodens betalte skatter	(54,5)	(81,4)	(28,1)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	169,7	165,8	13,8
-	-	-	Salgsgevinst	(1 743,7)	(147,3)	(734,4)
-	-	-	Prosjektinntekt	(8,6)	(49,8)	(28,8)
-	-	-	Prosjektkostnad	8,4	40,6	28,1
(549,3)	(4 782,1)	(429,6)	Gevinst ved salg av aksjer og andeler m.v.	0,4	(33,4)	-
-	-	-	Rehabiliteringskostnad	128,0	176,4	11,7
4,1	(1,9)	0,8	Nedskrivning aksjer og andeler	0,8	(1,9)	4,1
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	426,3	(882,4)	(574,8)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	172,0	212,9	88,3
50,6	2,4	1,2	Endring i tidsavgrensningsposter/andre poster	(9,1)	(2,3)	(15,8)
233,9	130,5	114,2	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	537,6	669,7	144,4
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter						
-	-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	3 457,9	2,5	959,4
(0,1)	-	-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(1 154,1)	(989,4)	(523,0)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering	(128,0)	(176,4)	(11,7)
614,7	7,9	476,8	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	98,1	205,9	2,5
(165,6)	(56,1)	(241,4)	Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	(226,2)	(878,8)	(2,0)
85,8	(86,3)	(131,6)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)	(161,9)	(5,7)	(2,3)
534,8	(134,5)	103,8	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 885,8	(1 841,9)	422,9
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter						
375,0	925,0	327,5	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	1 876,5	2 631,8	699,2
-	-	-	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	1 000,0	600,0	-
(626,2)	(556,0)	(456,0)	Nedbetaling av langsiktig gjeld	(3 842,0)	(1 049,1)	(852,9)
-	-	-	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	(900,0)	(600,0)	-
(311,4)	(65,2)	(11,5)	Kjøp egne aksjer	(441,9)	(65,2)	(311,4)
(116,1)	(366,0)	(53,2)	Utbetaling av utbytte	(108,3)	(464,0)	(97,0)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser	66,0	-	8,8
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser	(4,2)	(44,6)	(4,3)
(678,7)	(62,2)	(193,2)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(2 353,9)	1 008,9	(557,6)
90,0	(66,2)	24,8	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	69,5	(163,3)	9,7
-	-	-	Økning av bankinnskudd og kontanter i forbindelse med konsolidering av Eiendomsspar	-	199,3	-
2,4	92,4	26,2	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.	148,7	112,7	103,0
92,4	26,2	51,0	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12.	218,2	148,7	112,7
557,5	517,5	705,0	Ubenyttede kredittrammer	3 675,0	1 992,5	557,5
649,9	543,7	756,0	Likviditetsreserve per 31.12.	3 893,2	2 141,2	670,2

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 egen linje 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, som er knyttet til rentebærende gjeld og/eller eiendeler i annen valuta enn NOK, 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. Eiendomsporteføljen vurderes samlet. Det foretas ikke nedskrivninger av enkelte eiendommer i den utstrekning det foreligger tilstrekkelige merverdier i den øvrige eiendomsmassen.

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.

NOTE 1 fortsetter

PENSJONER

Selskapets pensjonsforpliktelser, direkte finansierte og fondsbaserte ytelsesplaner, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Selskapets pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Netto pensjonsforpliktelser, det vil si differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende 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 pensjonsforpliktelsene 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. prinsippnoten vedrørende konsolidering ovenfor.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

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 800,0 mill. i rentebytteavtaler. Ingen avtaler utløper i 2021. Mindreverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2020 utgjør kr 52,7 mill. (kr 16,1 mill.) for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern har kr 4 600,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 300,0 mill. utløper 2021. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 7 892,0 mill., skal 46 % rentereguleres i 2021. Mindreverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2020 utgjør kr 238,1 mill. (kr 92,6 mill.) for Victoria Eiendom konsern.

NOTE 3 Lønn og annen driftskostnad

LØNNSKOSTNADER

Millioner kroner	2020	2019	2018
Lønninger	59,0	50,5	-
Arbeidsgiveravgift	9,5	9,4	-
Pensjonskostnader	9,7	7,0	-
Avsatt på aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift	5,9	5,1	-
Andre ytelser	5,1	4,9	-
Sum lønnskostnader	89,2	76,9	-
Antall årsverk	38	32	-

YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

	Lønn	2020 Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 787 608	551 857	6 339 465
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 653 828	179 351	4 833 179
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 579 656	173 979	3 753 635

	Lønn	2019 Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 795 792	417 503	6 213 295
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 257 961	177 469	4 435 430
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	2 945 505	205 742	3 151 247

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 15. Det er ytet et lån til Sigurd Stray på kr 8 850 000 og Jon Rasmus Aurdal på kr 2 800 000. 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.

YTELSER TIL STYRET

	Styrehonorar	Naturalytelser	Sum
Anders Ryssdal	250 000	-	250 000
Leiv Askvig	200 000	-	200 000
Ragnar Horn	200 000	-	200 000
Gisèle Marchand	200 000	-	200 000
Monica S. Salthella	200 000	-	200 000

I tillegg har styrets leder mottatt kr 455 000 i styrehonorar fra Eiendomsspar, øvrige styremedlemmer har mottatt kr 270 000 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.

Aksjebonusordning

Alle som var ansatt per 11.05.2018, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i selskapets aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske aksjer per ansatt	13 000
Tildelingstidspunkt	11.05.2018
Innløsningstidspunkt	11.05.2021
Innløsningskurs	kr 380

Totalt er det utstedt 403 000 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 416 000 per ansatt på innløsningstidspunktet 11.05.2021.

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 fondsoppygging organisert i et forsikringsselskap. Videre har selskapet en innskuddspensjonsordning. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

PERIODENS PENSJONSKOSTNAD

Millioner kroner	2020	2019	2018
Årets pensjonsopptjening	4,5	4,1	-
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	1,7	2,1	-
Avkastning på pensjonsmidler	(3,3)	(3,3)	-
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	-
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	3,2	2,1	-
Netto pensjonskostnad	6,6	5,5	-
Innskuddsbasert pensjonsordning	3,1	1,5	-
Sum pensjonskostnad	9,7	7,0	-

NETTO PENSJONSMIDLER

Påløpt pensjonsforpliktelse	(94,3)	(92,6)	-
Verdi av pensjonsmidler	77,3	75,7	-
Arbeidsgiveravgift	(2,4)	(2,4)	-
Ikke resultatført aktuarielt tap	34,6	34,7	-
Netto pensjonsmidler	15,2	15,4	-
Øvrige pensjonsmidler	21,1	18,6	-
Sum pensjonsmidler, jf. note 11	36,3	34,0	-

