

The background of the cover is a watercolor illustration. On the left, there is a large, soft pink flower with many delicate petals and a yellow center. To the right and overlapping the flower are several large, green leaves with prominent veins. The leaves have a slightly textured, painterly appearance. A dark blue rectangular box is centered over the middle of the image, containing the title and subtitle in white text.

VICTORIA EIENDOM

ÅRSRAPPORT
2021

Innhold

Adm. direktør	1
2021 – I korte trekk	2
Nøkkeltall	3

Konsernet

Dette er Victoria Eiendom	4
Organisasjonen/Ansatte	5
Aksjonæroversikt	6

Portefølje/Verdivurdering

Eiendommer	8
Rehabilitering 2021	12
Verdivurdering per 31.12.2021	15
Verdiutvikling 2021	16
Verdijustert balanse per 31.12.2021	17
TEMA: IBSEN Museum & Teater	19

Finansiell informasjon

Styrets beretning	30
Styret og adm. direktør	38
Regnskap og noter	40
Revisjonsberetning	56
Eierstyring og selskapsledelse	58
English summary/Financial information	62
Flerårsoversikt/Kvartalstall	66




Christian Fingnes
Adm. direktør

Langsiktig verdiskapning

Victoria Eiendom er preget av langsiktighet, både i eierskap og i selskapets investeringsfilosofi. Selskapets i særklasse viktigste oppgave er å være en god eier for Eiendomsspar, som utgjør mer enn 80 % av Victoria Eiendoms eksponering mot eiendomsmarkedet.

Eiendomsspar er med sin meget attraktive eiendomsportefølje, sine dyktige medarbeidere, sitt fokus på bærekraft og en sterk finansiell stilling, vel posisjonert for fremtiden. Med en koronaepidemi som synes å slippe taket, kan Eiendomsspar dessuten komme til å få særlig glede av sin hotelleksponering både i egen portefølje og via Pandox.

Victoria Eiendom har hatt en vekst i verdijustert egenkapital på 23 % pro anno fra selskapet ble stiftet for 28 år siden. Det er en i særklasse god avkastning. En million kroner investert den gang da ville, under forutsetning av reinvestering av alle utbytter i selskapet, blitt til vel en kvart milliard kroner i dag.

Det kan, gitt manglende fremtidig stimulans fra stadig synkende renter, ikke påregnes at verdiveksten vil fortsette på samme måte. Victoria Eiendom har da også sett reduksjon i årlig vekst i verdijustert egenkapital per aksje fra i snitt 22 % de siste 20 årene til i snitt 14 % de siste fem årene.

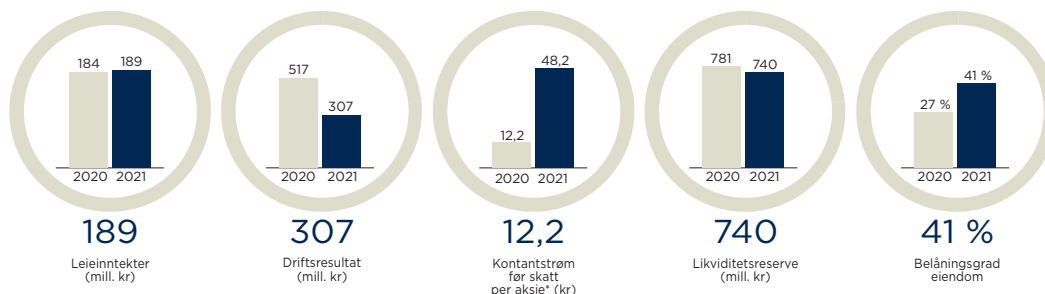
Victoria Eiendom har, på lik linje med Eiendomsspar, kjøpt en god del egne aksjer (totalt 12 % av utestående aksjer over de siste fem årene). Dette reflekterer selskapets tro på fremtidig verdiskapning, primært gjennom eierskapet i Eiendomsspar, og at kjøp av egne aksjer, til priser lavere enn underliggende verdier i seg selv er økonomisk gunstig, så lenge selskapet er finansielt robust.

Victoria Eiendom ser, til tross for bekymringsfulle krigshandlinger i Europa og sannsynlige renteøkninger, forsiktig optimistisk på fremtiden.

2021 – I korte trekk

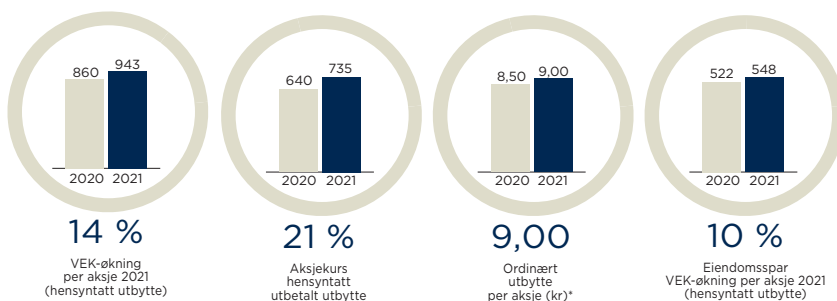
NØKKELTALL VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Resultat og balanse



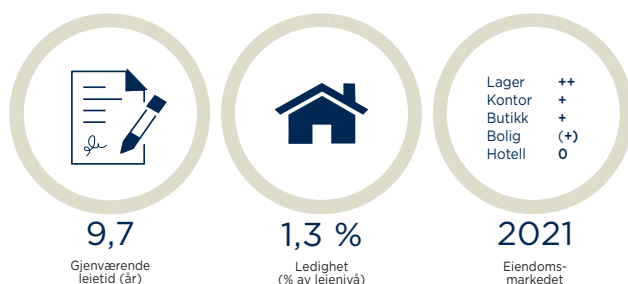
* Inkludert mottatt utbytte før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

Verdiutvikling



* I tillegg er det i 2021 delt ut ekstraordinært utbytte på kr 30 per aksje.

Drift og marked



KJØP/SALG

I løpet av 2021 har Victoria Eiendom kjøpt Professor Birkelands vei 36 på Furuset i Oslo, Hausmanns gate 40 i Oslo samt tre Plantasjeneiendommer lokalisert i henholdsvis Halden, Stjørdal og på Bryne.

Victoria Eiendom har solgt kontoreiendommen Drammensveien 88B i Oslo og kombinasjonseiendommen Midtstranda 49-51 på Hamar.



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 55,5 %). 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 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»).

Nøkkeltall

VICTORIA EIENDOM EKSCL. EIENDOMSSPAR

Mill. kr	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat										
Leieinntekter	189	184	177	173	156	140	130	120	114	110
Driftsresultat	307	517	110	857	162	120	100	107	86	84
Netto rentebærende gjeld	2 026	1 338	1 510	1 068	1 231	1 028	1 389	1 244	1 188	961
Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	11 473	11 359	10 600	9 541	9 078	7 577	6 971	4 824	4 107	3 670
Verdijustert totalkapital	14 129	13 168	12 474	11 324	10 797	9 316	8 668	6 465	5 554	5 048
Verdijustert egenkapitalandel	81 %	86 %	85 %	84 %	84 %	81 %	80 %	75 %	74 %	73 %
Nøkkeltall per aksje (kr)										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte) ¹⁾	934	852	794	709	650	533	491	339	287	251
Aksjekurs per 31.12.	735	640	800	680	540	555	425	300	225	223
Substansverdipremie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(22 %)	(26 %)	1 %	(8 %)	(18 %)	3 %	(14 %)	(13 %)	(23 %)	(15 %)
Kontantstrøm før skatt (inkl. utbytter)	48,2	12,2	15,7	13,8	16,0	78,8	9,6			
Verdijustert avkastning per aksje	14 %	8 %	13 %	13 %	23 %	21 %	47 %	27 %	16 %	7 %
Avsatt ordinært utbytte	9,00	8,50	4,00	7,50	7,00	6,50	6,00	5,50	5,00	4,00
Avsatt ekstraordinært utbytte ²⁾	30,00	-	-	20,00	-	45,00	-	20,00	-	6,00
Antall utestående aksjer per 31.12.	12 248'	13 289'	13 309'	13 407'	13 890'	14 137'	14 145'	14 145'	14 228'	14 505'
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer per år	12 458'	13 304'	13 324'	13 627'	14 114'	14 140'	14 145'	14 170'	14 443'	14 565'

Nøkkeltall per aksje (kr)

(ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til markedsverdi)

Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	792	729	804	623	584	598	441	299	237	228
Substansverdipremie/(-rabatt) aksjer inkl. utbytte	(8 %)	(13 %)	(1 %)	5 %	(9 %)	(8 %)	(5 %)	(2 %)	(7 %)	(7 %)

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat

Leieinntekter	905	886	1 002	173	156	140	130	120	114	110
Driftsresultat	879	2 126	612	857	162	120	100	107	86	84
Resultat før skatt	1 177	1 448	1 273	1 380	792	826	1 141	514	283	244
Resultat etter skatt per aksje (kr)	52,33	70,91	40,25	91,84	47,12	50,28	77,04	29,12	13,69	12,96
Bokført egenkapital (inkl. minoritet)	14 243	15 514	14 370	3 582	3 080	2 522	1 860	832	791	636
Bokført totalkapital (inkl. minoritet)	25 878	25 022	25 534	5 277	4 684	4 152	3 463	2 372	2 184	1 957
Netto rentebærende gjeld	9 553	7 674	9 605	1 068	1 231	1 028	1 389	1 244	1 188	961
Bokført egenkapital (ekskl. minoritet) per aksje	634	640	567	266	221	178	132	59	56	43

¹⁾ Avsatt ordinært utbytte kr 9,00 per aksje. Verdijustert egenkapital inkl. avsatt utbytte er kr 943 per aksje per 31.12.2021.

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

Dette er Victoria Eiendom

Victoria Eiendom ble stiftet i juni 1993 ved fisjon av Eiendomsspar for å følge en relativt aggressiv investeringsstrategi i et eiendomsmarked som på det tidspunkt var antatt å være nær bunnen. Victoria Eiendom har i dag eiendommer med verdi kr 3,8 milliarder. Videre er selskapet hovedaksjonær i Eiendomsspar, med et aksjeinnehav på 55,5 % verdt kr 10,3 milliarder, beregnet basert på substansverdien av Eiendomsspar per årsslutt 2021. Victoria Eiendom ble morselskap til Eiendomsspar i 2019 etter et større tilbakekjøp av egne aksjer. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere.

Victoria Eiendom har et utleieareal og leienivå i egne eiendommer (inkl. prosjekter og bolig) på 132 000 kvm og kr 213 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 11 473 mill. (kr 943 per aksje inkludert avsatt ordinært utbytte) og utgjør 81 % av verdijustert balanse per 31.12.2021.

Christian Ringnes er Victoria Eiendoms største aksjonær og eier sammen med nærstående 45,7 % (direkte og indirekte) av utestående aksjer. I tillegg har selskapet over 400 institusjonelle og private aksjonærer.

Victoria Eiendom har i perioden fra 1993–2021 hatt en vekst i verdijustert egenkapital på 23 % p.a., hensyntatt utbytte.

Ledelsen



Christian Ringnes / Adm. direktør

Christian Ringnes er utdannet siviløkonom. Han er adm. direktør i Eiendomsspar AS siden 1984 og adm. direktør i Victoria Eiendom AS. Han er styreformann i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS og Ringnes Holding AS. Ringnes eier 28 688 aksjer i Eiendomsspar AS, samt kontrollerer 45,7 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.



Sigurd Stray / Viseadministrerende direktør

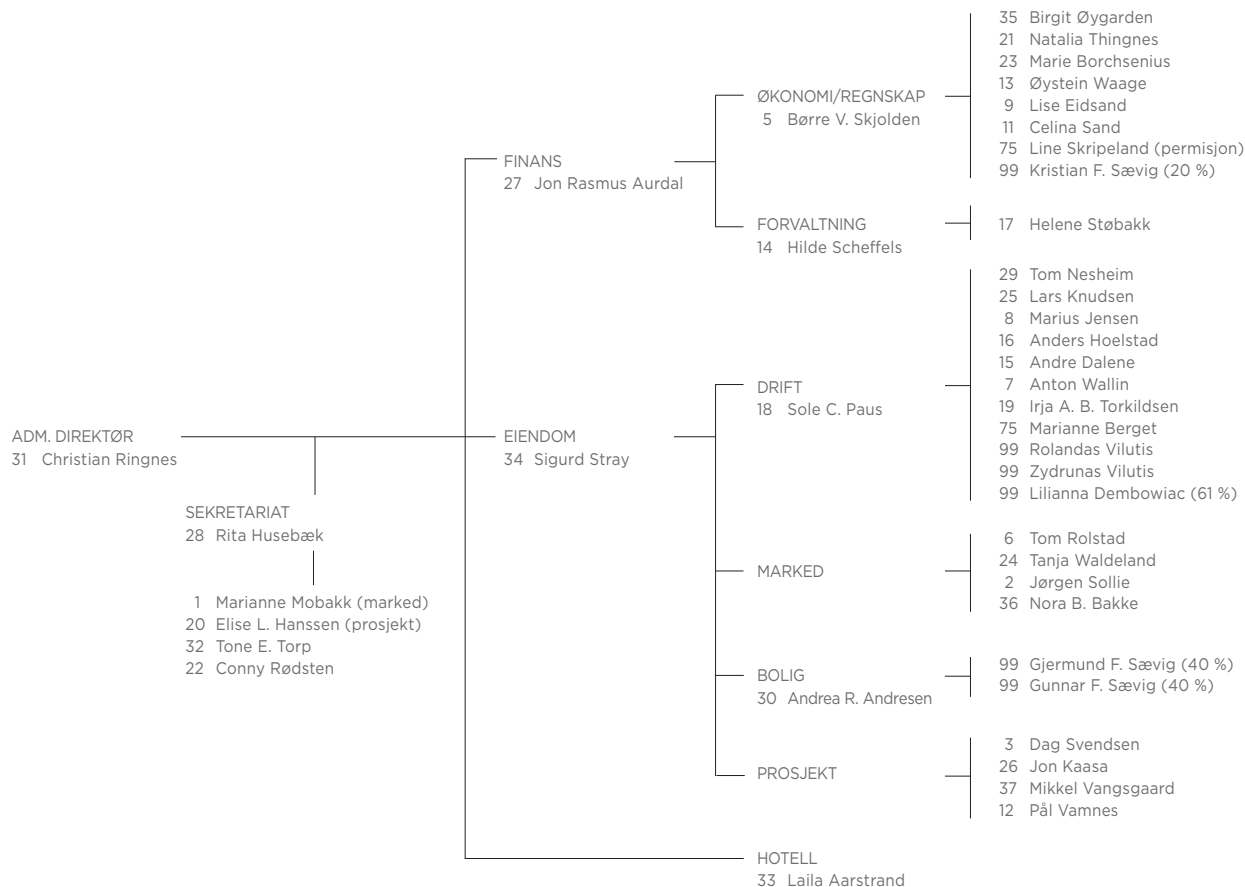
Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og Bachelor of Science i Eiendomsmegling. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2010. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 49 988 aksjer 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 10 047 aksjer i Eiendomsspar AS.

Organisasjon/Ansatte



1: Marianne Mobakk, 2: Jørgen Sollié, 3: Dag Svendsen, 4: Torgeir H. Nilsen, 5: Børre V. Skjolden, 6: Tom Rolstad, 7: Anton Wallin, 8: Marius Jensen, 9: Lise Eidsand, 10: Trine Sønsterud (vikar), 11: Celina Sand, 12: Pål Vamnes, 13: Øystein Waage, 14: Hilde Scheffels, 15: André Dalene, 16: Anders Hoelstad, 17: Helene Støbakk, 18: Sole C. Paus, 19: Irja A. B. Torkildsen, 20: Elise L. Hanssen, 21: Natalia Thingnes, 22: Conny Rødsten, 23: Marie Borchsenius, 24: Tanja Waldeland, 25: Lars Knudsen, 26: Jon Kaasa, 27: Jon Rasmus Aurdal, 28: Rita Husebæk, 29: Tom Nesheim, 30: Andrea R. Andresen, 31: Christian Ringnes, 32: Tone E. Torp, 33: Laila Aarstrand, 34: Sigurd Stray, 35: Birgit Øygarden, 36: Nora B. Bakke, 37: Mikkel Vangsgaard, 75: Line Skripeland og Marianne Berget (ikke tilstede) og 99: Bergen-kontoret (ikke tilstede).

