



VICTORIA EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2023

Innhold

Adm. direktør	1
2023 - I korte trekk	2
Nøkkeltall	3

Konsernet

Dette er Victoria Eiendom	4
Organisasjonen og ansatte	5
Aksjonæroversikt og kursutvikling	6

Portefølje/verdivurdering

Eiendommer	8
Prosjekter	13
Verdivurdering per 31.12.2023	17
Verdiutvikling 2023	18
Verdijustert balanse per 31.12.2023	19

Finansiell informasjon

Styret og adm. direktør	20
Årsberetning	22
Regnskap og noter	31
Revisjonsberetning	48
Eierstyring og selskapsledelse	50
English summary/financial information	54
Flerårsoversikt/kvartalstall	58




Christian Ringnes
Adm. direktør

Moderat optimisme

Året 2023 forløp bedre enn forventet. Til tross for at styringsrenten i desember ble hevet for fjortende gang på bare litt over to år, forble økonomien robust. Arbeidsløsheten forble minimal, og leiemarkedene utviklet seg positivt, godt hjulpet av inflasjonen.

De økte rentene medfører minkede kontantstrømmer etter finanskostnader og reduserte verdier. De fleste eiendomsbesittere har likevel klart seg bra. Mot slutten av året så man gryende optimisme som følge av nedgang i de lange rentene og eiendomsverdier som stabiliserte seg.

Victoria Eiendom ser risiko for en mindre gunstig utvikling. Det er store geopolitiske spenninger, krig i Europa og inflasjonen er fremdeles høyere enn sentralbankenes målsettinger. Vi tror det er gode sjanser for at renten enten vil forbli «high for longer», eller at leiemarkedene blir svekket som følge av økonomisk nedgang.

Victoria Eiendom er likefullt moderat optimistisk for fremtiden. Både vi selv og datterselskapet Eiendomsspar har førsteklasses, velutleide eiendommer, moderat gjeld og betydelig likviditet. Vi kan både stå imot ruskevær og gripe de muligheter som måtte by seg.

2023 var et tilnærmet nullinvesteringsår for Victoria Eiendom. Vi ventet, også i Eiendomsspar, som gjedda i sivet, på at verdifallet i eiendomsmarkedet skulle stoppe opp.

Victoria Eiendom konsernet har fortsatt sitt bærekraftsarbeid i 2023. Vi har sertifisert ytterligere 4 eiendommer (alle til BREEAM In-Use Very Good), redusert vårt energiforbruk med 15,4 % (mot referanseår 2019) og økt vår kildesorteringsgrad til 45 % (fra 34 % i 2022). Dessuten har vi økt vår bærekraftige finansiering til å utgjøre 77 % av våre lån/lånerammer (29 % i 2022). Victoria Eiendom nådde i år sin høyeste Kundegledindeks score noen gang og Eiendomsspar vant Farmandprisen for beste årsrapport for ikke børsnoterte selskaper. Victoria Eiendom har støttet Ukraina, både sivilt og militært, gjennom deltagelse i flytningsprosjektet Norway House og med donasjoner til organisasjoner som kjøper inn og bringer materiell til frontlinjen.

Eiendomsspars organisasjon forvalter Victoria Eiendom. Organisasjonen er liten og dyktig. Den lykkes ofte med å gi «det lille ekstra».

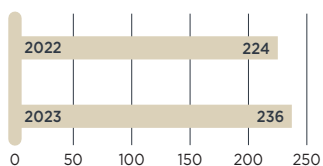
Det er derfor med stor sinnsro jeg i 2024 trer tilbake som Victoria Eiendoms administrerende direktør etter 30 år og blir arbeidende styreleder. Jeg er overbevist om at vi med Victoria Eiendom og Eiendomsspars høykvalitets eiendommer, vår verdifulle eierpost i Pandox, vår sterke finansielle stilling og vår fremragende organisasjon, under ledelse av Sigurd Stray som administrerende direktør og Jon Rasmus Aurdal som finansdirektør, vil fortsette å skape gode resultater.

2023 – I korte trekk

Resultat og balanse

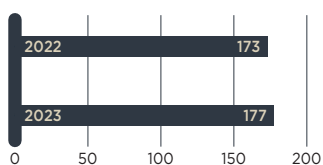
236

Leieinntekter
(mill. kr)



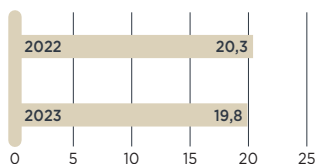
177

Resultat før skatt
(mill. kr)



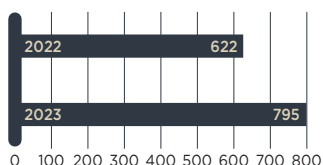
19,8

Kontantstrøm før skatt per aksje
(kr) *



795

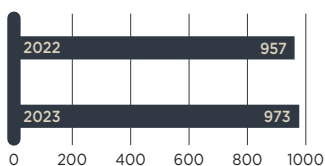
Likviditetsreserve
(mill. kr)



Verdiutvikling

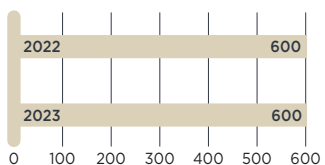
+3 %

VEK-økning per aksje 2023
(hensyntatt utbytte)