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

Diskonteringsrente	1,5 %	1,8 %	-
Forventet avkastning	2,4 %	4,2 %	-
Lønnsregulering	2,0 %	2,25 %	-
Pensjonsregulering	0,0 %	0,7 %	-
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	1,75 %	2,0 %	-

NOTE 3 fortsetter

GODTGJØRELSE REVISOR

MORSELSKAP

Kr	2020	2019	2018
Lovpålagt revisjon	247 300	222 300	265 625
Skatterådgivning	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	1 800	1 800	9 250

KONSERN

Kr	2020	2019	2018
Lovpålagt revisjon	1 947 448	2 141 182	646 351
Skatterådgivning	587 947	2 068 522	45 910
Andre tjenester utenfor revisjon	597 901	508 519	60 050

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

NOTE 4 Leieinntekt

LEIEINNTÉKT GEOGRAFISK FORDELT

Millioner kr	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Oslo	802,7	919,9	129,7	-	-	-
Øvrige Norge	82,9	82,1	43,4	-	-	-
Sum	885,6	1 002,0	173,1 ¹⁾	-	-	-

1) Dersom Eiendomsspar hadde vært konsolidert inn i regnskapet til Victoria Eiendom fra 2018, ville leieinntekt for 2018 vært kr 942,6 mill. (Proforma).

NOTE 5 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kr	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
ANNEN FINANSINNTÉKT						
Andre renteinntekter	7,0	4,7	1,5	0,5	0,4	0,8
Mottatt utbytte	11,1	19,2	-	0,1	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	-	2,6	-	-	0,6	-
Gevinst ved valutaswap	22,6	36,6	-	-	-	-
Andre finansinntekter	5,0	4,6	2,5	4,4	2,1	2,4
Sum annen finansinntekt	45,7	67,7	4,0	5,0	3,1	3,2
ANNEN FINANSKOSTNAD						
Rentekostnader	252,6	267,4	49,7	45,6	44,5	41,3
Nedskrivning/(reversering) av aksjer og andeler	0,8	(1,9)	4,1	0,8	(1,9)	4,1
Tap ved valutaswap	20,6	7,6	-	-	-	-
Andre finanskostnader	26,0	18,9	1,6	3,6	3,4	1,4
Sum annen finanskostnad	300,0	292,0	55,4	50,0	46,0	46,8

NOTE 6 Varige driftsmidler

Millioner kr	Akk. ansk. per 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. per 31.12.	Akk. avskr. per 31.12.	Bokført verdi per 31.12.	Årets ordinære avskr.	Levetid	Avskriv- nings- plan
KONSERN									
Bygninger	11 646,4	839,7	(1 294,0)	11 192,1	(1 271,4)	9 920,7	162,8	25-100 år	Lineær
Tomter	5 454,8	242,2	(384,5)	5 312,5	-	5 312,5	-	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	133,0	10,5	(8,6)	134,9	(74,7)	60,2	6,9	3-10 år	Lineær
Sum konsern	17 234,2	1 092,4	(1 687,1)	16 639,5	(1 346,1)	15 293,4	169,7		
MORSELSKAP									
Driftsløsøre, inventar o.l.	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-		

NOTE 7 Investeringer i datterselskap

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
Admiralen AS	100 %	0,1	0,1
ANS Sagahuset	54,9 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	76,25 %	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 88B AS	100 %	0,1	0,1
Drammensveien 159 AS	100 %	0,1	0,1
Eiendomsspar AS	54,07 %	223,5	5 636,0
Ekeberg Taubanedrift AS	100 %	0,1	0,5
Forusbeen 15 AS	100 %	0,1	20,7
Haforo Holding AS	55 %	1,0	1,3
Hausmannsgate 28 AS	100 %	30,0	67,3
Karl Johans gate 21 ANS	99 %	-	128,3
KS EP Drammensveien 10	76,25 %	-	8,9
Majorstuveien 38 AS	100 %	0,1	120,9
Nedre Slottsgate 21 AS	99 %	0,1	157,0
Nordre gate 2 Holding AS	55 %	1,0	0,6
Professor Birkelands vei 32B AS	100 %	0,1	152,2
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			6 673,6
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 17 AS	55 %	0,4	15,5
Karl Johans gate 21 ANS	1 %	-	-
KS EP Drammensveien 10	21 %	-	1,2
Mesterhoff Eiendom AS	55 %	0,1	2,7
Midtstranda 49-51 AS	55 %	0,5	17,8
Nedre Slottsgate 21 AS	1 %	0,1	1,6
VE Bolig AS	100 %	1,3	30,0

NOTE 7 fortsetter

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV EIENDOMSSPAR AS			
Alna Park AS	100 %	0,2	85,4
Alnabrukvartalet AS	100 %	22,4	75,1
Arctic Prosjekt 146 AS	66,7 %	1,0	109,8
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
Fiskergata 46 AS	100 %	0,2	45,1
Folketeaterbygningen AS	100 %	2,5	271,8
FR4 (Næring) AS	100 %	0,1	5,1
FR4 (Utbygging) AS	100 %	0,1	0,1
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	2,6
Haslevangen Næringspark AS	100 %	1,0	119,8
Hegdehaugsveien 27 AS	100 %	0,1	0,1
Helsfyr Utbygging III AS	100 %	0,1	0,1
Hjalmar Johansens gate 12 AS	100 %	0,1	13,1
Hoffsveien Eiendom AS	100 %	1,1	199,6
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
Karihaugveien 89 AS	100 %	1,1	177,4
Karihaugveien 89 Utbygging AS	100 %	2,0	2,0
Karl Johans gate 6 AS	100 %	0,1	0,1
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
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
Parkveien 64 Næring Holding AS	70 %	4,5	8,9
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhus eiendommene 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
Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,1	72,2
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	75 %	1,0	10,5
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	53,9

1) Stemmeandel 58 %

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vestnorsk Hotel DA	66,7 %	-	0,1
Vollabygget AS	100 %	0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
VVS Huset Eiendom AS	6,3 %	0,1	10,1
Økernveien 115 AS	100 %	14,7	278,0
Øvre Slottsgate 11 AS	100 %	0,1	0,1
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
Sum morselskap			4 597,9

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
Hoffsveien 4 AS	100 %		0,4	92,6
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Parkveien 64 Næring AS	70 %		0,1	66,4
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	3,0
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	75 %		2,4	71,9
Ursus REM Lion AB	66,7 %	SEK	0,1	0,1
Urtegaten 9 AS	93 %		0,1	131,0
Urtegata 9 S1 AS	93 %		0,2	142,1
Urtegata 9 S3 AS	93 %		0,1	14,2
VVS Huset Eiendom AS	93,7 %		0,1	50,0
VVS Huset Holding AS	100 %		1,1	48,5
VVS Huset Invest AS	100 %		0,2	7,9

1) Stemmeandel 58 %

Arctic Prosjekt 146 AS, Forusbeen 15 AS, Haraldrudveien 18 AS, Haraldrudveien 18 Holding AS, Hausmannsgate 28 AS, Helsefyr Utbygging III AS, Professor Birkelandsvei 32 B AS og Ursus REM Lion AB ble ervervet i 2020.