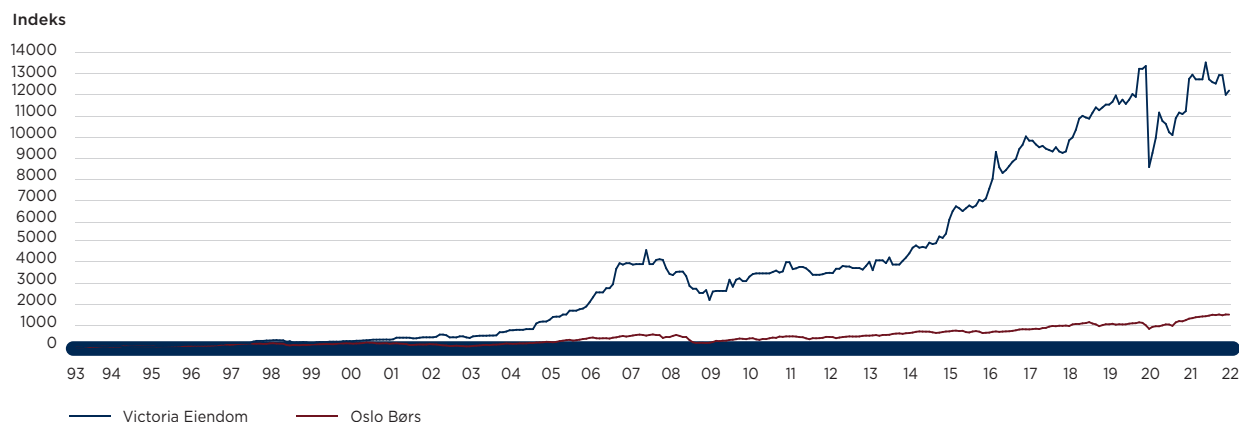
Aksjonæroversikt

Victoria Eiendom AS – aksjonæroversikt per 15.03.2022

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3
3 Taconic AS	547 850	4,5
4 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1
5 Tyin AS	405 429	3,3
6 Raho AS	380 720	3,1
7 MP Pensjon PK	343 000	2,8
8 Piwjk AS	339 096	2,8
9 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7
10 Dobloug, Anette	258 108	2,1
11 OAK Management AS	208 479	1,7
12 Hubertus AS	200 000	1,6
13 AS Straen	140 000	1,1
14 Victoria Eiendom AS	129 069	1,0
15 Horn Bull AS	120 919	1,0
16 Tricolor AS	113 224	0,9
17 Pisces Invest AS	96 612	0,8
18 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
18 Bob Merlin AS	86 482	0,7
20 Scorpio Kapital AS	84 488	0,7
Øvrige aksjonærer (404)	2 336 304	19,0
Totalt antall aksjer	12 309 821	100,0
Egne aksjer	(129 069)	(1,0)
Totalt antall utestående aksjer	12 180 752	99,0

Victoria Eiendom – Kursutvikling

Figuren viser Victoria Eiendom-aksjens kursutvikling fra stiftelsestidspunktet 18.06.1993 til 11.03.2022 (inkl. akk. utbytte til nominell verdi *), sammenlignet med Oslo Børs totalindeks/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

Direkte eide eiendommer

	Leie. nivå (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Kvm
Oslo sentrum				
Karl Johans gate 21	18,3	4,9	0 %	2 600
Arbins gate 1	17,0	25,6	0 %	4 100
Majorstuveien 38	10,2	2,6	6,1 %	4 500
Nedre Slottsgate 21	8,3	2,5	0 %	2 300
Bygdøy allé 1	8,0	4,1	23,0 %	3 100
Rådhusgata 28	7,9	8,1	0 %	3 900
Henrik Ibsens gate 36 ¹⁾	7,7	4,1	0 %	2 800
Bogstadveien 49	4,9	3,0	2,7 %	2 000
Sum Oslo sentrum	82,3	9,0	3,2 %	25 300
Oslo vest/nord/øst				
Professor Birkelandsvei 32B og 36	21,1	9,3	0,5 %	20 000
Drammensveien 159	16,6	8,6	0 %	5 500
Thorvald Meyers gate 2A	13,8	11,2	0 %	6 800
Hausmanns gate 28	5,8	26,8	0 %	3 400
Nordre gate 2 ²⁾	5,6	15,9	0 %	2 200
Sum Oslo vest/nord/øst	62,9	11,7	0,2 %	37 900
Øvrige Norge				
Scania-anlegg m.v.	48,0	7,6	0 %	46 900
3 x Plantasjen (Halden, Stjørdal, Bryne)	10,5	14,5	0 %	9 900
Sandesundsveien 1, Sarpsborg ²⁾	5,4	3,4	0 %	5 400
Sum øvrige Norge	63,9	8,5	0 %	62 200
Sum eiendommer	209,1	9,7	1,3 %	125 400

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 4,9 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.
- 12 boenheter i Hausmanns gate 40, arbeids- og bofellesskap.
- Totalt 47 boliger i Majorstuveien 38 (inkludert i oversikten over).

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Eiendomsspar (datterselskap)

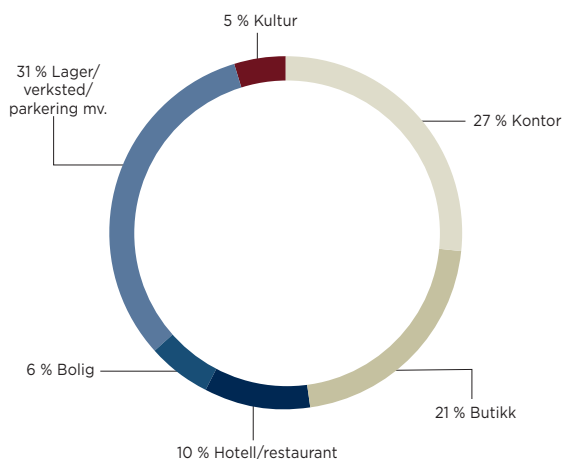
Victoria Eiendom eier 55,5 % av utestående aksjer i Eiendomsspar. Substansverdi av aksjene er kr 10 262 mill. per 31.12.2021. For oversikt over eiendomsmassen i Eiendomsspar, se selskapets årsrapport for 2021.

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 30 mill. per 31.12.2021.

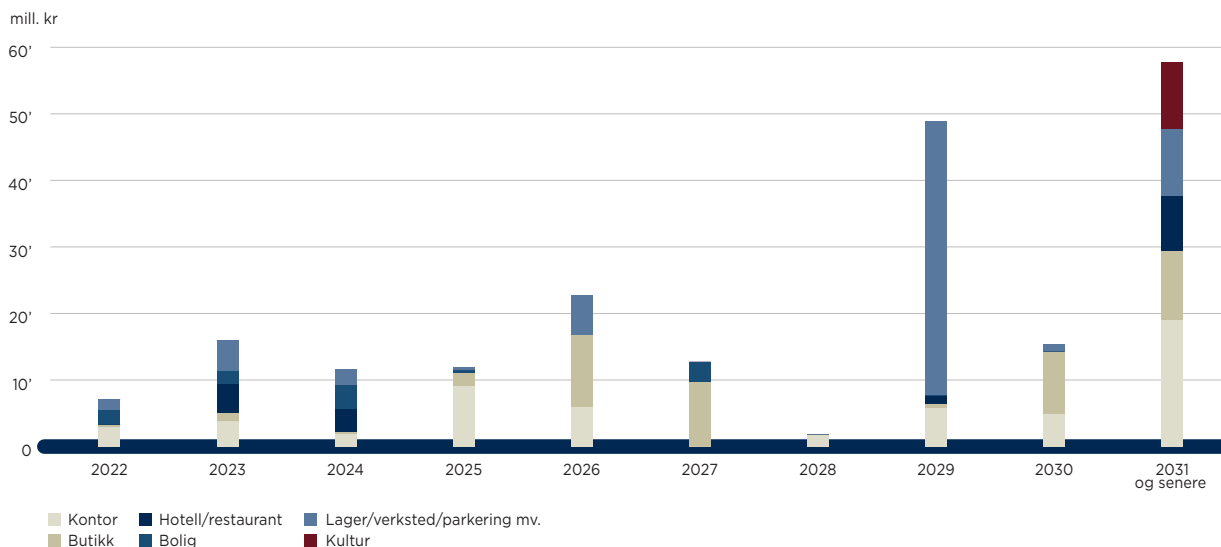
Aksjer/andeler i felleskontrollerte selskaper er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i Victoria Eiendoms regnskaper per 31.12.2021.

Leieinntekter per segment



Forfallsstruktur leiekontrakter

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





Hausmanns gate 28
3 400 kvm



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



Bygdøy allè 1
3 100 kvm



Karl Johans gate 21
2 600 kvm



Arbins gate 1
4 100 kvm



Nordre gate 2
2 200 kvm (55 % eierandel)



Rådhusgata 28
3 900 kvm



Majorstuveien 38
4 500 kvm



Bogstadveien 49
2 000 kvm



Nedre Slottsgate 21
2 300 kvm



Thorvald Meyers gate 2A
6 800 kvm



Drammensveien 159
5 500 kvm



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



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



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



Hausmanns gate 40
626 kvm



Myrvegen 1, Jæren
3 300 kvm



Svinesundparken 4, Halden
3 200 kvm



Wessels veg 7, Stjørdal
3 400 kvm



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



Forusbeen 15 og 17
3 000 kvm og 3 500 kvm

Rehabilitering 2021 – Bygdøy allé 1



I Bygdøy allé 1 er det gjennomført en komplett oppussing av hele 3. etasje for vår nye leietaker Off Piste.

Eiendomsspar har fokus på bærekraft i sine rehabiliteringsprosjekter og har derfor tatt vare på store deler av det gamle i bygget – fyllingsdører, enkelte murvegger, stukkaturer, ovner (blant annet en vakker kakkelovn) og vinduer med opprinnelige karmene og lister. I tillegg er det gjenbrukt gamle møbler. Sammen med de moderne møblene og innredningsdetaljene, er disse med på å skape en unik, lun og hjemmekoselig atmosfære i kontorlokalene. De nymalte flatene har fått en nydelig fargepalett, flere av dem hentet fra gamledager.

Off Piste har engasjert seg i oppussingen fra dag én, og vært en god samarbeidspartner i prosjektet. Det gode samarbeidet har bidratt sterkt til det flotte resultatet vi nå ser i Bygdøy allé 1. Her ligger alt til rette for gode arbeidsdager med høy trivselsfaktor.



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.



Verdivurdering per 31.12.2021

Det er gjennomført en verdivurdering av Victoria Eiendom per 31.12.2021. Denne viser følgende:

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

VEK per aksje er beregnet til kr 943 (kr 860), en økning på 14 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskrav) benyttet: snitt 5,1 % (2020 snitt 5,3 %). I tråd med den generelle markedsutviklingen har det vært yield nedgang for flere eiendommer, særlig innen lager-/logistikksegmentet, men også for kontor- og handelseiendommer.
- Løpende leie (inkludert ledige arealer) per 01.01.2022, 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 tre år før den omsetningsbaserte leien er tilbake på tidligere markedsbasert nivå for hotellet. Dette tilsvarer en forventet leieutvikling på 50 %/50 %/75 % av markedsbasert leie i perioden 2022-2024. For å ta hensyn til leiebortfallet i gjeninnhentesfasen er det gjort et fradrag i hotellets estimert verdi, tilsvarende 1,25 års leie (kr 5 mill.).
- Driftskostnader per eiendom er kalkulatorisk skatt til 10 % av brutto leie. For eiendommer hvor leietaker har et større ansvar for vedlikehold, forsikring og eller eiendomsskatt er satsen satt i intervallet 5-10 % av brutto leie. For bolig er driftskostnader satt til 20 % av brutto leie. I tillegg er det gjort en avsetning for større rehabiliteringskostnader de nærmeste årene.
- Latent skatt (avsettes som gjeld i balansen, det betyr at denne ikke føres til fradrag på eiendommene direkte) verdsettes til 9 % av skattemessig merverdi etter fradrag for tomt.
- Aksjeposten i Eiendomsspar (eierandel 55,5 %) verdsettes basert på substansverdi/VEK kr 548 per aksje per årsslutt 2021.
 - Substansverdi/VEK** per Eiendomsspar-aksje kr 548 (Pandex til EPRA NRV, SEK 173,54). Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 943, en økning på 14 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).
 - Substansverdi/VEK** per Eiendomsspar-aksje kr 516 (Pandex til EPRA NDV, SEK 150,00). Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 894.
 - Markedsverdi/børskurs** per Eiendomsspar-aksje kr 455. Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 801, en økning på 14 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Når det gjelder forutsetninger lagt til grunn for VEK-beregning i Eiendomsspar, se Eiendomsspars årsrapport for 2021.

Sensitivitetsanalyse

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

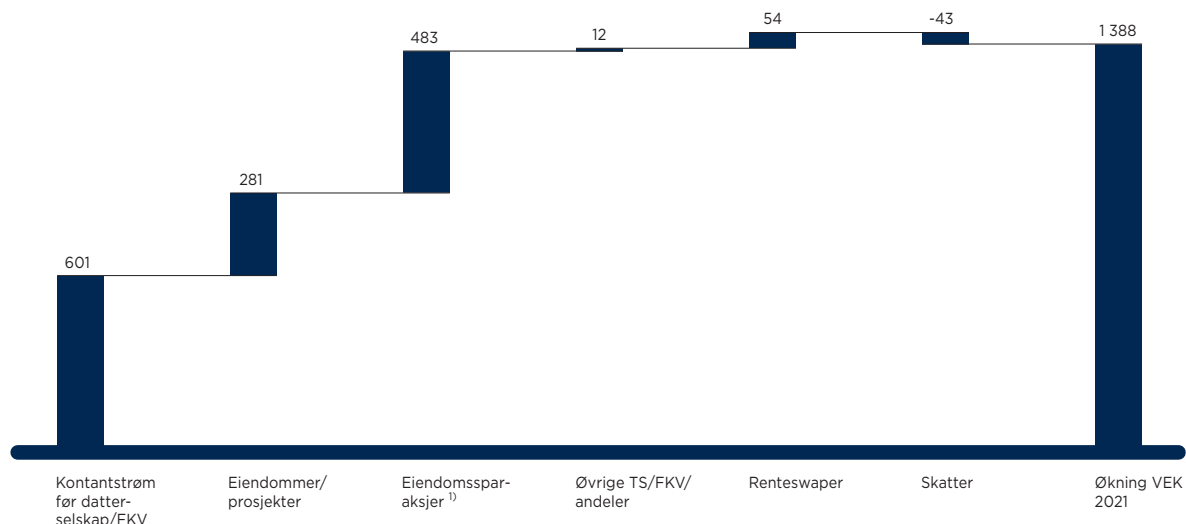
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

	Snittyield (Victoria Eiendom)											
	4,0 %	4,4 %	4,6 %	4,8 %	5,0 %	5,1 %	5,3 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %
700	1 253	1 220	1 205	1 192	1 180	1 175	1 164	1 154	1 145	1 132	1 114	1 098
650	1 176	1 143	1 129	1 116	1 104	1 099	1 088	1 078	1 069	1 056	1 038	1 022
600	1 100	1 067	1 052	1 039	1 027	1 022	1 011	1 001	992	980	961	945
575	1 062	1 029	1 014	1 001	989	984	973	963	954	941	923	907
548	1 020	987	973	960	948	943	932	922	913	900	882	866
525	985	952	938	925	913	908	896	887	878	865	846	830
516	971	939	924	911	899	894	883	873	864	851	833	817
500	947	914	900	886	874	869	858	848	839	827	808	792
455	878	845	831	818	806	801	789	780	771	758	739	723
400	794	761	747	733	721	716	705	696	686	674	655	639
350	718	685	670	657	645	640	629	619	610	597	579	563
300	641	608	594	581	569	563	552	543	534	521	502	486

Verdiutvikling 2021

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 1 388 mill.
- Verdijustert egenkapital økte til kr 943 per aksje, en økning på 14 % sammenlignet med foregående år.



¹⁾ Victoria Eiendoms andel av substansverdiøkning i datterselskapet Eiendomsspar

KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE:

Kontantstrøm før datterselskap og FKV + kr 601 mill.

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

Eiendommer/prosjekter + kr 281 mill.

Positiv verdiutvikling av eiendomsverdier skyldes i hovedsak reduksjon i yieldnivå, samt høyere leieinntekter og gevinst fra to eiendomssalg.

Eiendomsspar-aksjer + kr 483 mill.

Substansverdi per Eiendomsspar-aksje økte fra kr 522,2 per 31.12.2020 til kr 548,0 per 31.12.2021. Det gir en verdiøkning på kr 483,2 mill. på selskapets beholdning av Eiendomsspar-aksjer (18 728 268 aksjer x ca. kr 25,8). Mottatt utbytte på kr 496,3 mill. (kr 26,50 per aksje) inngår i kontantstrømmen for 2021.

Øvrige TS/FKV/andeler + kr 12 mill.

Den positive verdiutviklingen skyldes diverse aksjegevinster og verdiøkning på felleskontrollert virksomhet.

Renteswaper + kr 54 mill.

Markedsverdien av porteføljen med renteswaper gikk fra en negativ verdi på kr 52,7 mill. per 01.01.2021 til en positiv verdi på kr 1,5 mill. per 31.12.2021. Dette medfører en positiv verdiendring på kr 54,2 mill. Den positive endringen forklares av økte renter og inngåelse av nye renteswaper i perioden.

Skatter - kr 43 mill.

Betalbar skatt kr 14,6 mill. og en økning i utsatt skatt på kr 28,6 mill., totalt kr 43,2 mill.

Verdijustert balanse per 31.12.2021

Millioner kr	Bokført	Justering	Verdijustert	Note
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	2 448	1 302	3 751	1)
Aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet	5 650	4 647	10 297	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	14	(2)	12	3)
Omløpsmidler	69	-	69	
Sum eiendeler	8 181	5 947	14 129	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	5 588	5 884	11 473	6) 7)
Latent/utsatt skatt	139	63	202	4)
Rentebærende gjeld	2 085	-	2 085	5)
Annen gjeld	369	-	369	
Sum egenkapital og gjeld	8 181	5 947	14 129	
Belåningsgrad eiendommer			41 %	8)
Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi)			5 %	9)

- Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yieldmetoden. Detaljene i verdsettelsen er gitt på side 15.
- Merverdi aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet gjelder eierandeler i Eiendomsspar AS (55,5 %), Jacob Aalls gate 2 AS (50 %) og Scandic Hotel Gardermoen (50 %). I all hovedsak består verdien av investeringen i Eiendomsspar AS (55,5 %), 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.
- Ved beregning av substansverdi er en bokført post på kr 3,7 mill. relatert til periodisering av leieinntekter ikke med. Derimot er den positive markedsverdien på rentesikringsporteføljen på kr 1,5 mill. inkludert i substansverdien, men ikke i de bokførte balansetallene.
- 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 1 595 mill. og Eiendomsspar-aksjer kr 490 mill., totalt kr 2 085 mill.
- Herav minoritetsinteresser kr 37 mill. per 31.12.2021.
- 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 11 473 mill. per 31.12.2021. Korrigeret for avsatt utbytte (+ kr 110 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 37 mill.), er verdijustert egenkapital kr 11 545 mill. per 31.12.2021. Dette tilsvarer kr 943 per aksje (kr 934 per aksje etter avsatt utbytte på kr 9,00 per aksje).
- Belåningsgrad eiendommer = (rentebærende gjeld fratrasket 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 548 per aksje per 31.12.2021).