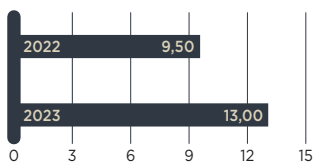
+2 %

Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



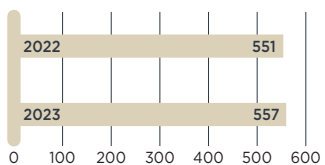
13,00

Utbytte per aksje
(kr)



+2 %

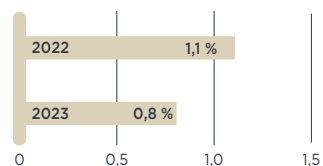
Eiendomsspar VEK-økning per aksje 2023 (hensyntatt utbytte)



Drift og marked

0,8 %

Ledighet
(% av leienivå)



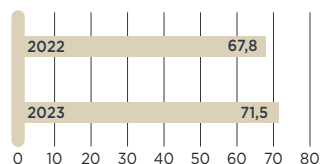
8,5 år

Gjenværende leietid



71,5

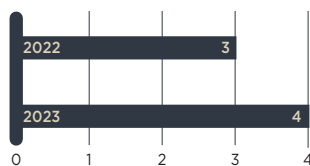
Leietakertilfredshet
(Kundeglede/KGI)



Bærekraft**

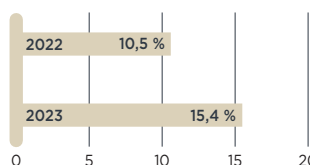
4

Gjennomførte
BREEAM-sertifiseringer



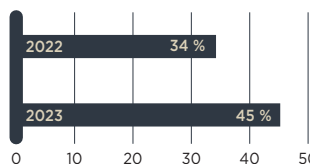
15,4 %

Energireduksjon fellesanlegg
mot 2019



45 %

Sorteringsgrad avfall



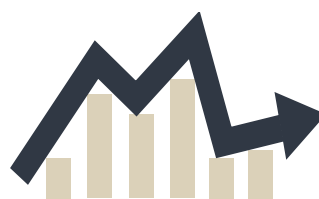
* Inkludert mottatt utbytte før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

** Victoria Eiendom Konsern



Kjøp og salg 2023

Victoria Eiendom har i 2023 gjennomført salg av en tomt i Stavanger for kr 33,2 mill.



Aksjer

Victoria Eiendom har kjøpt 89 376 egne aksjer for kr 51,6 mill.

I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,5 %). 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 hovedfokus på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Årsregnskapet presenterer informasjon om Victoria Eiendom inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

Nøkkeltall

VICTORIA EIENDOM EKSCL. EIENDOMSSPAR

Mill. kr	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat										
Leieinntekter	236	224	189	184	177	173	156	140	130	120
Driftsresultat	138	110	307	517	110	857	162	120	100	107
Netto rentebærende gjeld	2 235	2 275	2 026	1 338	1 510	1 068	1 231	1 028	1 389	1 244
Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	11 609	11 539	11 473	11 359	10 600	9 541	9 078	7 577	6 971	4 824
Verdijustert totalkapital	14 340	14 212	14 129	13 168	12 474	11 324	10 797	9 316	8 668	6 465
Verdijustert egenkapitalandel	81 %	81 %	81 %	86 %	85 %	84 %	84 %	81 %	80 %	75 %
Nøkkeltall per aksje (kr)										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte) ¹⁾	960	948	934	852	794	709	650	533	491	339
Aksjekurs per 31.12.	600	600	735	640	800	680	540	555	425	300
Substansverdipremie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(38 %)	(37 %)	(22 %)	(26 %)	1 %	(8 %)	(18 %)	3 %	(14 %)	(13 %)
Kontantstrøm før skatt (inkl. utbytter)	19,8	20,3	48,2	12,2	15,7	13,8	16,0	78,8	9,6	
Verdijustert avkastning per aksje	3 %	3 %	14 %	8 %	13 %	13 %	23 %	21 %	47 %	27 %
Avsatt ordinært utbytte	13,00	9,50	9,00	8,50	4,00	7,50	7,00	6,50	6,00	5,50
Avsatt ekstraordinært utbytte ²⁾	-	-	30,00	-	-	20,00	-	45,00	-	20,00
Antall utestående aksjer per 31.12.	12 044'	12 133'	12 248'	13 289'	13 309'	13 407'	13 890'	14 137'	14 145'	14 145'
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer per år	12 090'	12 161'	12 458'	13 304'	13 324'	13 627'	14 114'	14 140'	14 145'	14 170'

Nøkkeltall per aksje (kr)

(ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til markedsverdi)

Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	654	599	792	729	804	623	584	598	441	299
Substansverdipremie/(-rabatt) aksjer inkl. utbytte	(10 %)	(1 %)	(8 %)	(13 %)	(1 %)	5 %	(9 %)	(8 %)	(5 %)	(2 %)