Helsefyr Utbygging AS er fusjonert med Helsefyr Utbygging II AS.

Helgesensgate 12-14 AS, Helsefyr Utbygging II AS, Karl Johans gate 12J AS, Parkveien 35 AS og Tjuvholmen allé 1-5 AS er solgt i 2020.

NOTE 8 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 per 31.12.	Merverdi
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,00 %	0,1	83,2	-	144,2	(59,7)	(157,0)	(5,5)	5,2	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,00 %	39,5	47,9	-	38,2	-	-	-	86,1	-	(0,1)
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,00 %	4,8	4,1	-	-	-	-	-	4,1	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,00 %	43,2	114,4	-	6,6	-	-	-	121,0	1,1	32,2
Ingeniørenes Hus AS	-	-	36,2	(36,7)	0,6	(0,1)	-	-	-	-	-
Jacob Aalls gate 2 AS	50,00 %	0,1	0,4	-	-	-	-	-	0,4	-	-
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,00 %	231,8	231,9	-	(84,4)	(2,0)	-	-	145,5	(93,4)	256,3
Konowsgate Finans AS	50,00 %	0,1	3,3	-	(2,3)	-	-	-	1,0	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,25 % ¹⁾	29,8	39,5	-	1,8	(0,4)	-	-	40,9	-	(1,6)
Oslo S Parkering AS	50,00 %	235,3	237,5	-	(69,5)	0,1	(15,0)	-	153,1	(69,3)	(69,0)
Pandox AB ^{2) 3)}	25,81 % ²⁾	1 836,3	8 001,1	-	(452,8)	27,6	-	379,4	7 955,3	(55,9)	1 522,8
Scandic Hotel Gardermoen AS	50,00 %	0,5	9,5	-	(3,1)	0,7	-	-	7,1	-	0,7
Økernveien 115 Utvikling AS	50,00 %	1,0	(6,9)	-	(5,6)	1,2	-	-	(11,3)	-	(0,8)
Sum			8 802,1	(36,7)	(426,3)	(32,6)	(172,0)	373,9	8 508,4	(217,5)	1 740,5
herav felleskontrollert virksomhet			801,0	(36,7)	26,5	(60,2)	(172,0)	(5,5)	553,1		
herav tilknyttet selskap			8 001,1	-	(452,8)	27,6	-	379,4	7 955,3		

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

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 Eiendomsspar sine regnskapsprinsipper.

NOTE 9 Lån til felleskontrollert virksomhet

Millioner kr	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Utlån til Scandic Hotel Gardermoen AS	4,1	-	-	4,1	-	-
Utlån til Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	41,3	39,6	-	-	-	-
Utlån til Konowsgate 1-3 AS	0,3	-	-	-	-	-
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	13,4	12,9	-	-	-	-
Sum	59,1	52,5	-	4,1	-	-

NOTE 10 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 II	0,90 %	-	-
Herkules Private Equity III	1,00 %	-	-
Herkules Private Equity IV	3,04 %	-	10,1
Sum morselskap			10,1
EID AV DATTERSELSKAP			
Amasten Fastighet AB	7,8 %	52 982 373	415,0
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	5,1 %	1 275	10,8
Charlius Cologne Hotel Property GmbH ^{*)}	5,1 %	1 275	8,8
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	5,1 %	1 275	133,9
Dormben Hotel Hanover Property GmbH	5,1 %	41 227	11,2
Royal Stavanger Hotel AS	2,6 %	14 850	2,6
Sum konsern			592,4

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

NOTE 11 Andre langsiktige fordringer

Millioner kr	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Utlån til ansatte ¹⁾	23,9	15,4	-	-	-	-
Netto pensjonsmidler	36,3	34,0	-	-	-	-
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	14,3	19,1	1,5	-	-	-
Andre lån ²⁾	159,0	4,0	-	-	-	-
Sum	233,5	72,5	1,5	-	-	-

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

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

NOTE 12 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kr	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Kundefordringer	25,7	18,1	4,3	-	-	-
Andre fordringer	76,7	75,9	14,7	-	-	-
Forskuddsbetalte kostnader	14,5	7,5	2,8	0,4	0,8	0,6
Opptjente ikke fakturerte inntekter ¹⁾	-	71,7	21,9	-	-	-
Sum	116,9	173,2	43,7	0,4	0,8	0,6

1) Beløpet for 2019 og 2018 gjelder opptjente, ikke fakturerte inntekter knyttet til oppføring av bygg med 15 leiligheter i Rosenhoffgata 14.

Per 31.12.2019 var alle leilighetene solgt.

NOTE 13 Egenkapital

Aksjekapitalen per 31.12.2020 er kr 41 896 103,13 fordelt på 13 406 753 aksjer à kr 3,125. Hver aksje har én stemme. Morselskapet eier 117 838 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2020 utgjør således 13 288 915.

Millioner kr	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egen- kapital	Minoritets- interesser	Sum egen- kapital
MORSELSKAP						
Egenkapital per 31.12.2019	41,9	(0,3)	63,0	5 627,5	-	5 732,1
Årsresultat				553,1		553,1
Kjøp egne aksjer		(0,1)		(11,4)		(11,5)
Avsatt utbytte				(112,9)		(112,9)
Egenkapital per 31.12.2020	41,9	(0,4)	63,0	6 056,3	-	6 160,8
KONSERN						
Egenkapital per 31.12.2019	41,9	(0,3)	63,0	7 444,4	6 821,4	14 370,4
Årsresultat				943,4	422,6	1 366,0
Kjøp egne aksjer		(0,1)		(441,8)		(441,9)
Mottatt utbytte egne aksjer					0,3	0,3
Avsatt utbytte				(112,9)	(103,4)	(216,3)
Omregningsdifferanser mv.				373,8		373,8
Minoritet				197,9	(136,1)	61,8
Egenkapital per 31.12.2020	41,9	(0,4)	63,0	8 404,8	7 004,8	15 514,1