IBSEN
MUSEUM
& TEATER



Dag Svendsen
Prosjektdirektør

En byggmesters bekjennelse

Ved utgangen av 2021 kunne vi konstatere at nye IBSEN Museum & Teater nærmet seg en realitet, etter drøye fire år med planlegging, bygging og rehabilitering.

Ibsenmuseet har vært gjennom flere rehabiliteringsprosesser, blant annet i 2006 i forbindelse med Ibsen-året. Da ble det gjort en omfattende rekonstruksjon av Ibsens hjem og basisutstillingen «Henrik Ibsen – tvert i mot!» ble etablert. Begge deler ga Ibsenmuseet et betydelig løft, større aktivitet og en drøy dobling av antall besøkende.

I 2012 kjøpte Victoria Eiendom bygården. Det ga Ibsenmuseet, ved Norsk Folkemuseum, en mulighet til å utvide driften ytterligere med en ny teaterscene. Målet var det samme som tidligere – å nå ut til, engasjere og begeistre enda flere besøkende med Ibsens arbeider.

Da Victoria Eiendom fornyet leieavtalen med Norsk Folkemuseum i 2018, forpliktet begge parter seg til å bidra til utvikling, bygging og drift av et nytt og større Ibsenmuseum og en ny teaterscene.

Målet til Norsk Folkemuseum og Christian Ringnes personlig, som har fått Ibsen inn med morsmelken, var å fremme vår alles Henrik Ibsen og løfte ham til de høyder han fortjener – gjennom et nytt teater og museum.

Velkommen inn til Norges nye kulturarena for Henrik Ibsens liv og dramatikk.

Henrik Ibsens berøringskraft

Med nye IBSEN Museum & Teater får Norge en ny kulturarena for Henrik Ibsens liv og dramatikk. Hva er visjonen for museet og hva kan vi vente oss når dørene åpner i 2022? Vi har tatt en prat med Bergljot Øyrehagen Geist, fagkonsulent ved Ibsenmuseet.

Hva er visjonen til IBSEN Museum & Teater?

– Visjonen er «Berøringskraft til alle tider», basert på verdiene: kvalitet, relevans, mot og vitalitet. I et miljø der dikteren selv har levd, og med spisskompetanse på Henrik Ibsens dikterkunst og liv, inviterer vi publikum til utstillinger og scenekunst fra inn- og utland av høyeste kunstneriske kvalitet.

Hvordan vil du beskrive det nye museet?

– IBSEN Museum & Teater er et helt unikt hus som det ikke finnes maken til. Her kan du besøke Ibsens hjem og se hvor dikteren skrev sin verdenslitteratur, for så å gå ned i teatersalen å se verkene «komme til live» på scenen. Dette blir et vitalt sted hvor folk i alle aldre skal føle seg velkomne.

Hvilke mål har dere for det nye Ibsenhuset?

– Målet vårt er som før – å begeistre, utfordre og engasjere publikum og offentligheten. Det vil vi gjøre gjennom utstillinger, teaterforestillinger, foredrag og diskusjoner omkring Ibsens tematikk. IBSEN Museum & Teater er ikke bare et kunsthuss, men et sted som skal føles relevant. Gjennom sitt virke skal det være en tydelig aktør i samfunnsdebatten, og en stemme i den offentlige kunst- og kulturdebatten. I tillegg skal det bidra til å styrke menneskers identitet og utvikling.

«Boligen på Victoria Terrasse har jeg altså nu opsgt og lejet 2. etage i den nye gård, som brødrene Hoff indretter på hjørnet af Arbiens gade og Drammensvejen. Det var Sigurd og Bergljot, som bragte den i forslag og jeg tror at du vil finde dig tilfreds med den».

Henrik Ibsens beskriver den nye leiligheten i Arbins gate 1 til sin kone Suzannah 21. juni 1895.

Hvilke aktiviteter kan publikum ta del i når dørene åpner i 2022?

– Det vil være et høyt aktivitetsnivå med forestillinger, omvisninger i Ibsens leilighet og ulike aktiviteter på dag- og kveldstid, for både små og store publikummere. Med den nye teaterscenen vil vi utvikle enda bedre pedagogiske opplegg i tilknytning til Ibsens liv og virke. Blant annet vil skuespillere spille utdrag fra ulike Ibsen-stykker flere ganger om dagen på ulike språk, og være en del av omvisningene på huset.

Hva er du mest stolt av med IBSEN Museum & Teater?

– Helheten, men leiligheten slik den fremstår i dag, etter et helt unikt restaureringsarbeid, og den nye teaterscenen står i en særstilling. Med god hjelp fra gårdeier har vi nå fått en teaterscene med topp utstyr og en utrolig bra akustikk – et rom det er godt å være publikum i. Vi er også ett av flere museer som gir tilbud til Alzheimer-pasienter gjennom prosjektet «Møte med minne». Med den nye teaterscenen blir også dette tilbudet utvidet.





I Henrik Ibsens arbeidsværelse står skrivebordet rett foran vinduet med utsikt til Slottet, i tillegg har rommet en sofagruppe og flere småmøbler. På veggene henger det flere malerier blant annet et portrett av den svenske dramatiker August Strindberg, malt av Christian Krohg.

«IBSEN Museum & Teater er et unikt hus og en arena der vi kan vitalisere Ibsen på mange plan. Rehabiliteringen har vært et stort løft for stiftelsen Norsk Folkemuseum, som Ibsenmuseet er en del av.»

Bergljot Øyrehagen Geist

Fra generalprøven til Sanchtansnatten.



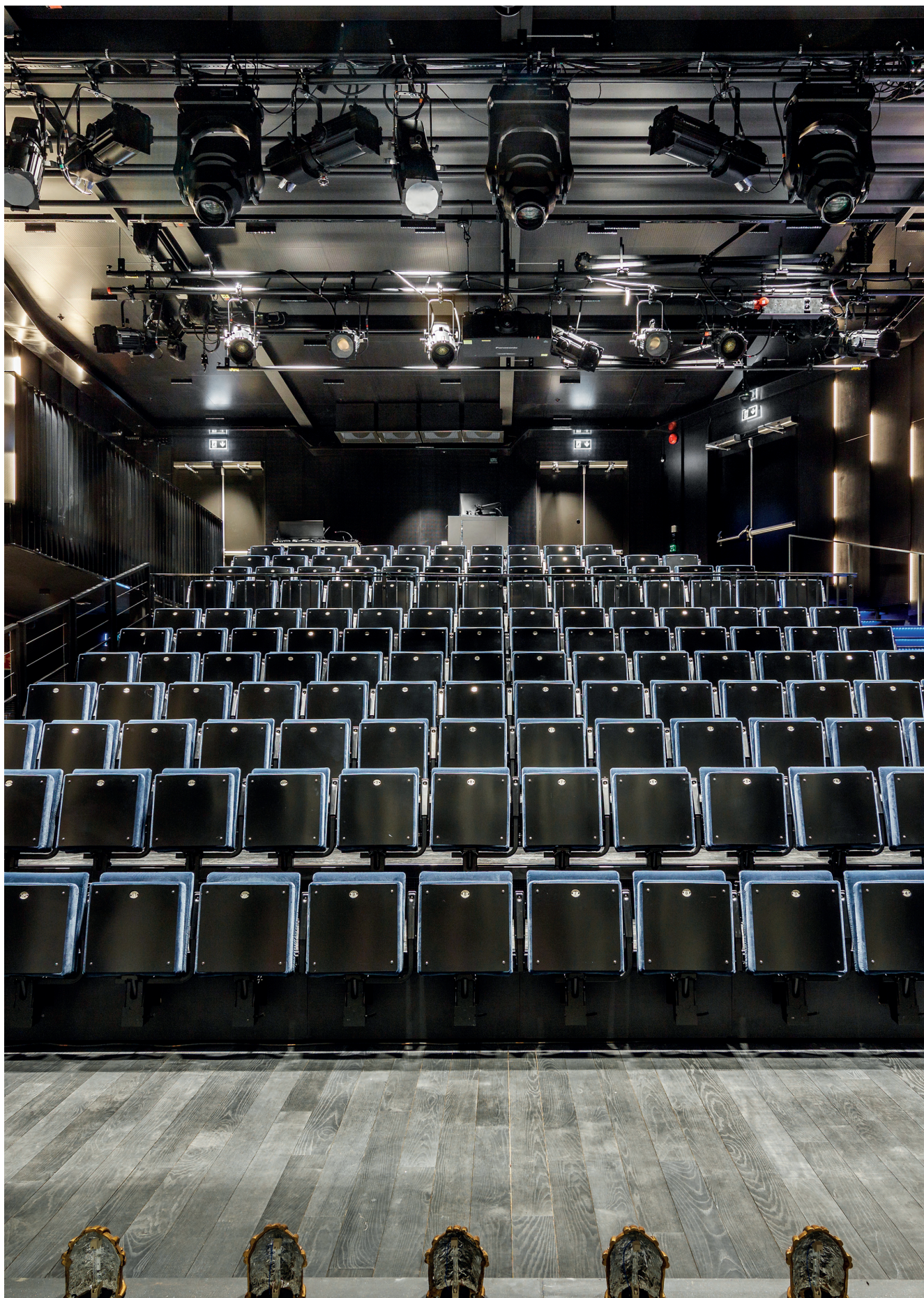
En storstilt oppussing, Ibsen verdig

Byggearbeidene i Henrik Ibsens gate 36

- Victoria Eiendom kjøpte bygården i 2012.
- Byggearbeidene startet i 2019 og blir ferdigstilt våren 2022.
- Fremdriften har hele tiden vært svært hektisk, noe som skyldes de kompliserte tekniske løsningene som det har vært vanskelig å forutse konsekvensene av. Dette førte til større ressursbruk enn det som var lagt til grunn i en tidlig fase.
- Varden Entreprenør AS ble valgt som utførende for byggearbeidene, og viste seg oppdraget verdig. De har levert et godt produkt.
- Parallelt med bygging av museum og teater, har Victoria Eiendom pusset opp og bygget om restaurant Ruffino, som ligger ved siden av museet i 1. etg. Her er det etablert et helt nytt, større og mer effektivt kjøkken. I tillegg har det klimatekniske anlegget blitt oppgradert.



Ny teaterscene med flyttbar tribune er i ferd med å ferdigstilles etter en krevende byggeprosess.



Den nye teatersalen med plass til 133 publikummere er plassert i det som tidligere var bakgården i Arbins gate.

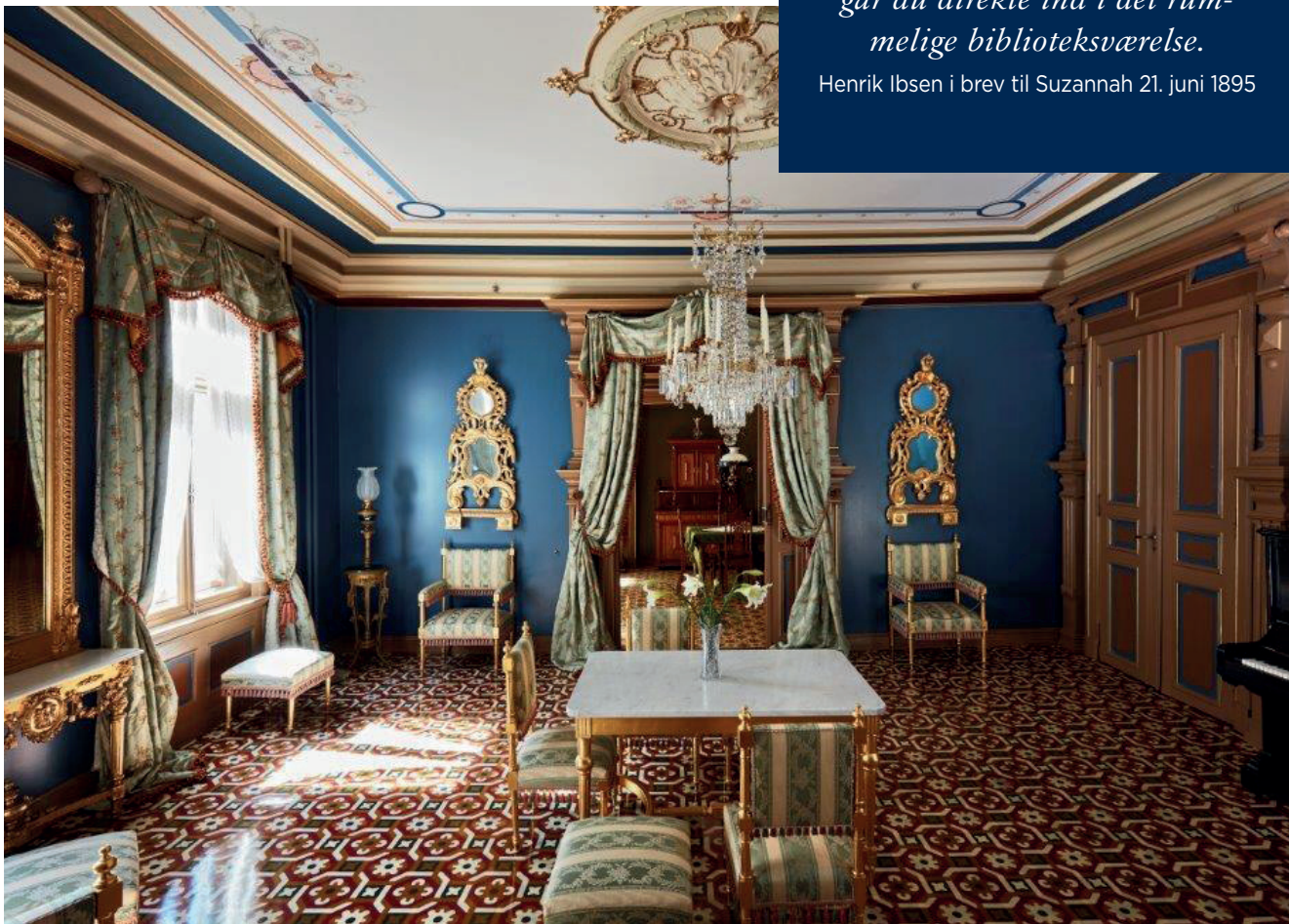
Henrik Ibsens leilighet

Ibsens leilighet ble restaurert i 2006. Da skapte Norsk Folkemuseum seg inn til det innerste malingslaget for å hente fram fargene som var i leiligheten da Ibsen flyttet inn i 1895. I tillegg ble flere av Ibsens originale møbler plassert tilbake i leiligheten – i den røde og blå salong, spisestuen og biblioteket. Når Henrik Ibsens leilighet og Ibsens soveværelse gjenåpner i 2022, har flere originale gjenstander, møbler og interiørdetaljer kommet på plass. På kjøkkenet er det satt inn en ved- og gassovn, murt opp med nydelige glaserte fliser, og pikeværelset er gjort ferdig med tidsriktige møbler.

Utstillinger

Rehabiliteringen av Ibsenmuseet har gitt en betydelig utvidelse av museumsarealet. I tillegg til basisutstillingen er det nå rom for temporærutstillinger i tilknytning til den nye teaterscenen. Denne delen av museet vil også bli brukt som minglerom i forbindelse med forestillinger og annen aktivitet i teatersalen.

Den blå salong ble brukt til spesielle anledninger, blant annet julefeiring.



«Du har altså fri og udelukkende rådighed en stor hjørnesalon med altan og ved siden af denne et næsten ligeså stort dagligværelse med indgang til spisestuen, hvor det kan dækkes til 20 – 22 personer med niche til buffet, som jeg skal anskaffe. Fra spisestuen går du direkte ind i det rummelige biblioteksværelse.

Henrik Ibsen i brev til Suzannah 21. juni 1895



Kommode med vaskevannsfat med mugge og håndklestativ – detaljer fra Ibsens soverom.

Den røde salong ble brukt som Ibsens dagligstue. Etter at Ibsen ble syk og ikke kunne ha sin daglige spasertur til Grand, ble han ofte sett sittende i hjørnevinduet. Utenfor på fortauet sto det ofte mange mennesker som prøvde å få et glimt av ham.



Den norske billedhuggeren Nina Sundbye har laget Ibsenskulpturen.

Det røde Ibsen-maleriet er laget av den britiske kunstneren Conrad Leech.



Sal og scene nærmer seg klart for den første forestillingen, Sancthansnatten.

Den nye teaterscenen

Prosjektering og byggearbeider knyttet til det nye teateret har vært utfordrende, men heldigvis løsbare.

Store tekniske utfordringer

I den gamle eiendommen var det en bakgård der det var montert en del klimatekniske installasjoner. Victoria Eiendom vurderte at det ville være mulig å etablere et nytt teater i denne bakgården med en forlengelse inn under en del av bygget. Dette forutsatte at andre plan, i underkant av den ene fløyen av bygget, ble fjernet. Dette grepet innebar at to bærevegger, som bar de resterende tre etasjene over, måtte erstattes med tilsammen 15 meter lange stålbjelker, støttet opp av nye stålsøyler, som hadde høyde tilsvarende tre etasjer. Stålbjerkene var så tunge at de måtte deles opp i fire lengder og monteres som fire bjelker.

Til sammen 16 bjelker ble skrudd sammen på plassen og heist opp under gulvet i andre etasje før rivning av vegger og gulv i eksisterende underetasje og 1. etasje kunne gjennomføres.

Teatersal med flyttbar tribune

Det nye teateret, med plass til 133 publikummere, er bygget som en «boks i boksen-konstruksjon», og er en komplett teatersal med alle nødvendige funksjoner. Lyd og lysarrangement er av aller beste sort.

Selve tribunen er bygget som en flyttbar, fleksibel enhet som gir rom for alternative sceneoppsett. Teateret er med andre ord utformet for en fleksibel og moderne teaterdrift. Scenen er på 8 x 6 kvm, og passer perfekt for samtidsdramaene til Ibsen, som for det meste utspiller seg på ett sted, med 5-6 skuespillere.