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat

Leieinntekter	1 292	1 197	905	886	1 002	173	156	140	130	120
Driftsresultat	909	673	858	2 085	607	857	162	120	100	107
Resultat før skatt	260	1 232	1 036	1 325	1 000	1 270	704	741	1 099	437
Resultat etter skatt per aksje (kr)	8,77	55,69	49,74	67,20	38,67	91,84	47,12	50,28	77,04	29,12
Bokført egenkapital (inkl. minoritet)	14 971	14 746	14 081	15 404	14 331	3 582	3 080	2 522	1 860	832
Bokført totalkapital (inkl. minoritet)	28 898	28 315	25 782	25 980	25 571	5 277	4 684	4 152	3 463	2 372
Netto rentebærende gjeld	11 909	11 734	9 553	7 674	9 605	1 068	1 231	1 028	1 389	1 244
Bokført egenkapital (ekskl. minoritet) per aksje	698	677	626	636	566	266	221	178	132	59

1) Avsatt ordinært utbytte kr 13,00 per aksje. Verdijustert egenkapital inkl. avsatt utbytte er kr 973 per aksje per 31.12.2023.

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 3,7 milliarder. Videre er selskapet hovedaksjonær i Eiendomsspar, med et aksje-innehav på 56,5 % verdt kr 10,4 milliarder, beregnet basert på substansverdien av Eiendomsspar per årsslutt 2023. 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 134 000 kvm og kr 256 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 11 609 mill. (kr 973 per aksje inkludert avsatt ordinært utbytte) og utgjør 81 % av verdijustert balanse per 31.12.2023.

Christian Ringnes er Victoria Eiendoms største aksjonær og eier sammen med nærstående 46,5 % (direkte og indirekte) av utestående aksjer. I tillegg har selskapet over 400 institusjonelle og private aksjonærer.

Victoria Eiendom har i perioden fra 1993–2023 hatt en vekst i verdijustert egenkapital på 22 % p.a., hensyntatt utbytte.

Ledelsen



Christian Ringnes / Adm. direktør

Christian Ringnes er utdannet siviløkonom. Han er adm. direktør i Eiendomsspar AS siden 1984 og adm. direktør i Victoria Eiendom AS. Han er styreformann i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS og Ringnes Holding AS. Ringnes eier 77 521 aksjer i Eiendomsspar AS, samt kontrollerer 46,5 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.



Sigurd Stray / Viseadministrerende direktør

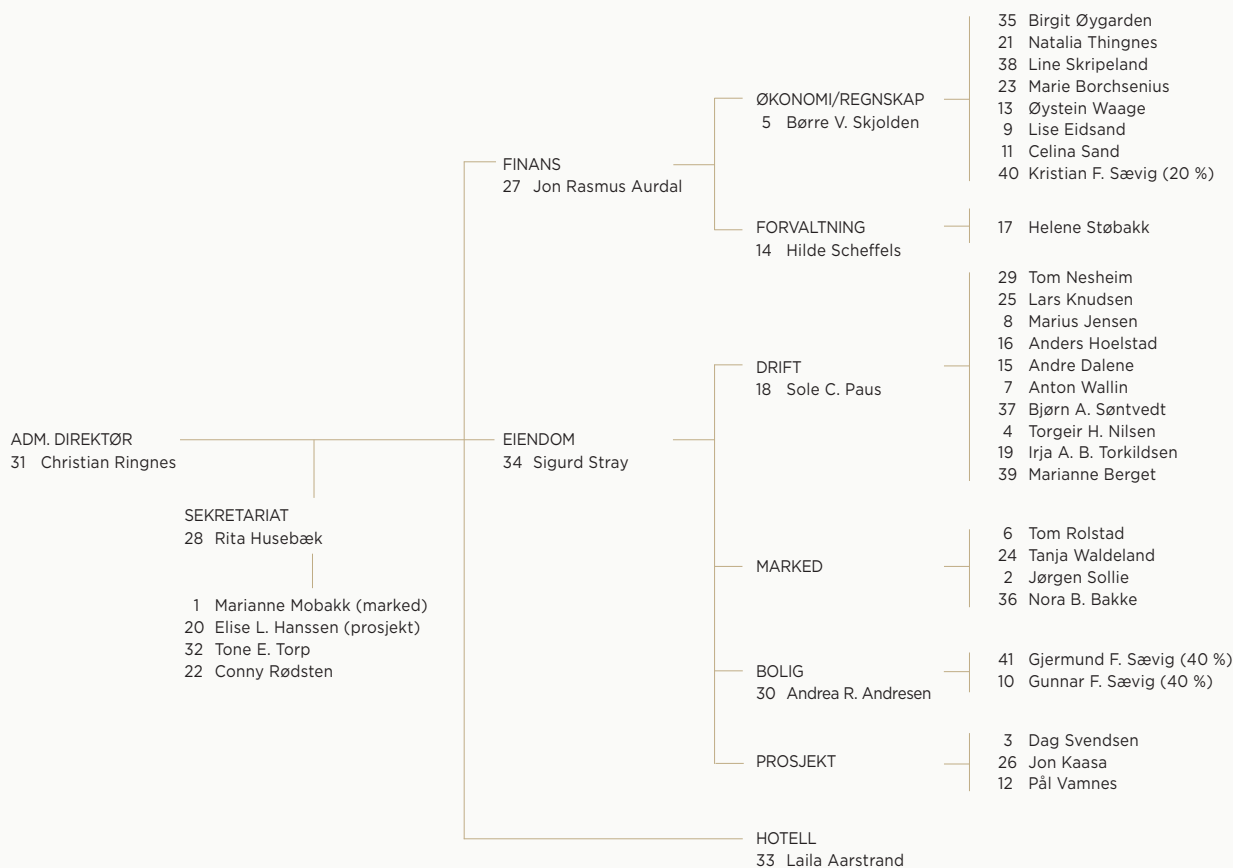
Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og Bachelor of Science i Eiendomsmegling. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2010, hvor han har vært vise. adm. dir. siden 2018. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 156 537 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 72 811 aksjer i Eiendomsspar AS.