AKSJONÆROVERSIKT PER 31.12.2020

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	29,5
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	12,2
3 Arendals Fossekompani ASA	870 959	6,5
4 Tyin AS	809 461	6,0
5 Taconic AS	547 850	4,1
6 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	3,7
7 MP Pensjon PK	343 000	2,6
8 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,5
9 Piwjk AS	338 096	2,5
10 Raho AS	330 100	2,5
11 Dobloug, Anette	258 108	1,9
12 Hubertus AS	200 000	1,5
13 OAK Management AS	158 091	1,2
14 AS Straen	140 000	1,0
15 Victoria Eiendom AS	117 838	0,9
16 Tricolor AS	113 224	0,8
17 Neuff AS	86 482	0,6
17 Sjeltepetter AS	86 482	0,6
17 Bob Merlin AS	86 482	0,6
20 AS Ship-Ring	85 000	0,6
Øvrige aksjonærer (426)	2 402 021	17,9
Totalt antall aksjer	13 406 753	100,0
Direkte eide egne aksjer	(117 838)	(0,9)
Totalt antall utestående aksjer	13 288 915	99,1

DIREKTE EIDE EGNE AKSJER

	31.12.19	Kjøp	31.12.20
Antall	98 050	19 788	117 838
Vederlag (mill. kr)		11,5	

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	1 036 041
Gisèle Marchand	-
Monica S. Salthella	147
Christian Ringnes *)	5 595 360

*) Inkl. Ringnes Holdning 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 14 Skatter**SKATTEKOSTNAD**

Millioner kr	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Betalbar skatt	29,4	52,8	17,3	5,6	16,7	14,3
Endring utsatt skatt	19,9	9,9	0,4	(0,2)	(0,2)	(0,2)
Endring utsatt skatt som følge av endret skattesats	-	-	(4,5)	-	-	(0,1)
Avregning skatt tidligere år	-	-	-	-	0,2	-
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	32,6	215,0	110,6	-	-	-
Sum	81,9	277,7	123,8	5,4	16,7	14,0

KONSERN - UTSATT SKATT

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

Millioner kr	2020	2019	2018
Anleggsmidler	811,2	843,4	96,1
Avsetning for forpliktelser	(7,5)	(6,3)	-
Gevinst- og tapskonto	21,3	26,5	3,8
Kortsiktig fordring	(0,9)	(0,6)	(0,1)
Kortsiktig gjeld	(16,2)	(34,8)	0,5
Underskudd til fremføring	(3,0)	(0,4)	(0,4)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,5)	(3,2)	-
Sum utsatt skatt per 31.12.	803,4	824,6	99,9

NOTE 14 fortsetter

MORSELSKAP - UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2020	2019	2018
Anleggsmidler	(0,5)	0,9	1,1
Gevinst- og tapskonto	1,0	1,2	1,5
Kortsiktig gjeld	2,4	1,9	2,5
Sum midlertidige forskjeller	2,9	4,0	5,1
Beregning av utsatt skatt:			
Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt per 31.12.	0,6	0,9	1,1

MORSELSKAP - ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

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

Millioner kr	2020	2019	2018
Resultat før skattekostnad	558,5	4 926,4	749,8
Skattefritt konsernbidrag	-	-	(119,0)
Utbytte/utdelinger	(100,9)	(66,3)	(26,4)
Tap/nedskrivning aksjer og andeler	0,8	(1,9)	4,1
Gevinst ved salg av aksjer/andeler	(429,6)	(4 781,4)	(549,3)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	(2,9)	(1,9)	1,3
- gevinst- og tapskonto	0,2	0,3	0,3
- kortsiktig gjeld	(0,6)	0,6	1,6
Årets skattegrunnlag	25,5	75,8	62,4
Skattesats	22 %	22 %	23 %
Betalbar skatt	5,6	16,7	14,3

NOTE 15 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kr	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	28,0	25,1	-	-	-	-
Rentebytteavtaler ²⁾	93,7	127,7	-	-	-	-
Avsetning for garantileie	188,7	23,0	-	-	-	-
Andre avsetninger	7,7	1,3	-	-	-	-
Sum	318,1	177,1	-	-	-	-

1) Pensjonsforpliktelsen knytter seg til pensjonsordning for adm. direktør. Se note 3 for en beskrivelse av pensjonsordningen.

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

NOTE 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

Millioner kr	2020	Konsern 2019	2018	2020	Morselskap 2019	2018
Obligasjonslån	1 300,0	1 300,0	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	5 892,0	7 853,7	1 180,5	1 089,0	1 217,5	848,5
Sertifikatlån	700,0	600,0	-	-	-	-
Sum	7 892,0	9 753,7	1 180,5	1 089,0	1 217,5	848,5
herav langsiktig gjeld	7 192,0	9 153,7	1 180,5	1 089,0	1 217,5	848,5
herav kortsiktig gjeld	700,0	600,0	-	-	-	-

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2020:

Millioner	Konsern		Morselskap	
	Valuta	NOK	Valuta	NOK
NOK	-	7 828,5	-	1 089,0
EUR	6,1	63,5	-	-
Sum	6,1	7 892,0	-	1 089,0

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2021	2022	2023	2024	2025	2026 og senere
%-andel	46 %	5 %	13 %	4 %	5 %	27 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2021	2022	2023	2024	2025	2026 og senere	Gjennomsnittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	2 747,1	453,2	1 817,7	12,7	805,7	55,6	-
Obligasjonslån	-	-	1 300,0	-	-	-	-
Sum	2 747,1	453,2	3 117,7	12,7	805,7	55,6 ¹⁾	3,0 % ²⁾

1) Tilsvarende tall per 31.12.2019 var kr 55,0 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2019: 3,55 %).

PANTSTILLELSER:

Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 13 297,9 mill. for konsernet. Bokført verdi av aksjer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden utgjør kr 2 287,1 mill. for morselskapet.

NOTE 17 Annen kortsiktig gjeld

Millioner kr	Konsern			Morselskap		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Leverandørgjeld	66,4	36,1	2,2	4,3	-	0,1
Skattetrekk, feriepenges, mva. mv.	14,0	15,0	-	-	-	-
Betalbar skatt	24,5	50,6	17,3	5,6	16,7	14,3
Avsetning renter	21,7	42,2	4,6	3,4	6,7	4,2
Forskudd	31,1	23,5	10,2	-	-	-
Utbytte	216,3	108,6	368,7	112,9	53,3	443,6
Annen gjeld	120,3	131,8	12,2	1,5	-	0,7
Sum	494,3	407,8	415,2	127,7	76,7	462,9

NOTE 18 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Victoria Eiendom AS utgjør 13 288 915 per 31.12.2020, jf. note 13. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2020 var 13 303 876 aksjer.

	2020	Konsern 2019	2018
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	943,4	536,3	1.251,5
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	13 303 876	13 323 746	13 626 834
Resultat per aksje (kr)	70,91	40,25	91,84

NOTE 19 Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 903 141 egne aksjer for kr 673,7 mill. etter 31.12.2020. Total beholdning av egne aksjer er 1 020 979.