En luke for tv-overføringer

Det er lagt til rette for tv-overføringer. Med en luke i bakveggen kan det føres inn en kabel som gir mulighet for å strøme lyd og bilde. Scenen har topp moderne sceneteknikk og en spesiallaget inspisientpult der inspisienten kan kommunisere med skuespillerne, lyd- og lysteknikere og produsenter på hele huset. Det er medsyn og medhør i alle rom, det vil si i kostyme- og sminkerom og skuespillergarderobe.

Norsk Folkemuseum har inngått en intensjonsavtale med Nationaltheatret om to nøkkelklare forestillinger i året.



«Victoria Eiendom og Eiendomsspar har gjennomført flere kompliserte ombygginger som berører bærende konstruksjoner i gamle bygårder. En mangeårig samarbeidspartner, som beregner og konstruerer statikken som skal til for disse inngrepene, har uttalt at konstruksjonen i IBSEN Museum & Teater er i særklasse den mest kompliserte.»

Dag Svendsen, prosjektdirektør

Sancthansnatten

Fortidens spillestil, musikk og kostymer møter nåtidens teater.

Når den første teaterforestillingen fremføres på nye IBSEN Museum & Teater, er det et relativt ukjent Ibsen-stykke publikum får oppleve. Ibsen skrev *Sancthansnatten* da han bare var 24 år gammel. Da teaterstykket ble satt opp på Den Nationale Scene i Bergen i 1852, var det Ibsen selv som hadde regien. Det ble ingen suksess. Publikum forstod ikke den satiriske brodden i stykket, og det endte med offisiell slakt i mediene. Selv skal Ibsen ha kalt stykket et «miserabelt produkt, bygget over et løst, fuskeaktig utkast». Etter oppføringen i Bergen, ble ikke stykket tatt fram igjen før i 1978.

Sancthansnatten er en romantisk eventyrkomedie, med fire unge mennesker i hovedrollene, og hvor alt går bra til slutt. Handlingen er lagt til en gård i Telemark. Stykket kan minne litt om Shakespeares *En midsommernattsdrøm*, men har en nordisk tilnærming, med innslag av sosialt melodrama. Publikum vil oppleve humor, magi og forviklinger – og de må forberede seg på at alt går litt saktere.

Teaterstykket blir akkompagnert av en pianist som understreker og forsterker historien. Regien er ved den belgiske regissøren Sigrid T'Hooft. Hun blir regnet for å være ledende i Europa innenfor såkalt «Historically informed performance (HIP)». Formspråket blir forsterket av Katja Ebbel Frederiksens scenografi og Anna Kjeldsdotters kostymer.

«I Sancthansnatten møtes noen ungdommer: to av dem er hemmelig forlovet, men er de egentlig de rette for hverandre? Med ett dukker det opp en nisse, som putter noe i punsjen. Når ungdommene drikker denne, åpenbarer det seg en helt ny verden, de husker plutselig hendelser fra barndommen som de hadde glemt – og alt snus på hodet ...»

Kilde: Nationaltheatret





*«I Forlibelsestiden tager man
Kjærligheden theoretisk; Forlovelse,
derimot og Ægteskab, – ser I, det
er practiske Forholde, og i det
Practiske, ved man nok, strække
ikke altid Theorierne til.»*

Sancthansnatten



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 55,5 %). 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 bruttoeksposering 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»).

2021 var et tilfredsstillende år for Victoria Eiendom, på tross av at koronapandemien også i år la en demper på de omsetningsbaserte leiene i datterselskapet Eiendomsspar og det tilknyttede selskapet Pandox. Lave renter og stor kjøpsinteresse for eiendom bidro til gevinster ved salg og positiv verdiutvikling. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2021 beregnet til kr 943 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 14 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2021 på kr 110 mill., tilsvarende kr 9,00 per aksje (kr 8,50 per aksje). I tillegg ble det i desember 2021 besluttet og delt ut et ekstraordinært utbytte på kr 30,00 per aksje.

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2020 om ikke annet er spesifisert.)

Eiendomsmarkedet

2021 ble i stor grad påvirket av koronapandemien. På tross av strenge restriksjoner og høyt smittetrykk gjennom store deler av første halvår 2021 var perioden likevel preget av optimisme. Dette skyldes i hovedsak en kombinasjon av økende vaksinasjonsgrad, ekspansiv finanspolitikk og lav rente, som gav håp om gjenåpning og bidro til å opprettholde økonomisk aktivitet. Denne utviklingstrenden var sammenfallende for både Norge og store deler av den vestlige verden. I takt med at de fleste land lettet på restriksjoner utover i andre halvår erfarte de fleste bransjer at etterspørsel og kundenes atferdsmønstre var på vei tilbake mot situasjonen pre korona. Denne trenden fikk seg et lite tilbakeslag mot slutten av året, da en virusmutasjon på ny førte til økt smitte, nye restriksjoner og nedstengninger. Aksjemarkedet utviklet seg sterkt gjennom 2021 med høy aktivitet knyttet til nye noteringer samt 23 % økning av hovedindeksen ved Oslo Børs. Ekspansiv finanspolitikk og lave renter, for å motvirke de negative effektene av korona

pandemien, har vært en sentral driver bak denne utviklingen. Mange land og bransjer opplever nå lav arbeidsledighet, høy etterspørsel og tilhørende prisvekst. I Norge ble renten hevet med 0,25 % både i september og desember 2021, etter nullrente siden mai 2020.

For det norske eiendomsmarkedet ble et sterkt 2020 etterfulgt av et rekordsterkt 2021. Dette forklares av fortsatt høy etterspørsel etter eiendom. Mange investorer har ønsket å vekte seg opp i eiendom, et segment som av mange vurderes som en «trygg havn» i usikre tider. I tillegg har de lave rentene bidratt til økt aktivitet. Transaksjonsvolumet i 2021 endte på omtrent kr 150 milliarder. Dette er «all time high» i det norske markedet, og mer enn 30 % over fjoråret. Yielden har gjennom året utviklet seg relativt flatt innen de fleste eiendomssegmentene, med unntak av lager og logistikkmarkedet som har opplevd yield nedgang også i år. Den samme tendensen gjelder også kjøpesenter-

segmentet, som gjennom flere år har hatt svakt stigende yield, men gjennom 2021 har opplevd økende interesse og noe yield nedgang.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 221 000 kvm i 2021, en økning på hele 191 % fra fjoråret og godt over historisk snitt siste 16 år, på 177 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2021 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 80 000 kvm. (33 000 kvm). Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, steg gjennom 2021, blant annet som følge av økende økonomisk aktivitet. Ved utgangen av året stod omkring 500 000 kvm. av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 5,3 % av eiendomsmassen, sammenlignet med 5,1 % foregående år. Ledigheten falt i delområdene i sentrum og på vestsiden av Oslo gjennom året, men det var relativt høy ledighetsøkning i delområde ytre nord/øst/syd (8,3 % mot 6,2 % i fjor). Stabil ledighet på tross av koronasituasjonen og relativt sett høy ferdigstillelse av nye arealer i 2021, forklares av høy økonomisk vekst og økende etterspørsel i markedet.

Reiseliv er blant de næringene som har vært hardest rammet av koronapandemien og 2021 var totalt sett et svakt år. Året startet med betydelige restriksjoner og tilhørende lav etterspørsel, som varte gjennom store deler av første halvår og kom tilbake mot slutten av året. De fleste aktørene opplevde imidlertid god etterspørsel gjennom sommeren og svært sterke høstmåneder, også sammenlignet med 2019. Dette bekreftet forventningen om at etterspørselen vender tilbake etter hvert som restriksjonene letter. Den faktiske gjeninnhentings-effekten var sågar sterkere enn mange hadde sett for seg. I Oslo økte hotellkapasiteten gjennom 2021 med i underkant av 1 %. Gjennomsnittlig hotellbelegg i Oslo i 2021 var 33 %, en økning med 25 % fra fjoråret. I samme periode steg gjennomsnittlig rompris med 11 %, noe som sammen med økningen i belegg, har gitt en vekst i inntekt per tilgjengelige rom (RevPar) med 39 % for 2021.

Den fysiske varehandelen ble også i 2021 pålagt periodevis strenge restriksjoner og nedstengning, hovedsakelig i deler av første halvår. På tross av dette opplevde mange fysiske butikker, både i bysentrum og kjøpesentre, omsetningsvekst. Blant Norges 60 største kjøpesentre var omsetningen i 2021, 2,9 % over fjoråret og 5,3 % over 2019. Netthandelen har samtidig opplevd en kraftig vekst gjennom de siste årene, en trend som er blitt forsterket av den pågående pandemien og som forventes å fortsette i årene som kommer.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i 2021. I Oslo toppet boligprisene ut allerede i februar, mens de i resten av landet steg

gjennom det meste av første halvår for deretter å avta utover høsten. Den nominelle prisveksten for året som helhet endte på 2,2 % i Oslo og 5,2 % på landsbasis. Lave renter har vært en sentral driver bak den høye boligprisveksten gjennom de siste årene og særlig i 2020. De to renteøkningene og signaler om ytterligere hevinger i årene som kommer, antas å være en sentral forklaring bak den avtagende boligprisveksten i 2021.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt en tilnærmet flat prisutvikling gjennom 2021.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Investeringer og salg

I løpet av 2021 har Victoria Eiendom kjøpt Professor Birkelands vei 36 på Furuset i Oslo, Hausmanns gate 40 i Oslo samt tre Plantasjeneiendommer lokalisert i henholdsvis Halden, Stjørdal og på Bryne. Total kjøpesum for eiendommene er kr 398 mill. I tillegg har Victoria Eiendom kjøpt 1 041 258 egne aksjer for en kjøpesum på kr 781 mill.

Victoria Eiendom har solgt kontoreiendommen Drammensveien 88B i Oslo og kombinasjonseiendommen Midtstranda 49-51 på Hamar. Regnskapsmessig salgsgvinst for 2021 er kr 190 mill.

Resultatregnskap

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar	2021	2020
Leieinntekt	188,7	184,2
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(20,4)	(18,8)
Brutto driftsresultat	168,3	165,4
Salgsgevinst	189,8	396,6
Rehabiliteringskostnad	(21,7)	(17,5)
Avskrivning på varige driftsmidler	(18,8)	(17,1)
Lønn og annen driftskostnad	(10,9)	(10,4)
Driftsresultat	306,7	517,0
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	496,3	60,9
Netto finanskostnad	(51,5)	(49,6)
Resultat før skattekostnad	751,5	528,3

Drift, utleie og prosjekt

Løpende drift av eiendommene har stort sett gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2021. Koronatiltakene, som ble innført våren 2020, er for det meste blitt avviklet i takt med gjenåpningen utover i 2021.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 1,3 % ledighet i eiendomsmassen, mot 3,4 % i fjor. Nedgangen i ledighet skyldes et godt utleiemarked og utleie av tidligere ledige arealer i flere eiendommer.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 9,7 år, mot 9,0 år per utgangen av fjoråret. Økningen skyldes i hovedsak forlengelse av selskapets leiekontrakter med Norsk Scania i ytterligere 7 år.

Victoria Eiendom ferdigstilte bygging av ny Ibsen scene i Arbins gate 1 i første kvartal 2021. Eiendommen har allerede huset Ibsen museet i flere år, og scenen og museet forventes åpnet for publikum i løpet av 2022.

Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset og denne situasjonen er ikke vesentlig endret gjennom de siste to årene. Omverdenen har imidlertid vært mer usikker gjennom pandemien og selskapet har derfor hatt løpende dialog med mange av leietakerne sine om situasjonen. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2021 og utestående fordringer er totalt sett på et lavere nivå enn ved utgangen av 2019.

Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2021 ble kr 189 mill., mot kr 184 mill. i 2020. Driftsresultatet ble kr 307 mill., mot kr 517 mill. i fjor. Nedgangen i resultatet forklares av reduserte salgsgevinster.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 600 mill., mot

kr 163 mill. i 2020. Økningen skyldes ekstraordinært utbytte mottatt fra datterselskapet Eiendomsspar.

Finansiering, likviditet og verdijustert egenkapital

Ved utgangen av 2021 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 2 085 mill. Selskapet har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Rentesikringsgraden utgjorde 67 % av låneporteføljen per 31.12.2021 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 7,5 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 2,9 %, mot 3,0 % i fjor.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantesikret kredittramme, utgjør kr 740 mill. (kr 781 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 11 473 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 81 %, mot 86 % i 2020.

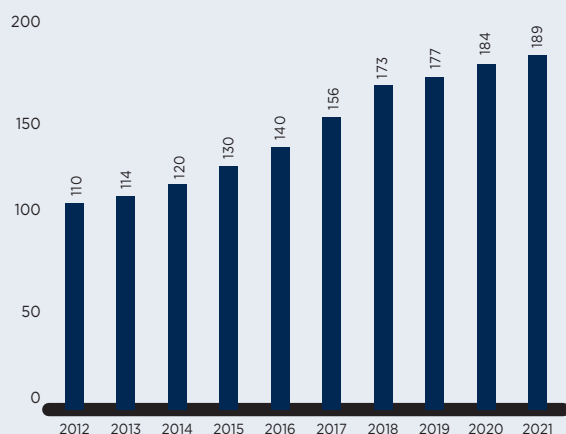
Ved beregning av verdijustert egenkapital er det benyttet følgende gjennomsnittlige avkastningskrav (netto yield) ved verdivurdering av eiendomsporteføljen:

- Victoria Eiendom: 5,1 % (5,3 %)
- Eiendomsspar: 4,7 % (5,0 %)

Grunnet koronasituasjonen er det i tillegg gjort fratrekk i eiendomsverdiene på totalt kr 5 mill. (kr 8 mill.) og kr 199 mill. (kr 314 mill.), for henholdsvis Victoria

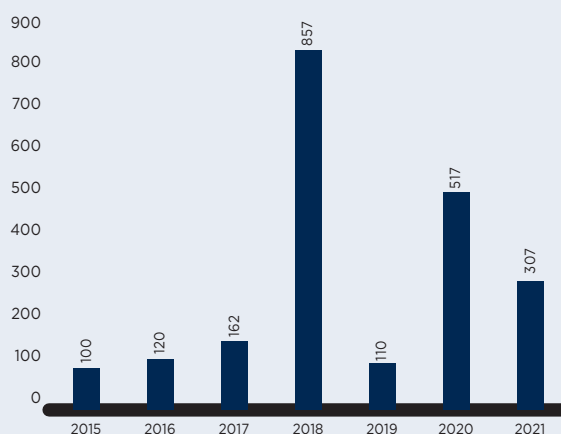
Leieinntekter (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Driftsresultat (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Eiendom ekskl. Eiendomsspar og Eiendomsspar, for å reflektere estimert leiebortfall før omsetningsbaserte leier er tilbake på «normaliserte» nivåer.

Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2021 beregnet til kr 943, en økning på 14 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

Datterselskapet Eiendomsspar

Eiendomsspars leieinntekter i 2021 ble kr 716 mill. (kr 701 mill.). Resultat før skattekostnad ble kr 1 096 mill., mot kr 1 426 mill. i 2020. Nedgangen skyldes lavere salgsgevinster, men samtidig har det vært en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox AB.

I løpet av 2021 har Eiendomsspar ervervet en portefølje med 111 utleieleiligheter fordelt på 15 bygårder, sentralt i Bergen. I tillegg har selskapet ervervet kombinasjonseiendommene Professor Birkelands vei 21 og Stubberudveien 8 på Furuset i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 910 mill. Eiendomsspar har også kjøpt aksjer for kr 350 mill. i Aurora Eiendom tilsvarende en eierandel på 17 %. Aurora Eiendom er en nyetablert kjøpesentereier som har som strategi å eie moderne og veldrevne kjøpesentre med god leietakermiks og som er markedsleder i sine nedslagsfelt. Per i dag eier selskapet fem norske kjøpesentre og er notert på børslisten Euronext Growth Oslo.

I løpet av året har Eiendomsspar solgt kontoreiendommen Karihaugveien 89 inkludert to ubebygde nabotomter, handels- og kontoreiendommen Øvre Slottsgate 11 samt kontoreiendommen Frederik Stangs gate 4. I tillegg har selskapet solgt tre leiligheter i Parkveien 64.

Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 378 mill.

Eiendomsspar har solgt aksjebeholdningen i det noterte svenske boligutviklings- og utleieselskapet Amasten AB, for en total salgssum på SEK 850 mill. Salget gav en regnskapsmessig gevinst på kr 324 mill.

Kursen til Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 435 ved årets begynnelse til kr 455 ved årets slutt (+11 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 26,50 per aksje).

Eiendomsspar-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 83 % av beregnet substansverdi (83 %).

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær via sin direkte eierandel på 55,5 % av utestående aksjer per 31.12.2021. Investeringen i Eiendomsspar utgjør over 80 % av Victoria Eiendoms eksponering mot eiendoms-markedet, og er således av stor betydning for selskapet.

VICTORIA EIENDOM KONSERN

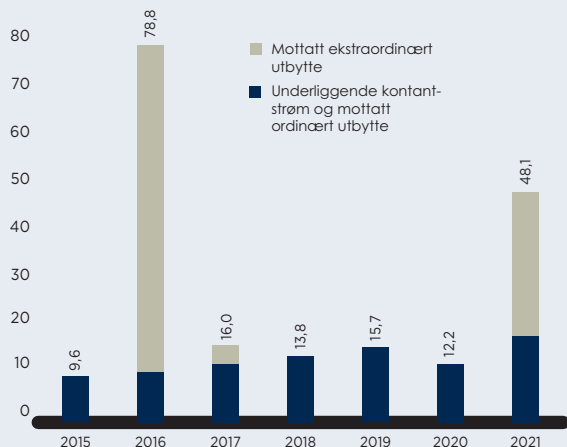
Resultat og balanse

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2021 ble kr 905 mill. (kr 886 mill.) og driftsresultatet ble kr 879 mill. (kr 2 126 mill.). Nedgangen i driftsresultat forklares i hovedsak av lavere salgsgevinster i både Victoria Eiendom og Eiendomsspar.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr -14 mill. mot kr 27 mill. i 2020. Resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox ble positiv med kr 181 mill.