Organisasjonen og ansatte



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

Aksjonæroversikt og kursutvikling

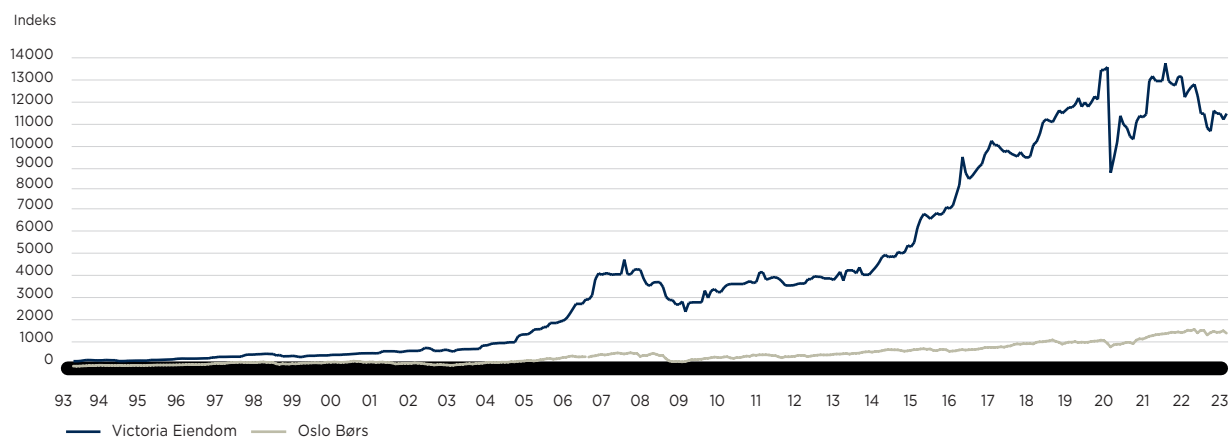
Victoria Eiendom AS – aksjonæroversikt per 08.03.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3
3 OAK Management AS	608 479	4,9
4 Taconic AS	528 570	4,3
5 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1
6 Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3
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 Victoria Eiendom AS	266 245	2,2
11 Dobloug, Anette	258 108	2,1
12 Barque AS	140 000	1,1
13 Horn Bull AS	120 919	1,0
14 Tricolor AS	113 224	0,9
15 Pisces Invest AS	96 612	0,8
16 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
16 Bob Merlin AS	86 482	0,7
18 AS Ship-Ring	80 000	0,6
19 Else Forvaltning AS	74 000	0,6
20 Kvantia AS	73 954	0,5
Øvrige aksjonærer (414)	2 186 495	17,8
Totalt antall aksjer	12 309 821	100,0
Egne aksjer	(266 245)	(2,2)
Totalt antall utestående aksjer	12 043 576	97,8

Victoria Eiendom – Kursutvikling

Figuren viser Victoria Eiendom-aksjens kursutvikling fra stiftelsestidspunktet 18.06.1993 til 18.03.2024 (inkl. akk. utbytte til nominell verdi *), sammenlignet med Oslo Børs totalindeks/hovedindeks. Indeks 18.06.1993 = 100.

AKSJEKURSUTVIKLING



*) Uten effekt av reinvestert utbytte.

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

Eiendommer

Direkte eide eiendommer

	Leie. nivå (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Kvm
Oslo sentrum				
Karl Johans gate 21	20,9	3,5	0 %	2 600
Arbins gate 1	19,3	23,4	0 %	4 100
Nedre Slottsgate 21	14,6	8,5	6,8 %	2 300
Majorstuveien 38	11,4	2,3	0 %	4 400
Bygdøy allé 1	9,9	3,9	5,4 %	3 100
Rådhusgata 28	8,9	7,7	0 %	3 800
Henrik Ibsens gate 36 ¹⁾	8,7	2,2	0 %	2 800
Bogstadveien 49	5,6	3,2	3,5 %	2 000
Sum Oslo sentrum	99,4	8,1	1,7 %	25 100
Oslo vest/nord/øst				
Professor Birkelandsvei 32B og 36	23,8	8,9	1,1 %	20 000
Drammensveien 159	18,5	6,6	0 %	5 500
Thorvald Meyers gate 2A	15,5	8,1	0 %	6 300
Hausmanns gate 28	6,5	24,8	0 %	3 400
Nordre gate 2 ²⁾	6,8	13,9	0 %	2 200
Sum Oslo vest/nord/øst	71,0	9,9	0,4 %	37 400
Øvrige Norge				
Scania-anlegg m.v.	55,2	6,0	0 %	46 900
4 x Plantasjen (Halden, Stjørdal, Bryne, Namsos)	15,7	13,9	0 %	13 000
Sandesundsveien 1, Sarpsborg ²⁾	6,1	9,6	0 %	5 400
Sum øvrige Norge	77,0	8,1	0 %	65 300
Sum eiendommer	247,4	8,5	0,8 %	127 800

1) Eierandel 98,00 % – 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 6,1 mill. Området preges i dag av lager, industri og logistikk, men det er nylig vedtatt en ny områdeplan som åpner opp for annen anvendelse av tomteområdet (bolig og hotell).