I forbindelse med tilbakekjøp av 870 959 egne aksjer fra Arendals Fossekompani den 12.03.2021, lanserte Victoria Eiendom den 15.03.2021 et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av egne aksjer til kurs kr 750 per aksje. Antallet aksjer som tilbys tilbakekjøpt er innenfor fullmakt til å kjøpe inntil 10 % av selskapets utstedte aksjer, gitt av generalforsamlingen 15. mai 2020. Akseptperioden løper fra 15. mars 2021 til 29. mars 2021.

Datterselskapet Eiendomsspar har lansert et tilsvarende tilbud til sine aksjonærer med kurs kr 450 per aksje, etter tilbakekjøp av 390 432 egne aksjer for kr 175,7 mill. fra Arendals Fossekompani den 12.03.2021.



Til generalforsamlingen i Victoria Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Victoria Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Victoria Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Victoria Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Uavhengig revisors beretning - Victoria Eiendom AS



Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik Andersen'.

Erik Andersen

Statsautorisert revisor



Nordre gate 2 - Radegast vinbar (Nedre Foss Gård)
Foto: Tuvalu Arkitekter

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.

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 17. oktober 2018. 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.

3) Selskapskapital og utbytte

Victoria Eiendoms verdijusterte egenkapital utgjorde kr 11 359 mill. per 31.12.2020, tilsvarende en verdijustert egenkapitalandel på 86 %. 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 23 % 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 2020 foreslått et ordinært utbytte på kr 8,50 per aksje (for 2019 var ordinært utbytte kr 4,00 per aksje).

Styret fikk på ordinær generalforsamling 15.05.2020 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 1 000. Fullmakten gjelder til 15.05.2021. Styret vil på generalforsamlingen 19.05.2021 foreslå at fullmakten blir fornyet for en periode på ca. 12 måneder, til 15.05.2022, i prisintervallet NOK 1 og NOK 1 000.

Selskapets beholdning av egne aksjer var 117 838 per 31.12.2020.

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 å pålydende kr 3,125. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fraveket i fullmakten. Fullmakten vil bli foreslått fornyet på generalforsamlingen 19.05.2021 for en periode på ca. 12 måneder.

4) Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Selskapet har én aksjeklasse og hver aksje har én stemme.

Dersom eksisterende aksjeeieres fortrinnsrett ved kapitalforhøyelser fravikes med bakgrunn i fullmakten nevnt 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.

Adm. direktør i Victoria Eiendom/Eiendomsspar er hovedaksjonær i Victoria Eiendom, som har felles administrasjon med Eiendomsspar. Adm. direktør eier 29 688 aksjer i Eiendomsspar (0,1 % av aksjekapitalen).

I Victoria Eiendom eier han sammen med nærstående 5 595 360 (42,1 % 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.

Det er etablert avtaler om kostnadsfordeling mellom 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.

Vesentlige transaksjoner med nærstående fremgår av årsberetningen.

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.

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 fullmaktsskjema for dette formålet. Innkalling og saksdokumenter til generalforsamlingen er tilgjengelige på konsernets hjemmeside senest 14 dager før generalforsamlingen.

Styret, valgkomitéen 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. Disse er nærmere presentert på side 24 i årsrapporten. Oversikt over styremedlemmers aksjeeie fremgår av note 13 i årsregnskapet.

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 2020 er det avholdt til sammen syv styremøter.

Deltakelse i styremøter	2020	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Anders Ryssdal	7/7	Ja	Ja
Leiv Askvig	7/7	Ja	Ja
Ragnar Horn	7/7	Ja	Nei
Gisèle Marchand	7/7	Ja	Ja
Monica S. Salthella	7/7	Ja	Ja

10) Risikostyring og intern kontroll

Styret har ansvar for å påse at Victoria Eiendom har god internkontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring. Ansvarer 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.

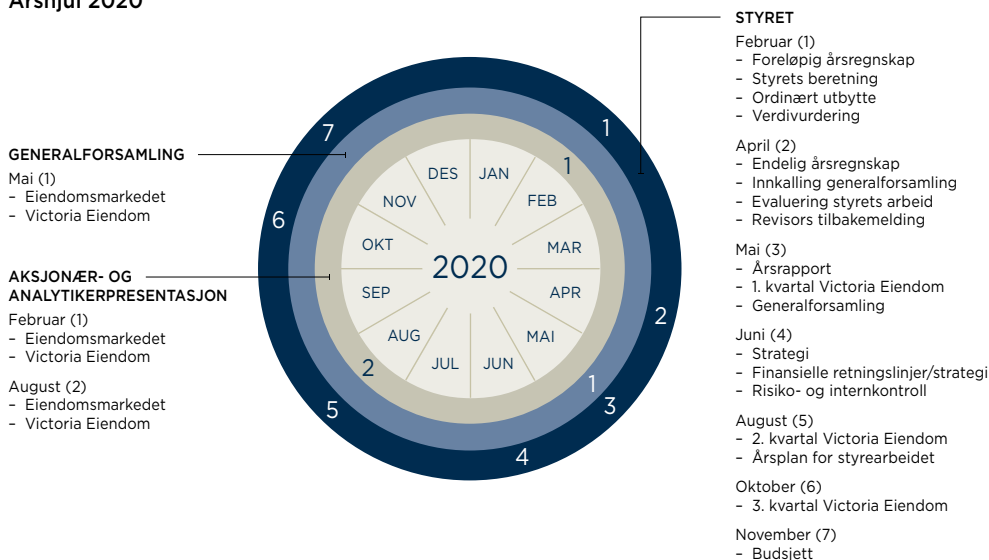
11) Godtgjørelse til styret

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 fratreddesordninger.

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 i Eiendomsspar.

Årshjul 2020



13) Informasjon og kommunikasjon

Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Fra og med 2019 er Eiendomsspar konsolidert inn i regnskapet til Victoria Eiendom. I årsrapporten til Victoria Eiendom er imidlertid hovedfokuset 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 årsrapporter inneholder utfyllende tilleggsinformasjon om selskapet og virksomheten. Denne tilleggsinformasjonen har som målsetting å bidra til at selskapets aksjer prises nær, og i tråd med, utviklingen i selskapets underliggende verdier. Informasjon til selskapets aksjeeiere offentliggjøres via selskapets hjemmesider, via Euronext NOTC sitt meldingssystem for noterte 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 samtlige aksjeeiere blir likebehandlet, samt sørge for at aksjeeierne får informasjon og tid til å ta stilling til budet. Styret vil ved et eventuelt bud avgi en uttalelse til aksjeeierne.

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 for styret en oppsummering av årets revisjon.

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 årsregnskap, note 3, og på ordinær generalforsamling orienteres det om revisors godtgjørelse, fordelt på revisjon og andre tjenester.

English summary

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 (42.1 % of outstanding shares). In addition, the company has more than 400 institutional and private shareholders as of 31.12.2020.