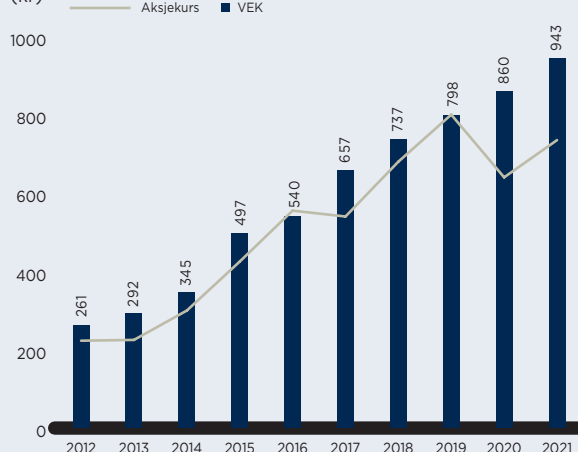
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



* Inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

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



* Inkludert utbytte avsatt per årsslutt.

mot negativt bidrag på kr 453 mill. foregående år. Forbedringen i resultat fra Pandox forklares i hovedsak av positiv urealisert verdiutvikling på eiendommer og derivater. Finansinntekt var positiv med kr 375 mill. mot kr 48 mill. foregående år. Økningen forklares av gevinst ved salg av aksjebeholdningen i Amasten AB. Finanskostnad var kr 245 mill. (kr 300 mill.). Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 177 mill. (kr 1 448 mill.).

Victoria Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2021 kr 25 878 mill. (kr 25 022 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 11 634 mill., hvorav kr 9 878 mill. var rentebærende.

Bærekraft

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

- klima og miljø
- ressursbruk
- trygge bygg og byrom
- vedlikehold som skaper verdi
- styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Victoria Eiendom gjennomført en rekke ulike bærekraftstiltak i løpet av 2021, deriblant:

- BREEAM NOR Excellent sertifisering av kontorbygget “Fabrikken” på 17 000 kvm. i Urtegata 9 i Oslo.
- Etablert energioppfølgingssystem (EOS) for oppfølging av energiforbruk og optimalisering av drift. Per 2021 har selskapet oppnådd 6,7 % energibesparelse i forhold til referanseåret 2019 (tilsvarende 2 200 000 kWh/ca. 2,7 MNOK eks. mva.). Mål for 2022 og 2025 er henholdsvis 10 % og 20 % akkumulert energibesparelse.
- Installert solcelleanlegg (595 kvm) i Hoffveien 10.
- Gjenbruk av møbler og materialer ved rehabilitering, eksempelvis fra pågående totalrehabilitering av Scandic Holmenkollen Park Hotel.
- Igangsatt oppgradering til skybasert ERP-system for å få et bedre system med flere muligheter samtidig som det bidrar til at selskapet kan jobbe mindre papirbasert.

Victoria Eiendom konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 – 2,5 mill. til ulike veldedige formål. Dette fortsatte vi med i 2022 hvor vi blant annet bidro med støtte til Sandwich Brothers og Sorbet Sisters, en sosial entreprenørbedrift som produserer og selger is og «sandwicher» nye nordmenn inn i arbeidslivet.

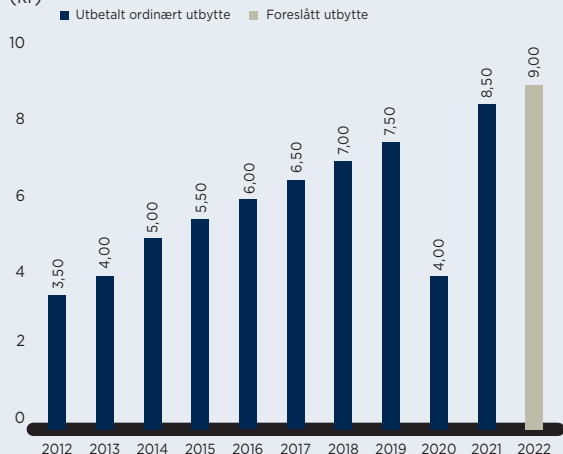
Victoria Eiendom har i løpet av året etablert sin første «grønne» finansieringsavtale, en såkalt bærekraftslinket låneavtale (SLL). Avtalen er blant de første låneavtalene av denne typen som er etablert i Norge og gir mulighet for marginendring på +/- 5 bp. i to lån i konsernet. Måloppnåelsen vurderes årlig basert på oppfyllelse av forhåndsdefinerte KPI'er innen bærekraftsemnene; miljø, sosiale forhold og økonomi-/selskapsstyring. Victoria Eiendom er allerede godt i gang med arbeidet for å nå KPI'ene for 2022 og har blant annet besluttet å implementere ISO 14001 i organisasjonen, som går på miljøledelse, samt gjennomføre BREEAM pre-analyser av flere bygg for å forberede de neste BREEAM sertifiseringene av bygg i porteføljen.

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

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

Selskapets virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø.

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



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

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2021, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

Victoria Eiendom har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

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

Victoria Eiendom har solgt datterselskapet Midtstranda 49-51 AS som eier kombinasjonseiendommen Midtstranda 49-51 på Hamar. Selskapet var eiet med 59,5 % av Victoria Eiendom og 40,5 % av ledende ansatte i datterselskapet Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart.

Victoria Eiendom har solgt aksjene i datterselskapet Admiralen AS til administrerende direktør Christian Ringnes. Selskapets eiendeler består i sin helhet av en mindre bankbeholdning samt hjemmel til en eiendom tidligere solgt til Christian Ringnes. Salget er gjennomført til markedsmessige betingelser.

Styret i datterselskapet Eiendomsspar vedtok i juni å selge 15 078 aksjer i Eiendomsspar til viseadministrerende direktør Sigurd Stray og 9 047 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Aksjene har fire års bindingstid og er omsatt til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver.

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt 24 % av aksjene i Tvet Holding AS, som eier eiendommen Tvetenveien 11, til ledende ansatte i Eiendomsspar. Ledende ansatte eide fra tidligere 25 % av Tvet Holding AS. Transaksjonen ble 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 58-61 i årsrapporten.

Aksjonær- og kapitalforhold

Kursen til Victoria Eiendom-aksjen steg fra kr 640 ved årets begynnelse til kr 735 ved årets slutt (+ 21 %, hensyntatt utbetalt utbytte på kr 38,50 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 78 % av beregnet substansverdi, mot 74 % i fjor, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substans. Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 455, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 92 % av beregnet verdi ved årsskiftet.

I løpet av 2021 har Victoria Eiendom ervervet 1 041 258 egne aksjer til en total verdi av kr 781 mill. På selskapets ordinære generalforsamling 15. mai 2021 fikk selskapet tilslutning om sletting av totalt 1 096 932 egne aksjer. Per årsslutt 2021 hadde Victoria Eiendom 12 309 821 utstedte aksjer og selskapet eide 62 164 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2021 var således 12 247 657. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2021 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 31.12.2021.

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 80 905 egne aksjer for kr 56,0 mill. etter 31.12.2021. Per 28.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 143 069.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet eiendommen Kjelsåsveien 161 i Oslo for en kjøpesum på kr 573 mill. I tillegg har Eiendomsspar kjøpt 600 775 egne aksjer til en total kjøpesum på kr 249 mill. Per 28.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 711 508. Eiendomsspar har videre deltatt i en emisjon i Aurora Eiendom og tegnet seg for aksjer tilsvarende sin proratoriske eierandel, kr 68 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene er eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av Victoria Eiendom, 6 % av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart. Estimert regnskapsmessig salgsgevinst er totalt kr 55 mill.

Fremtidsutsikter

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i snart to år. Perioder med positiv utvikling og gjenåpning har gjentatte ganger blitt avløst av smitteøkning og nye nedstengninger, senest i desember 2021 som en følge av omikronmutasjonen. Som en konsekvens av høy vaksinasjonsgrad i det meste av den vestlige verden samt «snillere» virusmutasjoner, som virker å gi relativt milde sykdomsforløp, ser man nå tendenser til at flere land for første gang letter og fjerner karantenebestemmelser og restriksjoner. Erfaringene fra perioder med gjenåpning har vist at etterspørsel og økonomisk aktivitet har kommet relativt raskt tilbake. Disse to utviklingstrekkene støtter utsiktene for en mer varig gjenåpning i 2022, hvor gjenværende covid-19 effekter i hovedsak vil være knyttet til enkeltområder og i mindre grad samfunnet som helhet. Prisvekst/renteheving, sentralbankenes reversering av kvantitative tiltak, utfordringer i globale forsyningskjeder og befolkningens tilvenning og forbruksmønstre post-covid, vil være sentrale temaer i tiden som kommer. I tillegg vil krigsutbruddet i Ukraina i februar 2022 kunne skape store ringvirkninger, avhengig av videre utvikling og varighet. Usikkerheten rundt fremtidig smitte og restriksjoner samt krigen i Ukraina medfører fortsatt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

Det er tilført ca. 235 000 kvm. til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2021, som er godt over historisk snitt. Samtidig øket arealabsorpsjonen kraftig i 2021, både mot foregående år og mot historisk snitt. Dette har bidratt til å holde arealledigheten nede gjennom 2021. I 2022 forventes svakt fallende ledighet, som en følge av at økonomien og kontoretterspørslene fortsetter å gjeninnhente seg etter koronapandemien, samtidig som volumet av ferdigstilte arealer reduseres. For 2023 er det noe mer usikkerhet knyttet til ledighetsutviklingen, ettersom ferdigstillelse av arealer forventes å øke igjen, samtidig som utfallsrommet for den økonomiske gjeninnhenting etter koronapandemien er større.

Det har vært lite kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det sist året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og dels i 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet relativt raskt tilbake når samfunnet har gjenåpnet. Etterspørselen har da i hovedsak vært drevet av lokal og regional forretningstrafikk samt innenriks fritidsreisende. Internasjonal forretningstrafikk, konferanser og gruppereiser er segmenter som forventes å trenge noe mer tid på å nå tidligere nivåer. Det forventes derfor å ta noen år før etterspørselen er tilbake på samme nivå som før pandemien.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom mange år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelen, men utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt vil det meste av handelsvolumene fortsatt gå gjennom tradisjonelle kanaler, som fysisk varehandel, i mange år. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette og bidra til et mer variert leietakerbilde i butikkmarkedet. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisutviklingen i januar 2022 ble noe høyere enn ventet, men det forventes totalt sett moderat boligprisutviklingen i Oslo i årene som kommer, omtrent på samme nivå som 2021. Bakgrunnen for dette er en antagelse om økende renter, god lønnsvekst og begrenset nybygging.

Victoria Eiendom er solid og har en god likviditets-situasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere en eventuelt forlenget pandemi og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Anvendelse av årets overskudd

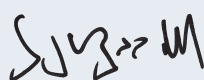
Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 8,50 per aksje og et ekstraordinært utbytte på

kr 30,00 per aksje. For 2021 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 9,00 per aksje, totalt kr 110,2 mill.

Årets overskudd for konsernet ble kr 1 039,0 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 687,7 mill., foreslås anvendt slik:

Utdelt ekstraordinært utbytte (kr 30,00 per aksje)	kr	367,4	mill.
Ordinært utbytte (kr 9,00 per aksje)	kr	110,2	mill.
Overført til annen egenkapital	kr	210,1	mill.
Sum	kr	687,7	mill.

Oslo,
31.12.2021/28.03.2022



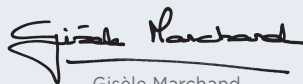
Anders Ryssdal
Styrets leder



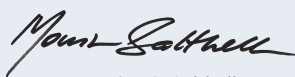
Leiv Askvig



Ragnar Horn



Gisèle Marchand



Monica S. Salthella



Christian Ringnes
Adm. direktør

Styret og adm. direktør



Ragnar Horn

Ragnar Horn har en BA fra Williams College, en MBA fra Harvard Business School, og er i dag privat investor. Han har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2002. Horn er også styremedlem i en rekke private eiendoms- og shippingsselskaper i tillegg til Eiendomsspar. Horn eier sammen med nærstående 55 970 aksjer i Eiendomsspar og 1 137 049 aksjer i Victoria Eiendom. I tillegg er han styremedlem 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 eier 28 688 aksjer i Eiendomsspar AS. I Victoria Eiendom AS kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 aksjer (45,7 % av utestående aksjer).

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

Monica S. Salthella

Monica S. Salthella er utdannet 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

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, Alfarnveg AS og Toluma AS/Skips AS Tudor, og sitter i valgkomiteén i Pandox AB. Styremedlem Leiv Askvig er investeringsrådgiver i Sundt AS, hvor Christian Ringnes er styreleder. Sundt AS eies 50 % hver av Helene Sundt AS og CGS Holding AS, som hver eier 2,3 % 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: Nei

Gisèle Marchand

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

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

Anders Ryssdal

Styrets leder

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

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

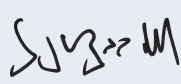
Regnskap og noter

Resultatregnskap	40
Balanse	41
Kontantstrømoppstilling	42
Note 1 Regnskapsprinsipper	43
Note 2 Finansiell markedsrisiko	44
Note 3 Lønn og annen driftskostnad	44
Note 4 Leieinntekt	46
Note 5 Annen finansinntekt og finanskostnad	46
Note 6 Varige driftsmidler	47
Note 7 Investeringer i datterselskap	47
Note 8 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	50
Note 9 Lån til felleskontrollert virksomhet	50
Note 10 Investeringer i aksjer og andeler	51
Note 11 Andre langsiktige fordringer	51
Note 12 Andre kortsiktige fordringer	51
Note 13 Egenkapital	52
Note 14 Skatter	53
Note 15 Andre avsetninger for forpliktelser	54
Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner	54
Note 17 Annen kortsiktig gjeld	55
Note 18 Resultat per aksje	55
Note 19 Hendelser etter balansedato	55
Revisjonsberetning	56

Resultatregnskap

Victoria Eiendom AS				Konsern			
2019	2020	2021	Millioner kroner	Note	2021	2020	2019
-	-	-	Leieinntekt	(4)	905,0	885,6	1 002,0
-	-	-	Annen driftsinntekt		7,9	2,5	9,4
-	-	-	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(100,4)	(97,5)	(108,4)
-	-	-	Brutto driftsresultat		812,5	790,6	903,0
-	-	-	Prosjektinntekt	(12)	-	8,6	49,8
-	-	-	Prosjektkostnad	(12)	-	(8,4)	(40,6)
-	-	-	Salgsgevinst		465,6	1 743,7	147,3
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(104,8)	(128,0)	(176,4)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	(6)	(163,0)	(169,7)	(165,8)
(2,2)	(2,2)	(2,5)	Lønn og annen driftskostnad	(3)	(131,4)	(110,7)	(105,0)
(2,2)	(2,2)	(2,5)	Driftsresultat		878,9	2 126,1	612,3
4 952,5	591,7	737,3	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
4,0	-	-	Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(8)	(13,8)	26,5	44,4
-	-	-	Resultat fra tilknyttet selskap (Pandex)	(8)	181,3	(452,8)	838,0
15,0	13,9	13,6	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
-	0,1	0,2	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		1,7	2,4	2,1
3,1	5,0	2,9	Annen finansinntekt	(5)	373,5	45,7	67,7
(46,0)	(50,0)	(51,4)	Annen finanskostnad	(5)	(245,0)	(300,0)	(292,0)
4 926,4	558,5	700,1	Resultat før skattekostnad		1 176,6	1 447,9	1 272,5
(16,7)	(5,4)	(12,4)	Skattekostnad	(14)	(137,6)	(81,9)	(277,7)
4 909,7	553,1	687,7	Årsresultat		1 039,0	1 366,0	994,8
			Resultat per aksje (kr)	(18)	52,33	70,91	40,25
Tilordnet:							
			Aksjonærer		651,9	943,4	536,3
			Minoriteter		387,1	422,6	458,5

Oslo,
31.12.2021/28.03.2022


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

Balanse

Victoria Eiendom AS				Konsern			
31.12.19	31.12.20	31.12.21	Millioner kroner	Note	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Eiendeler							
Anleggsmidler							
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 329,8	15 233,2	15 856,0
0,4	0,4	0,4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		62,0	60,2	59,5
0,4	0,4	0,4	Sum varige driftsmidler	(6, 16)	16 391,8	15 293,4	15 915,5
6 477,8	6 673,6	7 212,6	Investeringer i datterselskap	(7)	-	-	-
475,0	601,7	702,7	Lån til datterselskap		-	-	-
0,6	0,6	0,6	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(8)	415,9	553,1	801,0
-	-	-	Investeringer i tilknyttet selskap (Pandox)	(8)	7 809,4	7 955,3	8 001,1
-	4,1	4,3	Lån til felleskontrollert virksomhet	(9)	22,3	59,1	52,5
11,6	10,1	8,6	Investeringer i aksjer og andeler	(10)	525,9	592,4	369,1
-	-	-	Andre fordringer	(11)	265,6	233,5	72,5
6 965,0	7 290,1	7 928,8	Sum finansielle anleggsmidler		9 039,1	9 393,4	9 296,2
6 965,4	7 290,5	7 929,2	Sum anleggsmidler		25 430,9	24 686,8	25 211,7
Omløpsmidler							
0,8	0,4	0,2	Andre fordringer	(12)	121,4	116,9	173,2
56,5	57,2	64,0	Lån til datterselskap		-	-	-
26,2	51,0	32,2	Bankinnskudd, kontanter og lignende		325,4	218,2	148,7
83,5	108,6	96,4	Sum omløpsmidler		446,8	335,1	321,9
7 048,9	7 399,1	8 025,6	Sum eiendeler		25 877,7	25 021,9	25 533,6
Egenkapital og gjeld							
Egenkapital							
41,9	41,9	38,5	Aksjekapital		38,5	41,9	41,9
(0,3)	(0,4)	(0,2)	Egne aksjer		(0,2)	(0,4)	(0,3)
63,0	63,0	63,0	Overkurs		63,0	63,0	63,0
104,6	104,5	101,3	Sum innskutt egenkapital		101,3	104,5	104,6
5 627,5	6 056,3	5 497,2	Annen egenkapital		7 660,0	8 404,8	7 444,4
-	-	-	Minoritetsinteresser		6 482,0	7 004,8	6 821,4
5 627,5	6 056,3	5 497,2	Sum annen egenkapital		14 142,0	15 409,6	14 265,8
5 732,1	6 160,8	5 598,5	Sum egenkapital	(13)	14 243,3	15 514,1	14 370,4
Gjeld							
0,9	0,6	1,6	Utsatt skatt	(14)	834,7	803,4	824,6
-	-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	(15)	239,6	318,1	177,1
0,9	0,6	1,6	Sum avsetning for forpliktelser		1 074,3	1 121,5	1 001,7
-	-	-	Obligasjonslån	(16)	1 960,0	1 300,0	1 300,0
1 217,5	1 089,0	2 076,7	Gjeld til kredittinstitusjoner	(16)	7 168,3	5 892,0	7 853,7
21,7	21,0	12,6	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
1 239,2	1 110,0	2 089,3	Sum annen langsiktig gjeld		9 128,3	7 192,0	9 153,7
-	-	-	Sertifikatlån	(16)	750,0	700,0	600,0
76,7	127,7	336,2	Annen kortsiktig gjeld	(17)	681,8	494,3	407,8
76,7	127,7	336,2	Sum kortsiktig gjeld		1 431,8	1 194,3	1 007,8
1 316,8	1 238,3	2 427,1	Sum gjeld		11 634,4	9 507,8	11 163,2
7 048,9	7 399,1	8 025,6	Sum egenkapital og gjeld		25 877,7	25 021,9	25 533,6