Boliger:

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

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Eiendomsspar (datterselskap)

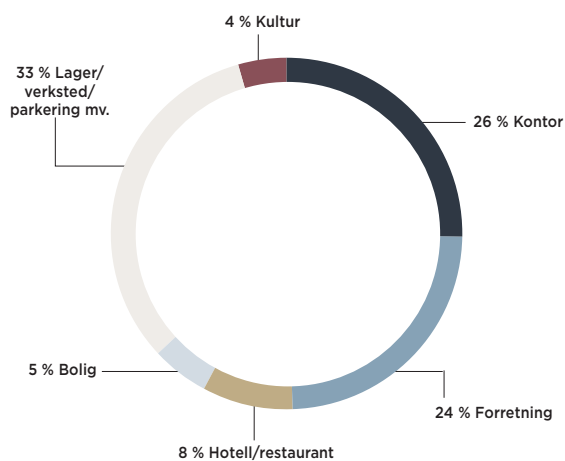
Victoria Eiendom eier 56,5 % av utestående aksjer i Eiendomsspar. Substansverdi av aksjene er kr 10 427 mill. per 31.12.2023. For oversikt over eiendomsmassen i Eiendomsspar, se selskapets årsrapport for 2023.

Felleskontrollerte eiendommer og selskaper

Victoria Eiendom eier 50 % av Scandic Hotel Gardermoen AS. Anslått verdi av andel egenkapital er kr 101 mill. per 31.12.2023.

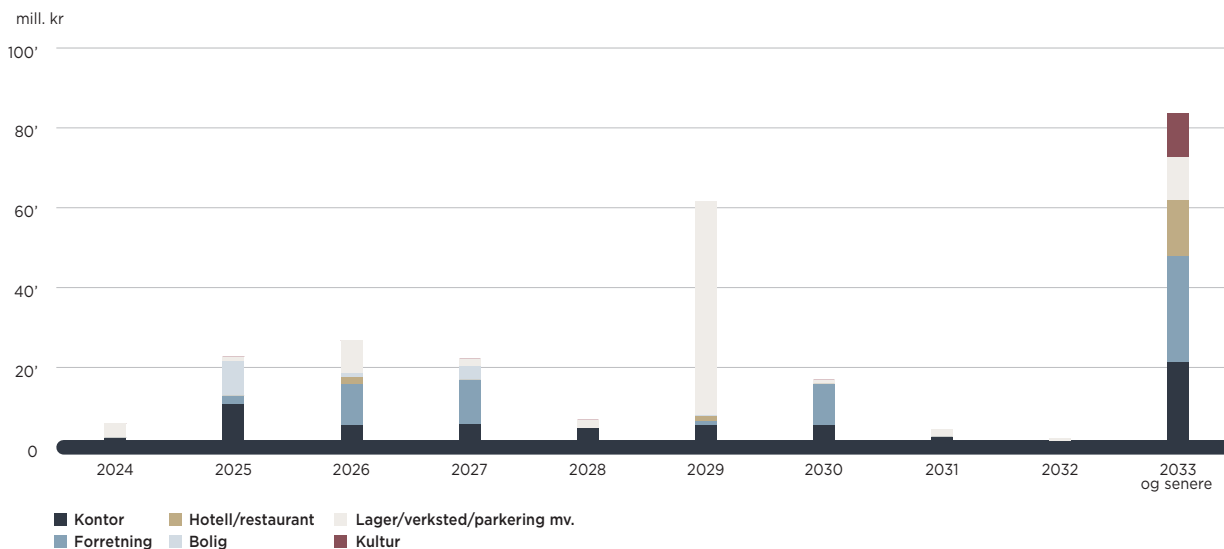
Aksjer/andeler i felleskontrollerte selskaper er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i Victoria Eiendoms regnskaper per 31.12.2023.

Leieinntekt per segment



Forfallsstruktur leiekontrakter

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





Hausmanns gate 28
3 400 kvm



Henrik Ibsens gate 36
2 800 kvm (98 % 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
3 800 kvm