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

In January 2019, Eiendomsspar repurchased 3,100,000 of its own shares. The share repurchase led to an increase in Victoria Eiendom's ownership interest in Eiendomsspar from 48.2 % to 52.4 %. As a result, Eiendomsspar is consolidated into the Victoria Eiendom Group, as of 2019. As of 31.12.2020, the ownership interest has increased to 54.1 %. Operationally and financially, the companies are operated as previously. In the following text, the main focus is on Victoria Eiendom, excl. Eiendomsspar («Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar»). Information about the subsidiary Eiendomsspar is presented in a separate section, while the financial information presents information about Victoria Eiendom consolidated with Eiendomsspar («the Victoria Eiendom Group»).

The Covid-19 pandemic had a negative impact on Eiendomsspar's hotel investments in 2020. However, positive development in Victoria Eiendom's own property portfolio and realized sales profits, led to an increase in operating profits compared to 2019. Value adjusted equity as of 31.12.2020 is calculated at NOK 860 per share, when valuing the Eiendomsspar shares at their net asset value, an increase of 8 % (including dividend) from the previous year.

The Board proposes an ordinary dividend for 2020 of NOK 8.50 per share (last year an ordinary dividend of NOK 4.00 per share).

VICTORIA EIENDOM EXCL. EIENDOMSSPAR Investments and disposals

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar has completed several transactions in 2020. The company acquired Professor Birkelandsvei 32B and Hausmanns gate 28 in Oslo, in addition to Forusbeen 15 in Stavanger. The total purchase price for the properties amounted to NOK 327 million. The company has also sold Karl Johans gate 12J and a business premises (restaurant) in Helgesens gate 12-14. The realized accounting gain from the disinvestments amounted to NOK 397 million.

In 2020, Victoria Eiendom has acquired 19,788 of its own shares for a total of NOK 11.5 million. As of 31.12.2020, the company's total holding of its own shares is 117,838.

Letting situation

Due to the Covid-19 pandemic, the tenant activity in the company's properties has been lower in 2020 than in previous years. Daily operations of the property portfolio have, to a large degree, proceeded as before and was satisfactory also in 2020. Victoria Eiendom has implemented the necessary measures in its properties to help limit the spread of the Covid-19 virus.

The vacancy rate, as measured by rental value, is 3.4 %, compared with 4.6 % in 2019. The decrease in vacancy rate is mainly due to letting of the previously vacant retail space in Karl Johans gate 21. The average remaining lease period of Victoria Eiendom's properties excl. Eiendomsspar is 9.0 years as of 31.12.2020, compared with 5.5 years as of 31.12.2019. The increase is due to a combination of, long remaining contract duration in two of the properties acquired in 2020, the lease with the Ibsen Museum in Arbins gate 1 was started, and renegotiations of contracts in the property Drammensveien 159.

Summary of results

Rental income for Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar was NOK 184 million, compared with NOK 177 million in 2019. The operating profit was NOK 517 million, against NOK 110 million in 2019. The increase in operating profit is explained by sales profit from the sale of Karl Johans gate 12J.

Financial position

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar is in a strong financial position with a value adjusted (including minority interests) equity-to assets ratio of 86 %.

Victoria Eiendom's liquidity reserve, including long-term secured credit facilities, amounts to NOK 781 million (NOK 554 million). In addition, the subsidiary Eiendomsspar has a solid liquidity reserve.

INVESTMENT IN EIENDOMSSPAR

Rental income in Eiendomsspar amounted to NOK 701 million, a decrease of NOK 124 million from 2019. Profit before taxes was NOK 1,426 million, compared with NOK 1,261 million in 2019. The increase is mainly due to profits from the sale of real estate. The net asset value of Eiendomsspar as of 31.12.2020 is calculated at NOK 522 per share, which is an increase of 7 % (including dividend) from the previous year.

The performance of the Eiendomsspar share was negative in 2020. The share price fell from NOK 500 at the start of the year to NOK 435 at year-end (-12 % taking into account the dividend distribution of NOK 3.25 per share). At the turn of the year, Eiendomsspar shares were valued at 83 % of their calculated net asset value, compared with 102 % last year.

The investment in Eiendomsspar constitutes more than 80 % of Victoria Eiendom's exposure to the real estate market and is therefore of material importance to the company.

VICTORIA EIENDOM GROUP (INCL. EIENDOMSSPAR) Summary of results

Rental income for the Victoria Eiendom Group was NOK 886 million, compared to NOK 1,002 million in 2019. The operating profit was NOK 2,126 million, compared with NOK 612 million last year. The decrease in rental income is mainly explained by loss of revenue-based rents from hotels and restaurants due to the

Covid-19 pandemic. The increase in operating profit is mainly explained by profits from the sale of real estate.

The Victoria Eiendom Group's total capital as of 31.12.2020 was NOK 25,022 million (NOK 25,534 million). Total debt amounted to NOK 9,508 million, of which NOK 7,892 million was interest-bearing.

Shareholder and capital structure

The price-performance of the Victoria Eiendom share was negative in 2020. The share price fell from NOK 800 at the start of the year to NOK 640 at year-end (-20 % taking into account the dividend distribution of NOK 4.00 per share).

The company has a share capital of NOK 41.9 million, consisting of 13,406,753 shares with a par value of NOK 3,125. Victoria Eiendom directly owns 117,838 of these shares.

Events after the balance sheet date

Victoria Eiendom has acquired 903,141 of the company's own shares for a total of NOK 673.7 million. The company's total holding of own shares is 1,020,979. Victoria Eiendom has made a public volunteer offer to all shareholders, to repurchase up to 3,4 % of the company's issued shares at NOK 750 per share. The offer period runs from 15.03.2021 to 29.03.2021. The subsidiary Eiendomsspar has made a similar public volunteer offer to all shareholders at a price of NOK 450 per share.

Market outlook

The Covid-19 pandemic has led to a sharp downturn in the Norwegian economy and led to serious consequences for Norwegian businesses and households. The signs of positive recovery, seen throughout the autumn of 2020, was reversed in line with increased infection rates and stricter infection prevention measures towards the end of the year and into 2021. Increased economic activity and a reopening of societies are expected in 2021, as an increasing share of the population is vaccinated, and infection prevention measures are eased. How quickly the level of activity picks up, largely depends on how long it takes to roll out the vaccine, whether the vaccine is effective on possible virus mutations and whether the authorities succeed in their measures to limit the economic consequences of the crisis. This leads to greater uncertainty than usual concerning future market outlook.

About 138,000 square metres have been added to the office market in the Oslo region in 2020, which is comparable to the previous year. Over the last five years, the office market has absorbed an average of 160,000 square metres per year. The outbreak of the Covid-19 virus has already reduced the demand for office spaces compared to previous years. Absorption is expected to continue to decline in 2021. In addition, approximately 270,000 square metres are expected to be added to the office market in the Oslo region in 2021. This supply growth was expected to increase office vacancy and dampen rental growth, even before the outbreak of the Covid-19 pandemic.