Kontantstrømoppstilling

Victoria Eiendom AS				Konsern		
2019	2020	2021	Millioner kroner	2021	2020	2019
			Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
4 926,4	558,5	700,1	Resultat før skattekostnad	1 176,6	1 447,9	1 272,5
(14,3)	(16,7)	(5,6)	Periodens betalte skatter	(17,3)	(54,5)	(81,4)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	163,0	169,7	165,8
-	-	-	Salgsgevinst	(465,6)	(1 743,7)	(147,3)
-	-	-	Prosjektinntekt	-	(8,6)	(49,8)
-	-	-	Prosjektkostnad	-	8,4	40,6
(4 782,1)	(429,6)	(140,0)	Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler m.v.	(316,0)	0,4	(33,4)
-	-	-	Rehabiliteringskostnad	104,8	128,0	176,4
(1,9)	0,8	0,2	Nedskrivning/(reversering av nedskrivning) aksjer og andeler	0,2	0,8	(1,9)
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(167,5)	426,3	(882,4)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	110,0	172,0	212,9
2,4	1,2	2,0	Endring i tidsavgrensningsposter/andre poster	(125,2)	(9,1)	(2,3)
130,5	114,2	556,7	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	463,0	537,6	669,7
			Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-	-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	898,4	3 457,9	2,5
-	-	-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(1 505,3)	(1 154,1)	(989,4)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering	(104,8)	(128,0)	(176,4)
7,9	476,8	133,3	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	862,5	98,1	205,9
(56,1)	(241,4)	(336,0)	Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	(462,5)	(226,2)	(878,8)
(86,3)	(131,6)	(107,7)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)	32,8	(161,9)	(5,7)
134,5	103,8	310,4	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	278,9	1 885,8	1 841,9
			Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
925,0	327,5	1 525,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	4 843,0	1 876,5	2 631,8
-	-	-	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	750,0	1 000,0	600,0
556,0	456,0	537,3	Nedbetaling av langsiktig gjeld	(2 903,7)	(3 842,0)	(1 049,1)
-	-	-	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	(700,0)	(900,0)	(600,0)
-	-	-	Innbetaling ved salg egne aksjer	8,0	-	-
65,2	11,5	781,2	Utbetaling ved kjøp egne aksjer	(1 183,0)	(441,9)	(65,2)
366,0	53,2	471,6	Utbetaling av utbytte	(870,2)	(108,3)	(464,0)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser	6,8	66,0	-
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser	(27,8)	(4,2)	(44,6)
62,2	193,2	265,1	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	76,9	2 353,9	1 008,9
66,2	24,8	18,8	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	107,2	69,5	(163,3)
-	-	-	Økning av bankinnskudd og kontanter i forbindelse med konsolidering av Eiendomsspar	-	-	199,3
92,4	26,2	51,0	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.	218,2	148,7	112,7
26,2	51,0	32,2	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12.	325,4	218,2	148,7
517,5	705,0	680,0	Ubenyttede kredittrammer	2 570,0	3 675,0	1 992,5
543,7	756,0	712,2	Likviditetsreserve per 31.12.	2 895,4	3 893,2	2 141,2

NOTE 1 Regnskapsprinsipper

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

KONSOLIDERING

Aksjer/andeler i datterselskap er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden. Det innebærer at kostpris for aksjene er sammenholdt med datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet, hensyntatt forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen. Betalt merverdi utover verdi av egenkapitalen er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktninger som lå til grunn ved oppkjøpene, og avskrives etter de samme prinsipper som konsernets øvrige eiendomsmasse. Forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen, reverseres/resultatføres over tid som utsatt skattekostnad.

Interne transaksjoner, fordringer og gjeldsposter er eliminert i konsernregnskapet.

INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

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

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

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

LEIEINNTÉKT

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

AKSJEBASERT INSENTIVPROGRAM

Aksjebasert betaling regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Selskapets aksjebaserte betaling gjøres opp i kontanter og er derfor regnskapsført som en forpliktelse. Forpliktelsen revurderes til virkelig verdi ved hver regnskapsavslutning. Endringer i forpliktelsen føres over resultatregnskapet.

REHABILITERINGSKOSTNAD

Kostnader for oppgradering av konsernets eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessig utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessig aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene «Driftskostnad eiendommer og prosjekter» og «Rehabiliteringskostnad», mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

BYGGELÅNSRENTER

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet.

RENTER

Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld.

DERIVATER

Urealisert gevinst/tap på rente- og valutaderivater, 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 tomtene 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 fonds-baserte ytelsesplaner, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Selskapets pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Netto pensjonsforpliktelser, det vil si differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelser og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet.

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet på skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring.

Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi etter den skattesats som på balansedagen er vedtatt å gjelde for fremtidige perioder, med unntak av utsatt skatt i datterselskaper på oppkjøpstidspunktet, jf. 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 1 400,0 mill. i rentebytteavtaler. Ingen avtaler utløper i 2022. Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2021 utgjør kr 1,5 mill. (mindreverdi kr 52,7 mill.) for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern har kr 6 000,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 400,0 mill. utløper 2022. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 9 878,3 mill., skal 43 % rentereguleres i 2022. Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2021 utgjør kr 9,4 mill. (mindreverdi kr 238,1 mill.) for Victoria Eiendom konsern.

NOTE 3 Lønn og annen driftskostnad

LØNNSKOSTNADER

Millioner kroner	2021	2020	2019
Lønninger	71,5	59,0	50,5
Arbeidsgiveravgift	14,0	9,5	9,4
Pensjonskostnader	11,3	9,7	7,0
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift	3,7	5,9	5,1
Andre ytelser	8,0	5,1	4,9
Sum lønnskostnader	108,5	89,2	76,9
Antall årsverk	37	38	32

YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

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

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

2019	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 775 792	20 000	417 503	6 213 295
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 237 961	20 000	177 469	4 435 430
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	2 325 505	620 000	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 lån til Sigurd Stray på kr 13 868 582 og Jon Rasmus Aurdal på kr 6 177 786. Lånene renteberegnes til normrente fastsatt av Skatteetaten. Det er stilt tilfredsstillende sikkerhet for lånene. For øvrig er det ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for ledende ansatte. Det er ikke avtalt særskilt sluttvederlagsordning for adm. direktør.

Aksjebonusordning

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

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

Totalt er det utstedt 412 800 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 438 600 per ansatt på innløsningstidspunktet 10.05.2024.

Pensjoner og pensjonsforpliktelser

Selskapet har en lukket ytelsespensjonsordning. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Den kollektive pensjonsavtalen er finansiert ved fondsoppbygging organisert i et forsikringsselskap. Videre har selskapet en innskuddspensjonsordning. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

PERIODENS PENSJONSKOSTNAD

Millioner kroner	2021	2020	2019
Årets pensjonsopptjening	4,1	4,5	4,1
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	1,4	1,7	2,1
Avkastning på pensjonsmidler	(1,9)	(3,3)	(3,3)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	3,4	3,2	2,1
Netto pensjonskostnad	7,5	6,6	5,5
Innskuddsbasert pensjonsordning	3,8	3,1	1,5
Sum pensjonskostnad	11,3	9,7	7,0

NETTO PENSJONSMIDLER

Påløpt pensjonsforpliktelse	(103,1)	(94,3)	(92,6)
Verdi av pensjonsmidler	84,6	77,3	75,7
Arbeidsgiveravgift	(2,6)	(2,4)	(2,4)
Ikke resultatført aktuarielt tap	37,3	34,6	34,7
Netto pensjonsmidler	16,2	15,2	15,4
Øvrige pensjonsmidler	25,3	21,1	18,6
Sum pensjonsmidler, jf. note 11	41,5	36,3	34,0

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

	2021	2020	2019
Diskonteringsrente	1,5 %	1,5 %	1,8 %
Forventet avkastning	2,9 %	2,4 %	4,2 %
Lønnsregulering	2,5 %	2,0 %	2,25 %
Pensjonsregulering	0,0 %	0,0 %	0,7 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	2,3 %	1,75 %	2,0 %

NOTE 3 fortsetter

YTELSER TIL STYRET

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

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

Det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller sluttvederlagsordninger.

Det er ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for styremedlemmer eller nærstående.

GODTGJØRELSE REVISOR

MORSELSKAP

Kr	2021	2020	2019
Lovpålagt revisjon	220 900	247 300	222 300
Skatterådgivning	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	-	1 800	1 800

KONSERN

Kr	2021	2020	2019
Lovpålagt revisjon	2 041 128	1 947 448	2 141 182
Skatterådgivning	281 470	587 947	2 068 522
Andre tjenester utenfor revisjon	290 249	597 901	508 519

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

NOTE 4 Leieinntekt

LEIEINNTÉKT GEOGRAFISK FORDELT

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Oslo	818,1	802,7	919,9	-	-	-
Øvrige Norge	86,9	82,9	82,1	-	-	-
Sum	905,0	885,6	1 002,0	-	-	-

NOTE 5 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
ANNEN FINANSINNTÉKT						
Andre renteinntekter	27,7	7,0	4,7	0,2	0,5	0,4
Mottatt utbytte	11,3	11,1	19,2	-	0,1	-
Gevinst ved salg av aksjer	323,8	-	2,6	-	-	0,6
Gevinst ved valutaswap	-	22,6	36,6	-	-	-
Andre finansinntekter	10,7	5,0	4,6	2,7	4,4	2,1
Sum annen finansinntekt	373,5	45,7	67,7	2,9	5,0	3,1
ANNEN FINANSKOSTNAD						
Rentekostnader	202,1	252,6	267,4	45,1	45,6	44,5
Nedskrivning/(reversering av nedskrivning) av aksjer og andeler	0,2	0,8	(1,9)	0,2	0,8	(1,9)
Tap ved valutaswap	-	20,6	7,6	-	-	-
Andre finanskostnader	42,7	26,0	18,9	6,1	3,6	3,4
Sum annen finanskostnad	245,0	300,0	292,0	51,4	50,0	46,0

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	11 192,1	1 321,2	(390,5)	12 122,8	(1 375,1)	10 747,7	155,7	25-100 år	Lineær
Tomter	5 312,5	390,4	(120,8)	5 582,1	-	5 582,1	-	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	134,9	16,5	(8,8)	142,6	(80,6)	62,0	7,3	3-10 år	Lineær
Sum konsern	16 639,5	1 728,1	(520,1)	17 847,5	(1 455,7)	16 391,8	163,0		
MORSELSKAP									
Driftsløsøre, inventar o.l.	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-		

NOTE 7 Investeringer i datterselskap

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
ANS Sagahuset	54,9 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	76,3 %	0,1	-
AS Eiendomsutvikling	100 %	0,1	0,1
AS Forretningsgården	100 %	0,1	80,8
Bilbygg AS	100 %	11,1	57,5
Bogstadveien 49 AS	100 %	0,1	0,1
Bygdøy Allé 1 AS	100 %	0,1	0,1
Drammensveien 159 AS	100 %	0,1	0,1
Eiendomsspar AS	55,5 %	211,8	5 636,0
Forusbeen 15 AS	100 %	0,1	20,7
Haforo Holding AS	59,5 %	1,0	3,2
Hausmannsgate 28 AS	100 %	30,0	67,2
Hausmannsgate 40 AS ²⁾	100 %	0,1	5,9
Karl Johans gate 21 ANS	99 %	-	326,3
KS EP Drammensveien 10	76,3 %	-	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
Professor Birkelands vei 36 AS ²⁾	100 %	0,1	150,9
Rosenkrantz' gate 13 AS	100 %	0,1	0,1
Rådhusgata 28 Oslo AS	100 %	0,1	55,3
Storhandel Invest AS ²⁾	100 %	1,0	183,0
Thorleif Haugs vei 15 AS	100 %	14,0	24,8
Thorvald Meyers gate 2 Næring AS	100 %	0,1	160,9
Sum morselskap			7 212,6
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	59,5 %	0,4	15,5
Karl Johans gate 21 ANS	1 %	-	2,0
Jæren Handlepark 7 AS ²⁾	100 %	0,3	47,2
KS EP Drammensveien 10	21 %	-	1,2
Mesterhoff Eiendom AS	59,5 %	0,1	2,7
Nedre Slottsgate 21 AS	1 %	0,1	1,6
Plantasjen Eiendom Halden AS ²⁾	100 %	0,1	40,4
Plantasjen Eiendom Stjørdal AS ²⁾	100 %	0,2	52,6
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	110,0
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
Frikar AS	100 %	0,5	26,3
Furuset Lagerinvest AS ²⁾	100 %	1,0	501,0
Gabelshus AS	100 %	0,3	50,2
Grand Hotel AS	100 %	27,2	322,5
Haraldrudveien 18 Holding AS	20 % ¹⁾	1,0	2,4
Haslevangen Næringspark AS ³⁾	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
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
PT Eiendom AS ²⁾	100 %	49,6	237,0
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhusseiendommene AS	100 %	18,1	159,8
Rådhusgaten 23 AS	100 %	2,6	24,2
Skræddergaarden AS	100 %	0,1	37,4
Smalvollveien 63 AS	100 %	3,6	60,4
Sommerrogaten 13-15 Tomt AS	100 %	0,1	0,1
Storgaten 8 Oslo AS	100 %	0,1	59,7
Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,2	82,3
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Stubberudveien 8 AS ²⁾	100 %	7,4	50,4

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	53,5 %	1,0	6,8
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	53,9
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vollabygget AS	100 %	0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
Økernveien 115 AS	100 %	14,7	278,0
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
Sum morselskap			5 197,8

EID AV DATTERSELSKAP AV EIENDOMSSPAR

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Valuta	Aksje- kapital	Bokført verdi
Alnabru Næringspark AS	100 %		2,6	15,8
Bjørnegårdsvingen AS	100 %		0,1	10,0
Folketeateret Oslo AS	100 %		5,0	10,0
Haraldrudveien 18 AS	20 % ¹⁾		1,0	92,0
Hoffsveien 4 AS	100 %		0,4	92,6
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Nykirkeallmenningen 19 AS ²⁾	100 %		0,1	4,9
Olav Kyrresgate 45 AS ²⁾	100 %		1,0	3,6
Parkveien 64 Næring AS	70 %		0,1	66,4
Professor Birkelandsvei 21 Holding AS ²⁾	100 %		1,0	169,8
Professor Birkelandsvei 21 AS ²⁾	100 %		10,5	314,6
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	-
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	100 %		0,1	50,0
VVS Huset Invest AS	100 %		0,2	7,9
Welhavensgate 53 AS ²⁾	100 %		1,0	4,3

1) Stemmeandel 58 %

2) Hausmannsgate 40 AS, Professor Birkelands vei 36 AS, Storhandel Invest AS, Jæren Handlepark 7 AS, Plantasjen Eiendom Halden AS, Plantasjen Eiendom Stjørdal AS, PT Eiendom AS, Nykirkeallmenningen 19 AS, Olav Kyrresgate 45 AS, Welhavensgate 53 AS, Furuset Lagerinvest AS, Professor Birkelandsvei 21 Holding AS, Professor Birkelandsvei 21 AS og Stubberudveien 8 AS ble ervervet i 2021.

3) VVS Huset Holding AS er fusjonert med Haslevangen Næringspark AS i 2021.

Admiralen AS, Drammensveien 88B, Midtstranda 49-51 AS, FR4 (Næring) AS, FR4 (Utbygging) AS, Karihaugveien 89 AS, Karihaugveien 89 Utbygging AS og Øvre Slottsgate 11 AS ble solgt i 2021.

Ekeberg Taubanedrift AS og Vestnorsk Hotel DA ble avviklet i 2021.