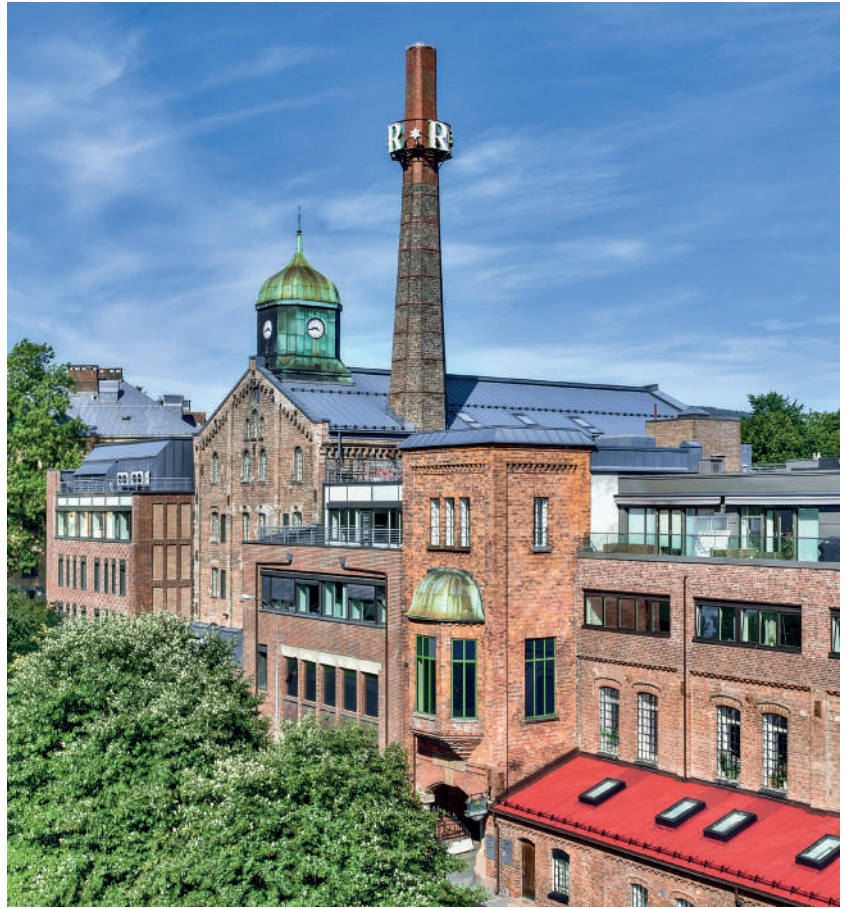
Majorstuveien 38
4 400 kvm



Bogstadveien 49
2 000 kvm



Nedre Slottsgate 21
2 300 kvm



Thorvald Meyers gate 2A
6 300 kvm



Drammensveien 159
5 500 kvm



Hausmanns gate 40
600 kvm



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



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



Myrvegen 1, Jæren
3 300 kvm



Svinesundparken 4, Halden
3 200 kvm



Wessels veg 7, Stjørdal
3 400 kvm



Sandgata 8, Namsos
3 100 kvm



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



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



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

Prosjekter

Bygdøy allé 1



Illustrasjon av den levende grønne veggen mot Frognerveien.



Pågående betongarbeider.

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

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

Victoria Eiendom er igang med oppføring av et nybygg på ca. 325 kvadratmeter, i bakgården mot Frognerveien, som skal stå ferdig høsten 2024. Bygget kobler seg på eksisterende bygård og kombinerer nytt og gammelt til flotte arealer som blir til en variant av Pokalen Pub.

Det er gjort mye ut av fasaden mot Frognerveien. Denne skal både passe godt inn i vegglivet og gatelinjen, men også være markant og annerledes enn de tradisjonelle bygårdene fra rundt 1900. Med danske teglstein, store

lysåpninger og innslag av eik og kobber, får eiendommen et flott nytt ansikt mot Frognerveien.

På taket bygges det en terrasse som omkranses av grønne planter.

Det store blå gavlmaleriet, som har vært populært, blir erstattet med en levende grønn vegg. Den grønne veggen vil bidra til å forskjønne fasaden samtidig som den signaliserer at eiendommen, i forbindelse med prosjektet, oppnår gode resultater for miljøsertifisering (BREEAM Very Good, In-Use).

Hjertelig velkommen, høsten 2024.

Forusbeen 15 - 17

På dagens lager-/verksted-/kontoreiendom på Forusbeen 15 - 17, utenfor Stavanger, er det regulert inn 21 700 kvm BRA bolig, som tilsvarer ca. 220 leiligheter i 6 blokker på 5 etasjer.

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

Videre er det også regulert inn en hotelltomt ved siden av boligene. Tomten ble solgt i 2023.





Illustrasjoner Mad arkitekter



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

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

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



Eiendomsspar årsrapport 2023

Verdivurdering per 31.12.2023

Det er gjennomført en verdivurdering av Victoria Eiendom per 31.12.2023. Denne viser følgende:

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

VEK per aksje er beregnet til kr 973 (kr 957), en økning på 3 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskravet) benyttet: Snitt 6,2 % (2022 snitt 5,7 %). I tråd med markedsutviklingen har det vært yieldøkning i størresorden 0,50 %-0,75 % for de fleste eiendomssegmenter.
- Løpende leie (inkl. ledige arealer) per 01.01.2024, 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 2023, 2022 og 2019 (markedsbasert leie). For Victoria Eiendom gjelder dette hotellet i Sandesundveien 1 og restauranten Nedre Foss Gård.
- Driftskostnader per eiendom er kalkulatorisk satt 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 differansen mellom eiendomsverdi og skattemessig saldo verdi etter fradrag for tomt.
- Aksjeposten i Eiendomsspar (eierandel 56,5 %) verdsettes basert på substansverdi/VEK kr 557 per aksje per årsslutt 2023.