The hotel market in the Oslo region is expected to see moderate growth in capacity in 2021 (1 %). The capacity growth is expected to stay at a moderate level also in the following years. The high supply growth of 2019 and in part 2020, must be absorbed by a market significantly hit by infection prevention measures and a sharp fall in demand. The hotel market, both in Norway and

Europe, will probably remain challenging until a large share of the population is vaccinated and travel activity has picked up. It is expected that it will take several years before hotel demand returns to previous levels.

Shopping preferences among Norwegian consumers have been changing for several years and e-commerce is taking up an ever-increasing share of the retail trade. This trend is expected to continue, but in co-existence with in-store retail. Good city centre locations are still expected to be attractive, and it is expected that businesses within the service-, restaurant- and cultural/entertainment industry will constitute an increasing share of the tenant base in the coming years.

The housing market has seen strong price development in 2020, despite the Covid-19 pandemic. This trend is expected to continue in 2021, in the Oslo region. Low interest rates in combination with low levels of new supply, expects to be the driving forces behind the continued increase.



Thorvald Meyers gate 2A - Koronamonsteret
Foto: Filmreaktor v/Mads Pettersen

Financial information

Income statement

(NOK million)	2020	2019	2018
Rental income from properties	885.6	1,002.0	173.1
Other income	2.5	9.4	-
Operating expenses on properties and projects	(97.5)	(108.4)	(14.9)
Gross operating profit	790.6	903.0	158.2
Profit from sales of properties	1,743.9	156.5	735.1
Refurbishment costs	(128.0)	(176.4)	(11.7)
Depreciation	(169.7)	(165.8)	(13.8)
Payroll and other operating costs	(110.7)	(105.0)	(10.9)
Operating profit	2,126.1	612.3	856.9
Share of profit in associated company/joint ventures	(426.3)	882.4	574.8
Net financial expenses	(251.9)	(222.2)	(51.4)
Profit before taxes	1,447.9	1,272.5	1,380.3
Taxes	(81.9)	(277.7)	(123.8)
Profit for the year	1,366.0	994.8	1,256.5

Balance sheet as of 31 December

(NOK million)	2020	2019	2018
Assets			
Property and equipment	15,293.4	15,915.5	1,578.3
Financial assets	9,393.4	9,296.2	3,542.6
Total non-current assets	24,686.8	25,211.7	5,120.9
Trade and other receivables	116.9	173.2	43.7
Cash and cash equivalents	218.2	148.7	112.7
Total current assets	335.1	321.9	156.4
Total assets	25,021.9	25,533.6	5,277.3
Equity and liabilities			
Equity	15,514.1	14,370.4	3,581.7
Deferred taxes	803.4	824.6	99.9
Non-current liabilities	7,510.1	9,330.8	1,180.5
Current liabilities	1,194.3	1,007.8	415.2
Total liabilities	9,507.8	11,163.2	1,695.6
Total equity and liabilities	25,021.9	25,533.6	5,277.3

Flerårsoversikt

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultatregnskap

Millioner kroner	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Leieinntekt	885,6	1 002,0	173,1	155,6	139,6	129,7	119,9	113,9
Annen driftsinntekt	2,5	9,4	-	-	-	-	-	-
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(97,5)	(108,4)	(14,9)	(13,0)	(13,1)	(10,2)	(9,0)	(10,1)
Brutto driftsresultat	790,6	903,0	158,2	142,6	126,5	119,5	110,9	103,8
Salgsgevinst/prosjektgevinst	1 743,9	156,5	735,1	51,9	19,1	11,9	24,8	4,9
Rehabiliteringskostnad	(128,0)	(176,4)	(11,7)	(11,7)	(7,9)	(15,4)	(13,3)	(6,9)
Avskrivning på varige driftsmidler	(169,7)	(165,8)	(13,8)	(11,5)	(9,4)	(8,0)	(8,1)	(8,9)
Lønn og annen driftskostnad	(110,7)	(105,0)	(10,9)	(9,4)	(8,6)	(7,7)	(7,2)	(6,7)
Driftsresultat	2 126,1	612,3	856,9	161,9	119,7	100,3	107,1	86,2
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	26,5	44,4	5,2	6,4	95,3	8,3	5,0	5,2
Resultat fra tilknyttet selskap ¹⁾	(452,8)	838,0	569,6	666,6	663,3	1 081,7	447,6	212,7
Annen finansinntekt/-kostnad	(251,9)	(222,2)	(51,4)	(43,4)	(52,0)	(49,6)	(45,7)	(21,6)
Ordinært resultat før skattekostnad	1 447,9	1 272,5	1 380,3	791,5	826,3	1 140,7	514,0	282,5
Skattekostnad på ordinært resultat	(81,9)	(277,7)	(123,8)	(113,4)	(112,6)	(47,4)	(96,7)	(84,3)
Årsresultat	1 366,0	994,8	1 256,5	678,1	713,7	1 093,3	417,3	(198,2)

Balanse

Millioner kroner	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	15 293,4	15 915,5	1 578,3	1 259,7	1 089,4	999,8	838,1	747,2
Sum finansielle anleggsmidler	9 393,4	9 296,2	3 542,6	3 262,0	2 698,3	2 439,7	1 425,9	1 398,6
Sum anleggsmidler	24 686,8	25 211,7	5 120,9	4 521,7	3 787,7	3 439,5	2 264,0	2 145,8
Andre fordringer	116,9	173,2	43,7	59,7	58,4	3,4	11,1	31,2
Bankinnskudd, kontanter og lignende	218,2	148,7	112,7	103,0	306,2	20,5	96,5	7,2
Sum omløpsmidler	335,1	321,9	156,4	162,7	364,6	23,9	107,6	38,4
Sum eiendeler	25 021,9	25 533,6	5 277,3	4 684,4	4 152,3	3 463,4	2 371,6	2 184,2

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital (inkl. minoritet)	15 514,1	14 370,4	3 581,7	3 079,8	2 522,4	1 860,7	831,7	790,6
Utsatt skatt	803,4	824,6	99,9	93,8	87,3	86,0	79,9	80,0
Sum annen langsiktig gjeld	7 510,1	9 330,8	1 180,5	1 334,2	1 334,2	1 409,5	1 340,2	1 216,0
Sum kortsiktig gjeld	1 194,3	1 007,8	415,2	176,6	208,4	107,2	119,8	97,6
Sum gjeld	9 507,8	11 163,2	1 695,6	1 604,6	1 629,9	1 602,7	1 539,9	1 393,6
Sum egenkapital og gjeld (inkl. minoritet)	25 021,9	25 533,6	5 277,3	4 684,4	4 152,3	3 463,4	2 371,6	2 184,2