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.	
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,00 %	0,1	5,2	-	-	-	-	(0,1)	5,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,00 %	33,5	86,1	(12,3)	44,8	-	(90,0)	-	28,6	-	-
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,00 %	4,8	4,1	-	-	-	-	-	4,1	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,00 %	43,2	121,0	-	(60,0)	-	-	-	61,0	1,1	33,4
Jacob Aalls gate 2 AS	50,00 %	0,1	0,4	-	-	-	-	-	0,4	-	-
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,00 %	231,6	145,5	(0,2)	(2,4)	-	-	-	142,9	(2,6)	253,7
Konowsgate Finans AS	50,00 %	0,1	1,0	-	0,6	-	-	-	1,6	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,25 % ¹⁾	29,8	40,9	-	1,6	(0,4)	-	-	42,1	-	(1,6)
Oslo S Parkering AS	50,00 %	235,3	153,1	-	2,5	(0,5)	(20,0)	-	135,1	-	(69,0)
Pandox AB ^{2) 3)}	25,81 % ²⁾	1 836,3	7 955,3	-	181,3	(79,4)	-	(247,8)	7 809,4	(55,9)	1 466,9
Scandic Hotel Gardermoen AS	50,00 %	0,5	7,1	-	3,0	(0,8)	-	-	9,3	-	0,7
Økernveien 115 Utvikling AS	50,00 %	1,0	(11,3)	-	(3,9)	0,9	-	-	(14,3)	-	(0,8)
Sum konsern			8 508,4	(12,5)	167,5	(80,2)	(110,0)	(247,9)	8 225,3	(57,4)	1 683,3
herav felleskontrollert virksomhet			553,1	(12,5)	(13,8)	(0,8)	(110,0)	(0,1)	415,9		
herav tilknyttet selskap			7 955,3	-	181,3	(79,4)	-	(247,8)	7 809,4		

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	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Utlån til Scandic Hotel Gardermoen AS	4,3	4,1	-	4,3	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	18,0	13,4	12,9	-	-	-
Sum	22,3	59,1	52,5	4,3	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 III	1,00 %	-	-
Herkules Private Equity IV	3,04 %	-	8,6
Sum morselskap			8,6
EID AV DATTERSELSKAP			
Aurora Eiendom AS	17,0 %	3 500 000	350,0
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	5,1 %	1 275	10,8
Charlius Cologne Hotel Property GmbH ¹⁾	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			525,9

*) 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	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Utlån til ansatte ¹⁾	30,1	23,9	15,4	-	-	-
Netto pensjonsmidler	41,5	36,3	34,0	-	-	-
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	45,8	14,3	19,1	-	-	-
Andre lån ²⁾	148,2	159,0	4,0	-	-	-
Sum	265,6	233,5	72,5	-	-	-

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

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

NOTE 12 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Kundefordringer	20,7	25,7	18,1	-	-	-
Andre fordringer	60,2	76,7	75,9	-	-	-
Forskuddsbetalte kostnader	40,5	14,5	7,5	0,2	0,4	0,8
Opptjente ikke fakturerte inntekter ¹⁾	-	-	71,7	-	-	-
Sum	121,4	116,9	173,2	0,2	0,4	0,8

1) Beløpet for 2019 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 31.12.2021 er kr 38 468 190,63 fordelt på 12 309 821 aksjer à kr 3,125. Hver aksje har én stemme. Morselskapet eier 62 164 egne aksjer.

Millioner kr	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egen- kapital	Minoritets- interesser	Sum egen- kapital
MORSELSKAP						
Egenkapital per 31.12.2020	41,9	(0,4)	63,0	6 056,3		6 160,8
Årsresultat				687,7		687,7
Kjøp egne aksjer		(3,2)		(778,0)		(781,2)
Sletting av egne aksjer	(3,4)	3,4				-
Mottatt utbytte egne aksjer				8,8		8,8
Utbetalt tilleggsutbytte				(367,4)		(367,4)
Avsatt utbytte				(110,2)		(110,2)
Egenkapital per 31.12.2021	38,5	(0,2)	63,0	5 497,2		5 598,5
KONSERN						
Egenkapital per 31.12.2020	41,9	(0,4)	63,0	8 404,8	7 004,8	15 514,1
Årsresultat				651,9	387,1	1 039,0
Kjøp egne aksjer		(3,2)		(778,0)	(401,8)	(1 183,0)
Salg egne aksjer					8,0	8,0
Sletting av egne aksjer	(3,4)	3,4				-
Mottatt utbytte egne aksjer				8,8	5,6	14,4
Utbetalt tilleggsutbytte				(367,4)	(300,8)	(668,2)
Avsatt utbytte				(110,2)	(101,6)	(211,8)
Omregningsdifferanser mv.				(137,6)	(110,6)	(248,2)
Minoritet				(12,3)	(8,7)	(21,0)
Egenkapital per 31.12.2021	38,5	(0,2)	63,0	7 660,0	6 482,0	14 243,3

AKSJONÆROVERSIKT PER 31.12.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3
3 Taconic AS	547 850	4,5
4 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1
5 Tyin AS	405 429	3,3
6 Raho AS	380 720	3,1
7 MP Pensjon PK	343 000	2,8
8 Piwijk AS	339 096	2,8
9 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7
10 Dobloug, Anette	258 108	2,1
11 OAK Management AS	208 479	1,7
12 Hubertus AS	200 000	1,6
13 AS Straen	140 000	1,1
14 Tricolor AS	113 224	0,9
15 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
15 Bob Merlin AS	86 482	0,7
17 AS Ship-Ring	80 000	0,6
18 Lærdal Finans AS	77 624	0,6
19 Else Forvaltning AS	74 000	0,6
20 Anker-Rasch, Celina	71 365	0,6
Øvrige aksjonærer (406)	2 464 403	20,0
Totalt antall aksjer	12 309 821	100,0
Egne aksjer	(62 164)	(0,5)
Totalt antall utestående aksjer	12 247 657	99,5

EGNE AKSJER

	31.12.2020	Kjøp	Innløsning	31.12.2021
Antall	117 838	1 041 258	(1 096 932)	62 164
Vederlag (mill. kr)		781,2		

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

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

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

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

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

NOTE 14 Skatter

SKATTEKOSTNAD

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Betalbar skatt	52,6	29,4	52,8	11,5	5,6	16,7
Endring utsatt skatt	4,8	19,9	9,9	0,9	(0,2)	(0,2)
Avregning skatt tidligere år	-	-	-	-	-	0,2
Andel skatt i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	80,2	32,6	215,0	-	-	-
Sum	137,6	81,9	277,7	12,4	5,4	16,7

KONSERN - UTSATT SKATT

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

Millioner kr	2021	2020	2019
Anleggsmidler	836,6	811,2	843,4
Avsetning for forpliktelser	(10,2)	(7,5)	(6,3)
Gevinst- og tapskonto	20,0	21,3	26,5
Kortsiktig fordring	(1,0)	(0,9)	(0,6)
Kortsiktig gjeld	(9,2)	(16,2)	(34,8)
Underskudd til fremføring	-	(3,0)	(0,4)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,5)	(1,5)	(3,2)
Sum utsatt skatt per 31.12.	834,7	803,4	824,6

NOTE 14 fortsetter

MORSELSKAP – UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2021	2020	2019
Anleggsmidler	3,5	(0,5)	0,9
Gevinst- og tapskonto	0,8	1,0	1,2
Kortsiktig gjeld	2,8	2,4	1,9
Sum midlertidige forskjeller	7,1	2,9	4,0

Beregning av utsatt skatt:

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

MORSELSKAP – ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

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

Millioner kr	2021	2020	2019
Resultat før skattekostnad	700,1	558,5	4 926,4
Utbytte/utdelinger	(501,2)	(100,9)	(66,3)
Tap/nedskrivning aksjer og andeler	0,2	0,8	(1,9)
Gevinst ved salg av aksjer/andeler	(140,0)	(429,6)	(4 781,4)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	(6,7)	(2,9)	(1,9)
- gevinst- og tapskonto	0,2	0,2	0,3
- kortsiktig gjeld	(0,3)	(0,6)	0,6
Årets skattegrunnlag	52,3	25,5	75,8
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	11,5	5,6	16,7

NOTE 15 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kr	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	32,6	28,0	25,1	-	-	-
Rentebytteavtaler ²⁾	59,6	93,7	127,7	-	-	-
Avsetning for garantileie	131,8	188,7	23,0	-	-	-
Andre avsetninger	15,6	7,7	1,3	-	-	-
Sum	239,6	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	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Obligasjonslån	1 960,0	1 300,0	1 300,0	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	7 168,3	5 892,0	7 853,7	2 076,7	1 089,0	1 217,5
Sertifikatlån	750,0	700,0	600,0	-	-	-
Sum	9 878,3	7 892,0	9 753,7	2 076,7	1 089,0	1 217,5
herav langsiktig gjeld	9 128,3	7 192,0	9 153,7	2 076,7	1 089,0	1 217,5
herav kortsiktig gjeld	750,0	700,0	600,0	-	-	-

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2021:

Millioner	Konsern Valuta	NOK	Morselskap Valuta	NOK
NOK	-	9 818,7	-	2 076,7
EUR	6,0	59,6	-	-
Sum	6,0	9 878,3	-	2 076,7

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2022	2023	2024	2025	2026	2027 og senere
%-andel	43 %	10 %	3 %	4 %	3 %	37 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2022	2023	2024	2025	2026	2027 og senere	Gjennomsnittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	435,9	2 459,7	993,9	1 423,5	1 450,7	404,6	-
Obligasjonslån	-	-	1 300,0	-	660,0	-	-
Sum	435,9	2 459,7	2 293,9	1 423,5	2 110,7	404,6 ¹⁾	2,7 % ²⁾

1) Tilsvarende tall per 31.12.2020 var kr 55,6 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2020: 3,0 %).

PANTSTILLELSER:

Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 12 190,3 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	2021	Konsern 2020	2019	2021	Morselskap 2020	2019
Leverandørgjeld	37,5	66,4	36,1	1,4	4,3	-
Skattetrekk, feriepenges, mva. mv.	21,1	14,0	15,0	-	-	-
Betalbar skatt	55,7	24,5	50,6	11,5	5,6	16,7
Avsetning renter	27,9	21,7	42,2	8,3	3,4	6,7
Forskudd	15,2	31,1	23,5	-	-	-
Utbytte	211,8	216,3	108,6	110,2	112,9	53,3
Annen gjeld ¹⁾	312,6	120,3	131,8	204,8	1,5	-
Sum	681,8	494,3	407,8	336,2	127,7	76,7

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

NOTE 18 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Victoria Eiendom AS utgjør 12 247 657 per 31.12.2021, jf. note 13. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2021 var 12 457 713 aksjer.

	2021	Konsern 2020	2019
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	651,9	943,4	536,3
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 457 713	13 303 876	13 323 746
Resultat per aksje (kr)	52,33	70,91	40,25

NOTE 19 Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 80 905 egne aksjer for kr 56,0 mill. etter 31.12.2021. Per 28.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 143 069.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet eiendommen Kjelsåsveien 161 i Oslo for en kjøpesum på kr 573 mill. I tillegg har Eiendomsspar kjøpt 600 775 egne aksjer til en total kjøpesum på kr 249 mill. Per 28.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 711 508. Eiendomsspar har videre deltatt i en emisjon i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for aksjer tilsvarende sin proratoriske eierandel, kr 68 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene er eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av Victoria Eiendom, 6 % av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart. Estimert regnskapsmessig salgsgevinst er totalt kr 55 mill.

Til generalforsamlingen i Victoria Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss

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



under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Oslo, 29. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

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

Erik Andersen

Statsautorisert revisor

Eierstyring og selskapsledelse

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

1) Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

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

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

2) Virksomhet

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

3) Selskapskapital og utbytte

Victoria Eiendoms verdijusterte egenkapital utgjorde kr 11 473 mill. per 31.12.2021, tilsvarende en verdijustert egenkapitalandel på 81 %. Den verdijusterte egenkapitalandelen er innenfor selskapets mål.

Victoria Eiendom har fulgt en konsistent aksjonær- og utbyttepolitikk over en meget lang periode. Det er selskapets

mål at aksjonærene over tid skal oppnå en konkurransedyktig avkastning på sine aksjer gjennom verdistigning og utbytte. Gjennomsnittlig årlig avkastning per aksje har fra stiftelsen i 1993 vært 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 2021 foreslått et ordinært utbytte på kr 9,00 per aksje (for 2020 var ordinært utbytte kr 8,50 per aksje). Det ble i tillegg besluttet og delt ut et ekstraordinært utbytte i desember 2021 på kr 30,00 per aksje.

Styret fikk på ordinær generalforsamling 19.05.2021 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 1 000. Fullmakten gjelder til 19.05.2022. Styret vil på generalforsamlingen 12.05.2022 foreslå at fullmakten blir fornyet for en periode på ca. 12 måneder, til 19.05.2023, i prisintervallet NOK 1 og NOK 1 000.

Selskapets beholdning av egne aksjer var 62 164 per 31.12.2021.

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 12.05.2022 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 unotert-listen til Euronext NOTC.

Adm. direktør i Victoria Eiendom/Eiendomsspar er hovedaksjonær i Victoria Eiendom, som har felles administrasjon med Eiendomsspar. Adm. direktør eier 28 688 aksjer i Eiendomsspar (0,1 % av aksjekapitalen). I Victoria Eiendom eier han sammen med nærstående 5 595 360 (45,7 % 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.

Selskapet har retningslinjer som sikrer meldeplikt for styre-medlemmer 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 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 38 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 2021 er det avholdt til sammen syv styremøter.

Det er etablert avtaler om kostnadsfordeling mellom Victoria Eiendom og nærstående selskap («selskapene») og laget retningslinjer for håndtering av selskapenes eksisterende og potensielle leietakere, samt nye investeringer. Fra styrets side har det, i forbindelse med utarbeidelse og jevnlig oppfølging av disse retningslinjer samt godkjenning av transaksjoner gjennom året, vært lagt vekt på å hindre interessekonflikter mellom selskapene. Dessuten er målsettingen at selskapene i fellesskap skal oppnå mer lønnsom drift enn om selskapene opererte separat. Prisfast-

Deltakelse i styremøter	2021	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Anders Ryssdal	7/7	Ja	Ja
Leiv Askvig	7/7	Ja	Nei
Ragnar Horn	7/7	Ja	Nei
Gisèle Marchand	7/7	Ja	Ja
Monica S. Salthella	7/7	Ja	Ja

settingen på transaksjoner mellom nærstående skal i så stor grad som mulig være basert på uavhengige kilder. Styret vurderer den enkelte transaksjon og innhenter uavhengige verdivurderinger ved behov. Styret har, som et årlig agenda-punkt i styrets årshjul, gjennomgang av nærstående avtaler og potensielle konfliktområder. Vesentlige transaksjoner med nærstående fremgår av årsberetningen.

10) Risikostyring og intern kontroll

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

Administrasjonen avstemmer og dokumenterer alle balanseposter i konsernselskapene hvert kvartal. Det samme gjelder også vesentlige resultatposter. Alle avstemminger blir gjennomgått og kvalitetssikret, samt analysert sett i sammenheng med konsernets budsjetter og tidligere regnskapsperioder. Det utarbeides kvartalsvise finans- og regnskapsrapporter til styret, som danner grunnlaget for den finansielle

rapporteringen til aksjonærene. Styret foretar minst én gang per år oppfølging av risikoområder og internkontrollsystemer. Det er styrets vurdering at kontrollmiljøet er godt og det er ikke avdekket vesentlige svakheter.

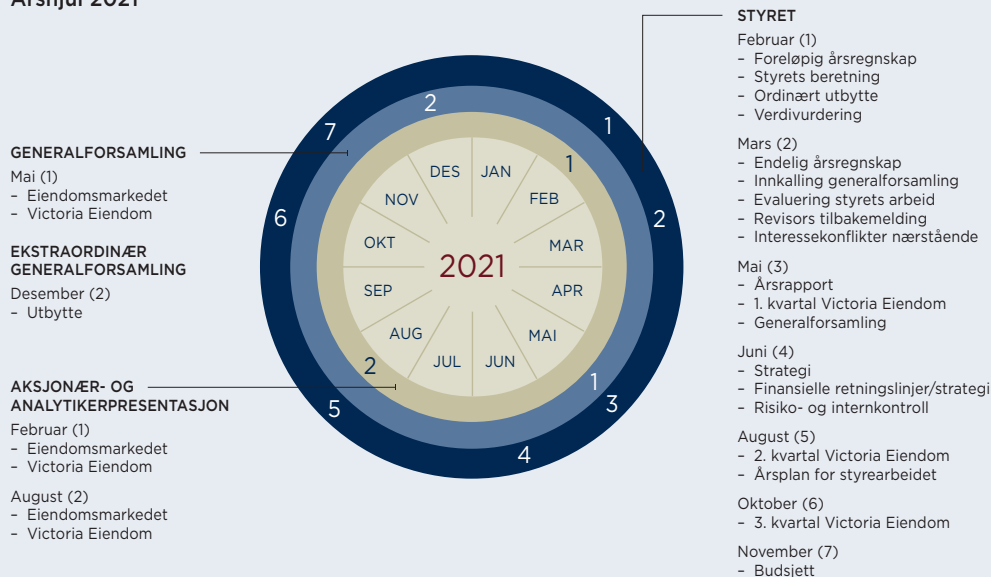
11) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styrets medlemmer fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets aksjeeiere. Det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller 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 2021



13) Informasjon og kommunikasjon

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

Selskapet avholder halvårlige investorpresentasjoner hvor selskapet presenterer siste nytt fra selskapet og det er anledning til å stille spørsmål til ledelsen.

14) Selskapsovertakelse

Styret vil ved et eventuelt bud på selskapet arbeide for at 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 revisor-loven 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 revisjons-arbeidet, status på selskapets interne kontroller/kontroll-miljø 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

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 31.12.2021, the ownership interest has increased to 55.5 %. 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»).

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 (45.7 % of outstanding shares). In addition, the company has more than 400 institutional and private shareholders as of 31.12.2021.

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

(Numbers in brackets refers to figures for same period in 2020 if other is not specified).

2021 was a satisfactory year for Victoria Eiendom, despite the Covid-19 pandemic still having a negative impact on variable lease income from the subsidiary Eiendomsspar and the affiliated company Pandox. Low interest rates and high activity in the transaction market contributed to sales profit and growth in the value of Victoria Eiendom's real estate portfolio. Value adjusted equity as of 31.12.2021 is calculated at NOK 943 per share, when valuing the Eiendomsspar shares at their net asset value, an increase of 14 % (including dividend) from the previous year.

The Board proposes an ordinary dividend for 2021 of NOK 9.00 per share (last year an ordinary dividend of NOK 8.50 per share). In addition the company distributed a dividend of NOK 30.00 per share in December 2021.