Ved verdsettelse av investeringen i Eiendomsspar er aksjeposten i Pandox verdsatt basert på nøkkeltallet EPRA NDV (fra 2022 er EPRA NDV blitt benyttet i stedet for EPRA NRV). Bakgrunnen for bruk av EPRA NDV er at nøkkeltallet tar hensyn til utsatt skatt og verdi på derivater, i motsetning til EPRA NRV som ekskluderer disse postene. EPRA NDV-tilnærmingen er dermed mer lik metoden som Eiendomsspar selv benytter for å beregne verdijustert egenkapital samt regnskapsprinsippene (IFRS), som ligger til grunn for bokført verdi av Pandox i Eiendomsspars regnskap.

- **Substansverdi/VEK** per Eiendomsspar-aksje kr 592 (Pandox til EPRA NRV, SEK 201,12 per aksje). Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 1 027
- **Substansverdi/VEK** per Eiendomsspar-aksje kr 557 (Pandox til EPRA NDV, SEK 177,01 per aksje). Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 973, en økning på 3 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).
- **Markedsverdi/børskurs** per Eiendomsspar-aksje kr 360. Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 667, en økning på 11 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Når det gjelder forutsetninger lagt til grunn for VEK-beregning i Eiendomsspar, se Eiendomsspars årsrapport for 2023.

Sensitivitetsanalyse

Verdijustert egenkapital per Victoria Eiendom-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.

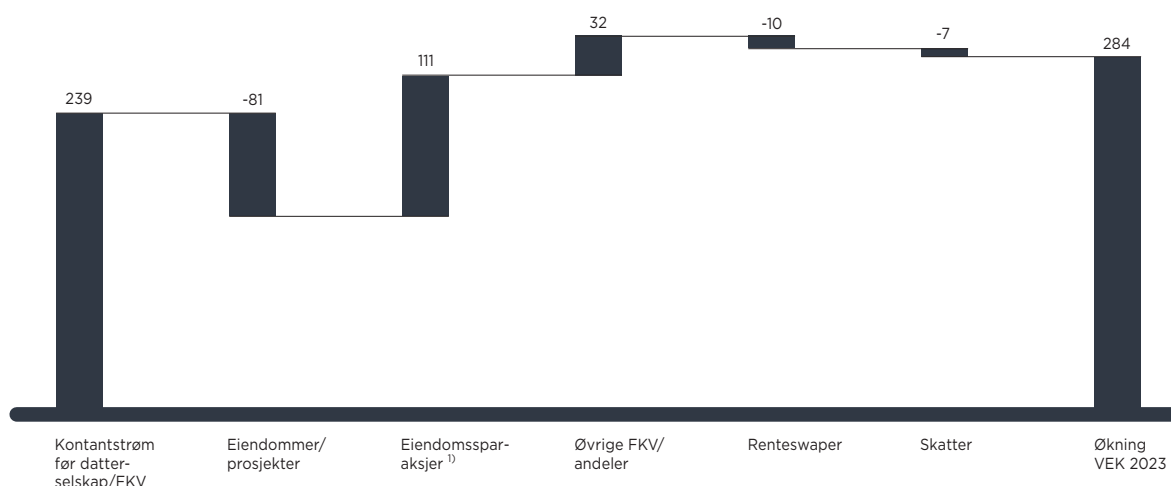
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

		Snittyield (Victoria Eiendom)											
Verdi per Eiendomsspar-aksje		5,0 %	5,5 %	5,8 %	6,0 %	6,1 %	6,2 %	6,3 %	6,4 %	6,6 %	6,9 %	7,2 %	7,5 %
	700	1 263	1 232	1 216	1 205	1 201	1 195	1 191	1 187	1 179	1 168	1 157	1 147
	650	1 186	1 154	1 138	1 128	1 123	1 118	1 114	1 109	1 101	1 090	1 079	1 070
	600	1 108	1 076	1 060	1 050	1 045	1 040	1 036	1 032	1 024	1 012	1 002	992
	592	1 095	1 063	1 047	1 037	1 032	1 027	1 023	1 019	1 011	999	989	979
	557	1 041	1 009	993	983	978	973	969	964	956	945	934	925
	500	952	921	905	894	890	884	880	876	868	857	846	836
	450	875	843	827	817	812	807	803	798	790	779	768	759
	400	797	765	749	739	734	729	725	721	713	701	691	681
	360	735	703	687	677	672	667	663	658	650	639	628	619
	350	719	687	671	661	656	651	647	643	635	623	613	603
	300	641	610	594	583	579	573	569	565	557	546	535	525
	250	564	532	516	506	501	496	492	487	479	468	457	448
	200	486	454	438	428	423	418	414	410	402	390	380	370

Verdiutvikling 2023

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 284 mill.
- Verdijustert egenkapital økte til kr 973 per aksje, en økning på 3 % sammenlignet med foregående år.



¹⁾ Victoria Eiendoms andel av substansverdiøkning i datterselskapet Eiendomsspar.

KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE:

Kontantstrøm før datterselskap og FKV + kr 239 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 81 mill.

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

Eiendomsspar-aksjer + kr 111 mill.