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Nøkkeltall

Millioner kroner	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar								
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	11 359	10 600	9 541	9 078	7 577	6 971	4 824	4 107
Verdijustert totalkapital	13 168	12 474	11 324	10 797	9 316	8 668	6 465	5 554
Verdijustert egenkapitalandel (%)	86 %	85 %	84 %	84 %	81 %	80 %	75 %	74 %
Belåningsgrad eiendommer, %	27 %	31 %	18 %	23 %	19 %	37 %	35 %	38 %
Ledighet (% av leienivå)	3,4 %	4,6 %	2,2 %	3,2 %	2,4 %	2,2 %	1,1 %	1,1 %
Gjenværende leietid (år)	9,0	5,5	6,2	6,2	6,2	5,8	6,2	6,6
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr) (inkl. utbytter)	12,2	15,7	13,8	16,0	78,8	9,6		
Nøkkeltall per aksjer								
Verdijustert avkastning per aksje (%)	8 %	13 %	13 %	23 %	21 %	47 %	27 %	16 %
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	852	790	709	650	533	491	339	287
Aksjekurs per 31.12. (kr)	640	800	680	540	555	425	300	225
Substansverdipremie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(26 %)	1 %	(8 %)	(18 %)	3 %	(14 %)	(13 %)	(23 %)

1) 2019–2020 Pandox, 2013–2018 Eiendomsspar og T6 Holding

Kvartalstall

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultatregnskap

Millioner kroner	4. kv. 2020	3. kv. 2020	2. kv. 2020	1. kv. 2020	4. kv. 2019	3. kv. 2019	2. kv. 2019	1. kv. 2019
Leieinntekt	209,7	228,3	208,1	239,5	267,4	253,7	244,5	236,4
Annen driftsinntekt	0,8	0,2	(0,9)	2,4	5,2	0,9	0,3	3,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(28,0)	(20,8)	(22,1)	(26,6)	(32,2)	(24,7)	(26,6)	(24,9)
Brutto driftsresultat	182,5	207,7	185,1	215,3	240,4	229,9	218,2	214,5
Salgsgevinst/(tap)	1 336,9	(1,0)	108,1	299,9	(17,4)	132,7	2,6	38,6
Rehabiliteringskostnad	(20,4)	(35,0)	(34,4)	(38,2)	(58,4)	(27,3)	(44,6)	(46,1)
Avskrivning på varige driftsmidler	(44,7)	(41,5)	(41,6)	(41,9)	(44,1)	(41,4)	(40,1)	(40,2)
Lønn og annen driftskostnad	(30,5)	(26,5)	(24,0)	(29,7)	(28,3)	(26,3)	(24,0)	(26,4)
Driftsresultat	1 423,8	103,7	193,2	405,4	92,2	267,6	112,1	140,4
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(152,7)	8,7	(54,9)	225,4	3,2	7,9	28,6	4,7
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)	(108,9)	(45,1)	(99,7)	(199,1)	320,0	202,1	236,0	79,9
Annen finansinntekt/-kostnad	(14,8)	(59,4)	(72,0)	(105,7)	(33,7)	(71,7)	(67,0)	(49,8)
Ordinært resultat før skattekostnad	1 147,4	7,9	(33,4)	326,0	381,7	405,8	309,8	175,2
Skattekostnad på ordinært resultat	(6,5)	(10,6)	(12,4)	(52,4)	(27,5)	(174,3)	(73,2)	(2,7)
Årsresultat	1 140,9	(2,7)	(45,8)	273,6	354,2	231,5	236,6	172,5

Balanse

Millioner kroner	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20	31.12.19	30.09.19	30.06.19	31.03.19
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	15 293,4	15 935,8	15 666,2	15 603,5	15 915,5	15 767,1	15 466,4	15 193,0
Sum finansielle anleggsmidler	9 393,4	9 640,8	9 511,1	10 128,9	9 296,2	8 343,1	8 114,7	8 151,2
Sum anleggsmidler	24 686,8	25 576,6	25 177,3	25 732,4	25 211,7	24 110,2	23 581,1	23 344,2
Andre fordringer	116,9	104,3	84,8	80,1	173,2	157,0	130,6	99,5
Bankinnskudd, kontanter og lignende	218,2	778,6	1 122,4	924,3	148,7	205,6	431,4	295,6
Sum omløpsmidler	335,1	882,9	1 207,2	1 004,4	321,9	362,6	562,0	395,1
Eiendeler	25 021,9	26 459,5	26 384,5	26 736,8	25 533,6	24 472,8	24 143,1	23 739,3
Egenkapital og gjeld								
Sum egenkapital (inkl. minoritet)	15 514,1	15 145,7	15 095,5	15 451,4	14 370,4	13 936,4	13 720,5	13 431,6
Utsatt skatt	803,4	826,3	813,7	812,7	824,6	818,2	802,3	791,2
Sum annen langsiktig gjeld	7 510,1	9 596,9	9 618,4	9 449,0	9 330,8	8 830,4	8 763,1	8 040,0
Sum kortsiktig gjeld	1 194,3	890,6	856,9	1 023,7	1 007,8	887,8	857,2	1 476,5
Sum gjeld	9 507,8	11 313,8	11 289,0	11 285,4	11 163,2	10 536,4	10 422,6	10 307,7
Sum egenkapital og gjeld (inkl. minoritet)	25 021,9	26 459,5	26 384,5	26 736,8	25 533,6	24 472,8	24 143,1	23 739,3

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Nøkkeltall

	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20	31.12.19	30.09.19	30.06.19	31.03.19
Belåningsgrad eiendommer, %	27 %	32 %	29 %	29 %	31 %	31 %	30 %	19 %
Ledighet (% av leienivå)	3,4 %	0,4 %	0,8 %	4,7 %	4,6 %	4,9 %	5,1 %	2,2 %
Gjenværende leietid (år)	9,0	5,7	5,5	5,3	5,5	5,7	5,9	5,4
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)(inkl. utbytter)	12,2	10,1	7,85	1,82	15,7	13,7	11,7	1,84
Aksjekurs (kr)	640	570	640	450	800	690	675	700



Designmal: Dugg Design, Hege Sjursen
Produksjon: Eiendomsspar, Rita Husebæk
Foto: nyebilder.no ANS, Thomas Bjørnflaten
Trykk: Rolf Ottesen AS

Forside: Hausmanns gate 28 - Vega Scene



VICTORIA EIENDOM AS

Olav Vs gate 6,
inngang Rådhuspassasjen
Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: + 47 22 33 05 50
post@eiendomsspar.no
www.eiendomsspar.no