VICTORIA EIENDOM EXCL. EIENDOMSSPAR **Investments and disposals**

Victoria Eiendom has completed several transactions in 2021. The company acquired Professor Birkelandsvei 36 at Furuset in Oslo, three Plantasjen stores in Bryne, Halden and Stjørdal and Hausmanns gate 40 in Oslo. The total purchase price for the properties amounted to NOK 398 million. In addition Victoria Eiendom has purchased 1,041,258 of its own shares for a total of NOK 781 million.

The company has sold the office property Drammensveien 88 B in Oslo and the combined retail and office property Midtstranda 49-51 at Hamar. The realized accounting gain from the disinvestments amounted to NOK 190 million.

Letting situation

The operation of the real estate portfolio was satisfactory and has been close to normal through 2021. Most of the measures implemented to handle the Covid-19 pandemic was ended at year end.

The vacancy rate, as measured by rental value by year end 2021, is 1.3 %, compared with 3.4 % in 2020. The decrease is mainly explained by a gradual improvement of the tenant market and several new leases, during the fall of 2021. The average remaining lease period of Victoria Eiendom's properties excl. Eiendomsspar is 9.7 years as of 31.12.2021, compared with 9.0 years as of 31.12.2020. The increase is mainly due to an extension of the contracts with Norsk Scania, for an additional seven years.

Summary of results

Rental income for Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar was NOK 189 million, compared with NOK 184 million in 2020. The operating profit was NOK 307 million, against NOK 517 million in 2020. The decrease in operating profit is explained by reduced profits from sales.

Financial position

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar is in a strong financial position with a value adjusted equity-to assets ratio (including minority interests) of 81 %.

Victoria Eiendom's liquidity reserve, including long-term secured credit facilities, amounts to NOK 740 million (NOK 781 million). In addition, the subsidiary Eiendomsspar has a solid liquidity reserve.

DAUGHTER COMPANY EIENDOMSSPAR

Rental income in Eiendomsspar amounted to NOK 716 million in 2021, an increase of NOK 15 million from 2020. Profit before taxes was NOK 1,096 million, compared with NOK 1,426 million in 2020. The decrease is mainly due to reduced profits from the sale of real estate. The affiliated company Pandox improved its profits in 2021. The net asset value of Eiendomsspar as of 31.12.2021 is calculated at NOK 548 per share, which is an increase of 10 % (including dividend) from the previous year.

The Eiendomsspar share price increased from NOK 435 to NOK 455 in 2021 (+11 % taking into account the dividend distribution of NOK 26.50 per share). At the turn of the year, Eiendomsspar shares were valued at 83 % of their calculated net asset value, which is the same as previous 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 905 million, compared to NOK 886 million in 2020. The operating profit was NOK 879 million, compared with NOK 2,126 million last year. The decrease in operating profit is explained by reduced profits from the sale of real estate in both Victoria Eiendom and Eiendomsspar.

The Victoria Eiendom Group's total assets as of 31.12.2021 was NOK 25,878 million (NOK 25,022 million). Total debt amounted to NOK 11,634 million, of which NOK 9,878 million was interest bearing.

Shareholder and capital structure

The Victoria Eiendom share price increased from NOK 640 at the start of 2021 to NOK 735 at year-end (+21 % taking into account the dividend distribution of NOK 38.50 per share).

The company has a share capital of NOK 38.5 million, consisting of 12,309,821 shares with a par value of NOK 3,125. Victoria Eiendom owns 62,164 of these shares.

Events after the balance sheet date

Victoria Eiendom has acquired an additional Plantasjen store. It is located in Namsos and had a purchase price of NOK 59 million. In addition the company has acquired 80,905 of the company's own shares for a total of NOK 56.0 million. The company's total holding of own shares is 143,069.

The subsidiary Eiendomsspar has acquired the property Kjelsåsveien 161 in Oslo for a purchase price of NOK 573 million. In addition, the company has acquired 600,775 of the company's own shares for a total of NOK 249 million. The company's total holding of own shares is 711,508. Eiendomsspar has taken part in an equity issue in Aurora Eiendom, a shopping center company, with its pro rata share of approximately 17 %, NOK 68 mill.

The subsidiary Eiendomsspar has sold its subsidiary, Parkveien 64 Næring AS, owning the store premises in the property Parkveien 64, in Oslo. The company was owned 70 % by Eiendomsspar, 8.1 % by the parent company Victoria Eiendom, 6.0 % from CEO Christian Ringnes and 15.9 % by former employees. The sale was made to a third party and at market conditions. Total profit from the sale is estimated at NOK 55 mill.

Market outlook

The ongoing Covid-19 pandemic has had a major impact on the Norwegian economy and society for almost two years. Periods of positive development has been replaced by new periods with restrictions and lock downs. As a consequence of vaccination of a large share of the population in western countries and "kinder" mutations which cause less serious illness, we now see many countries opening up and ending most restrictions. Experiences from former periods of "opening up" has shown a rather swift return in economic activity. However, inflation, interest rate hikes, reduction in central banks quantitative easing as well as the war in Ukraine and supply chain disruptions are causes of concern. The population adopting to new travel-, work- and consumption patterns post covid, will be central topics influencing the world in the years to come. The volatility and insecurity related to development of Covid-19 and the war in Ukraine, leads to greater uncertainty than usual concerning the near term market outlook.

About 235,000 square metres have been added to the office market in the Oslo region in 2021, which is above

historical average. The office market absorption increased in 2021, both in relation to historical average and last year. This has been one factor contributing to low vacancy rate. In 2022 vacancy rates are expected to fall slightly as a consequence of increase in demand and increased economic activity. Looking towards 2023 outcome is more uncertain, as more supply is expected and the variance in economic activity is higher.

There has been little capacity growth in the hotel market in the Oslo region during 2021 and the same is expected going forward. The supply growth of 2019 and in part 2020 was higher than normal and must be absorbed before the market is back to pre covid levels. Covid hit the travel industry hard, however demand has been back rather swiftly as restrictions has been removed. The demand side has mainly been driven by national tourism and local and regional business traffic. International business traffic, conferences and group travel are segmentes expected to need more time before being back to pre covid demand. Hence, it is still 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, however is still below 10 % of the total. Even though e-commerce growth is expected to continue, traditional shopping will still constitute most of the volume going forward. Good city centre locations and shopping centres are still expected to be attractive. 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 experienced high price growth in January and February 2022, however this is expected to level out throughout the year at a total growth in line with 2021. Moderate growth is also expected for the years thereafter, based on limited supply and increasing interest rates.

Victoria Eiendom has a strong financial position and is well positioned to handle both a prolonged crisis and to take advantage of investment opportunities that may arise.



Fra generalprøven til Sanchtansnatten på IBSen Museum & Teater.

Financial information

Income statement

(NOK million)

	2021	2020	2019
Rental income from properties	905.0	885.6	1,002.0
Other income	7.9	2.5	9.4
Operating expenses on properties and projects	(100.4)	(97.5)	(108.4)
Gross operating profit	812.5	790.6	903.0
Profit from sales of properties	465.6	1,743.9	156.5
Refurbishment costs	(104.8)	(128.0)	(176.4)
Depreciation	(163.0)	(169.7)	(165.8)
Payroll and other operating costs	(131.4)	(110.7)	(105.0)
Operating profit	878.9	2,126.1	612.3
Share of profit in associated company/joint ventures	167.5	(426.3)	882.4
Financial income	375.2	48.1	69.8
Financial cost	(245.0)	(300.0)	(292.0)
Profit before taxes	1,176.6	1,447.9	1,272.5
Taxes	(137.6)	(81.9)	(277.7)
Profit for the year	1,039.0	1,366.0	994.8

Balance sheet as of 31 December

(NOK million)

	2021	2020	2019
Assets			
Property and equipment	16,391.8	15,293.4	15,915.5
Financial assets	9,039.1	9,393.4	9,296.2
Total non-current assets	25,430.9	24,686.8	25,211.7
Trade and other receivables	121.4	116.9	173.2
Cash and cash equivalents	325.4	218.2	148.7
Total current assets	446.8	335.1	321.9
Total assets	25,877.7	25,021.9	25,533.6
Equity and liabilities			
Equity	14,243.3	15,514.1	14,370.4
Deferred taxes	831.9	803.4	824.6
Non-current liabilities	9,367.9	7,510.1	9,330.8
Current liabilities	1,434.6	1,194.3	1,007.8
Total liabilities	11,634.4	9,507.8	11,163.2
Total equity and liabilities	25,877.7	25,021.9	25,533.6

Flerårsoversikt

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultatregnskap

Millioner kroner	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Leieinntekt	905,0	885,6	1 002,0	173,1	155,6	139,6	129,7	119,9
Annen driftsinntekt	7,9	2,5	9,4	-	-	-	-	-
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(100,4)	(97,5)	(108,4)	(14,9)	(13,0)	(13,1)	(10,2)	(9,0)
Brutto driftsresultat	812,5	790,6	903,0	158,2	142,6	126,5	119,5	110,9
Salgsgevinst/prosjektgevinst	465,6	1 743,9	156,5	735,1	51,9	19,1	11,9	24,8
Rehabiliteringskostnad	(104,8)	(128,0)	(176,4)	(11,7)	(11,7)	(7,9)	(15,4)	(13,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(163,0)	(169,7)	(165,8)	(13,8)	(11,5)	(9,4)	(8,0)	(8,1)
Lønn og annen driftskostnad	(131,4)	(110,7)	(105,0)	(10,9)	(9,4)	(8,6)	(7,7)	(7,2)
Driftsresultat	878,9	2 126,1	612,3	856,9	161,9	119,7	100,3	107,1
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(13,8)	26,5	44,4	5,2	6,4	95,3	8,3	5,0
Resultat fra tilknyttet selskap ¹⁾	181,3	(452,8)	838,0	569,6	666,6	663,3	1 081,7	447,6
Annen finansinntekt/-kostnad	130,2	(251,9)	(222,2)	(51,4)	(43,4)	(52,0)	(49,6)	(45,7)
Resultat før skattekostnad	1 176,6	1 447,9	1 272,5	1 380,3	791,5	826,3	1 140,7	514,0
Skattekostnad	(137,6)	(81,9)	(277,7)	(123,8)	(113,4)	(112,6)	(47,4)	(96,7)
Årsresultat	1 039,0	1 366,0	994,8	1 256,5	678,1	713,7	1 093,3	417,3

Balanse

Millioner kroner	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	16 391,8	15 293,4	15 915,5	1 578,3	1 259,7	1 089,4	999,8	838,1
Sum finansielle anleggsmidler	9 039,1	9 393,4	9 296,2	3 542,6	3 262,0	2 698,3	2 439,7	1 425,9
Sum anleggsmidler	25 430,9	24 686,8	25 211,7	5 120,9	4 521,7	3 787,7	3 439,5	2 264,0
Andre fordringer	121,4	116,9	173,2	43,7	59,7	58,4	3,4	11,1
Bankinnskudd, kontanter og lignende	325,4	218,2	148,7	112,7	103,0	306,2	20,5	96,5
Sum omløpsmidler	446,8	335,1	321,9	156,4	162,7	364,6	23,9	107,6
Sum eiendeler	25 877,7	25 021,9	25 533,6	5 277,3	4 684,4	4 152,3	3 463,4	2 371,6

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital (inkl. minoritet)	12 243,3	15 514,1	14 370,4	3 581,7	3 079,8	2 522,4	1 860,7	831,7
Utsatt skatt	834,7	803,4	824,6	99,9	93,8	87,3	86,0	79,9
Sum annen langsiktig gjeld	9 367,9	7 510,1	9 330,8	1 180,5	1 334,2	1 334,2	1 409,5	1 340,2
Sum kortsiktig gjeld	1 431,8	1 194,3	1 007,8	415,2	176,6	208,4	107,2	119,8
Sum gjeld	11 634,4	9 507,8	11 163,2	1 695,6	1 604,6	1 629,9	1 602,7	1 539,9
Sum egenkapital og gjeld (inkl. minoritet)	25 877,7	25 021,9	25 533,6	5 277,3	4 684,4	4 152,3	3 463,4	2 371,6

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Nøkkeltall

Millioner kroner	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar								
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	11 473	11 359	10 600	9 541	9 078	7 577	6 971	4 824
Verdijustert totalkapital	14 129	13 168	12 474	11 324	10 797	9 316	8 668	6 465
Verdijustert egenkapitalandel (%)	81 %	86 %	85 %	84 %	84 %	81 %	80 %	75 %
Belåningsgrad eiendommer, %	41 %	27 %	31 %	18 %	23 %	19 %	37 %	35 %
Ledighet (% av leienivå)	1,3 %	3,4 %	4,6 %	2,2 %	3,2 %	2,4 %	2,2 %	1,1 %
Gjenværende leietid (år)	9,7	9,0	5,5	6,2	6,2	6,2	5,8	6,2
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr) (inkl. utbytter)	48,2	12,2	15,7	13,8	16,0	78,8	9,6	

Nøkkeltall per aksjer

Verdijustert avkastning per aksje (%)	14 %	8 %	13 %	13 %	23 %	21 %	47 %	27 %
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	934	852	790	709	650	533	491	339
Aksjekurs per 31.12. (kr)	735	640	800	680	540	555	425	300
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(22 %)	(26 %)	1 %	(8 %)	(18 %)	3 %	(14 %)	(13 %)

1) 2019–2021 Pandox, 2014–2018 Eiendomsspar og T6 Holding

Kvartalstall

VICTORIA EIENDOM KONSERN Resultatregnskap

Millioner kroner	4. kv. 2021	3. kv. 2021	2. kv. 2021	1. kv. 2021	4. kv. 2020	3. kv. 2020	2. kv. 2020	1. kv. 2020
Leieinntekt	261,4	241,2	204,4	198,0	209,7	228,3	208,1	239,5
Annen driftsinntekt	5,6	3,9	(1,7)	0,1	0,8	0,2	(0,9)	2,4
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(29,5)	(23,6)	(22,9)	(24,4)	(28,0)	(20,8)	(22,1)	(26,6)
Brutto driftsresultat	237,5	221,5	179,8	173,7	182,5	207,7	185,1	215,3
Salgsgevinst/(tap)	74,0	30,8	358,5	2,3	1 336,9	(1,0)	108,1	299,9
Rehabiliteringskostnad	(24,4)	(27,6)	(26,5)	(26,3)	(20,4)	(35,0)	(34,4)	(38,2)
Avskrivning på varige driftsmidler	(42,7)	(39,3)	(39,8)	(41,2)	(44,7)	(41,5)	(41,6)	(41,9)
Lønn og annen driftskostnad	(38,9)	(29,9)	(34,0)	(28,6)	(30,5)	(26,5)	(24,0)	(29,7)
Driftsresultat	205,5	155,5	438,0	79,9	1 423,8	103,7	193,2	405,4
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(39,7)	10,9	(0,1)	15,1	(152,7)	8,7	(54,9)	225,4
Resultat fra tilknyttet selskap (Padox)	108,1	89,4	(3,7)	(12,5)	(108,9)	(45,1)	(99,7)	(199,1)
Annen finansinntekt/-kostnad	283,5	(57,8)	(45,6)	(49,9)	(14,8)	(59,4)	(72,0)	(105,7)
Resultat før skattekostnad	557,4	198,0	388,6	32,6	1 147,4	7,9	(33,4)	326,0
Skattekostnad	(58,1)	(40,7)	(39,8)	1,0	(6,5)	(10,6)	(12,4)	(52,4)
Årsresultat	499,3	157,3	348,8	33,6	1 140,9	(2,7)	(45,8)	273,6

Balanse

Millioner kroner	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	16 391,8	15 020,5	14 992,4	15 331,4	15 293,4	15 935,8	15 666,2	15 603,5
Sum finansielle anleggsmidler	9 039,1	9 739,1	9 647,5	9 133,2	9 393,4	9 640,8	9 511,1	10 128,9
Sum anleggsmidler	25 430,9	24 759,6	24 639,9	24 464,6	24 686,8	25 576,6	25 177,3	25 732,4
Andre fordringer	121,4	130,7	111,9	94,9	116,9	104,3	84,8	80,1
Bankinnskudd, kontanter og lignende	325,4	280,7	519,5	233,6	218,2	778,6	1 122,4	924,3
Sum omløpsmidler	446,8	411,4	631,4	328,5	335,1	882,9	1 207,2	1 004,4
Eiendeler	25 877,7	25 171,0	25 271,3	24 793,1	25 021,9	26 459,5	26 384,5	26 736,8
Egenkapital og gjeld								
Sum egenkapital (inkl. minoritet)	14 243,3	14 803,9	14 609,2	14 434,5	15 514,1	15 145,7	15 095,5	15 451,4
Utsatt skatt	834,7	790,4	786,7	806,5	803,4	826,3	813,7	812,7
Sum annen langsiktig gjeld	9 367,9	8 603,1	8 925,9	7 517,4	7 510,1	9 596,9	9 618,4	9 449,0
Sum kortsiktig gjeld	1 431,8	973,6	949,5	2 034,7	1 194,3	890,6	856,9	1 023,7
Sum gjeld	11 634,4	10 367,1	10 662,1	10 358,6	9 507,8	11 313,8	11 289,0	11 285,4
Sum egenkapital og gjeld (inkl. minoritet)	25 877,7	25 171,0	25 271,3	24 793,1	25 021,9	26 459,5	26 384,5	26 736,8

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR Nøkkeltall

	31.12.21	30.09.21	30.06.21	31.03.21	31.12.20	30.09.20	30.06.20	31.03.20
Belåningsgrad eiendommer, %	41 %	45 %	46 %	26 %	27 %	32 %	29 %	29 %
Ledighet (% av leienivå)	1,3 %	1,4 %	3,0 %	3,1 %	3,4 %	0,4 %	0,8 %	4,7 %
Gjenværende leietid (år)	9,7	8,3	8,6	8,7	9,0	5,7	5,5	5,3
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)(inkl. utbytter)	48,2	16,02	13,78	2,24	12,2	10,1	7,85	1,82
Aksjekurs (kr)	735	750	750	760	640	570	640	450



Fra generalprøven til Sanchtansnatten på IBSEN Museum & Teater.

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



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