Substansverdi per Eiendomsspar-aksje økte fra kr 550,8 per 31.12.2022 til kr 556,7 per 31.12.2023. Det gir en verdiøkning på kr 110,8 mill. på selskapets beholdning av Eiendomsspar-aksjer (18 728 268 aksjer x ca. kr 5,9). Mottatt utbytte på kr 131,1 mill. (kr 7,00 per aksje) inngår i kontantstrømmen for 2023.

Øvrige FKV/andeler + kr 32 mill.

Den positive verdiutviklingen skyldes verdiøkning på felleskontrollert virksomhet.

Renteswaper - kr 10 mill.

Markedsverdien av porteføljen med renteswaper gikk fra en positiv verdi på kr 75,7 mill. per 01.01.2023 til en positiv verdi på kr 65,5 mill. per 31.12.2023. Dette medfører en negativ verdiendring på kr 10,2 mill.

Skatter - kr 7 mill.

Betalbar skatt kr 15,9 mill. og en reduksjon i utsatt skatt på kr 8,7 mill., total verdieffekt - kr 7,2 mill.

Verdijustert balanse per 31.12.2023

Millioner kr	Bokført	Justering	Verdijustert	Note
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	2 437	1 221	3 658	1)
Aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet	5 714	4 814	10 528	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	37	62	99	3)
Omløpsmidler	55	-	55	
Sum eiendeler	8 243	6 097	14 340	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	5 592	6 018	11 609	6) 7)
Latent/utsatt skatt	124	79	203	4)
Rentebærende gjeld	2 307	-	2 307	5)
Annen gjeld	221	-	221	
Sum egenkapital og gjeld	8 243	6 097	14 340	
Belåningsgrad eiendommer			58 %	8)
Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi)			1 %	9)

- Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yieldmetoden. Detaljene i verdsettelsen er gitt på side 17.
- Merverdi aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet gjelder eierandeler i Eiendomsspar (56,5 %) og Scandic Hotel Gardermoen AS (50,0 %). I all hovedsak består verdien av investeringen i Eiendomsspar AS (56,5 %), 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 3,0 mill. relatert til periodisering av leieinntekter ikke med. Derimot er den positive markedsverdien på rentesikringsporteføljen på kr 65,5 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 2 162 mill. og Eiendomsspar-aksjer kr 145 mill., totalt kr 2 307 mill.
- Herav minoritetsinteresser kr 51 mill. per 31.12.2023.
- 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 11 609 mill. per 31.12.2023. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 157 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 51 mill.), er verdijustert egenkapital kr 11 715 mill. per 31.12.2023. Dette tilsvarer kr 973 per aksje (kr 960 per aksje etter avsatt utbytte på kr 13,00 per aksje).
- Belåningsgrad eiendommer = (rentebærende gjeld fratrasket gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer - kontant-beholdning)/verdi eiendommer og prosjekter.
- Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi) = rentebærende gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer/substans-verdi Eiendomsspar-aksjer (basert på substansverdi kr 557 per aksje per 31.12.2023).

Styret og adm. direktør



Fra venstre: Anders Ryssdal, Gisèle Marchand, Christian Ringnes, Monica S. Salthella, Jakob Iqbal og Ragnar Horn.

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 valgkomitéen 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 aksjeiere: Ja

Gisèle Marchand

Gisèle Marchand er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København, og er i dag fulltids styrearbeidende. Hun har tidligere hatt topplederposisjoner i blant annet 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 Nationaltheatret AS. Hun er styremedlem i Selvaag Bolig ASA, NorgesGruppen ASA, Scatec ASA, Eiendomsspar AS, og medlem i valgkomitéen 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 aksjeiere: Ja

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 77 521 aksjer i Eiendomsspar AS. I Victoria Eiendom AS kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 aksjer (46,5 % av utestående aksjer).

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei

Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Nei

Monica S. Salthella

Monica S. Salthella er utdannet siviløkonom fra University of London/Kings College med en Executive MBA i Strategisk Ledelse fra NHH. Hun jobber i dag som Managing Director – Family Offices i Formue Norge AS. Salthella har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2006 og er også styremedlem i Eiendomsspar AS. Salthella har bred og lang styreefaring fra næringslivet. Salthella eier 392 aksjer i Eiendomsspar AS og 147 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Ja

Jakob Iqbal

Jakob Iqbal er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI, har AFA (Autorisert finansanalytiker) fra Norges Handelshøyskolen (NHH) samt AMP (Advanced management program) fra Harvard Business School. Han er i dag adm. dir. i Sundt AS hvor Christian Ringnes er styreleder. Iqbal har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2023. Han er også styremedlem i Eiendomsspar AS, Pandox AB, Equitile Investments og Pactum, og medlem i valgkomitéen i Norwegian Air Shuttle, Ultimovacs, Panoro Energy og Otello. Sundt AS eies 50 % hver av Helene Sundt AS og CGS Holding AS, som hver eier 2,3 % av aksjekapitalen i Eiendomsspar. Iqbal eier 0 aksjer i Eiendomsspar og 0 aksjer i Victoria Eiendom.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Nei

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 AS. Horn eier sammen med nærstående 55 970 aksjer i Eiendomsspar og 1 137 049 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeiere: Nei

Årsberetning

I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,5 %). 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 presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Årsregnskapet forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

Økte leieinntekter og salgsgevinster gir positiv utvikling i driftsresultat for Victoria Eiendom i 2023. Stigende renter og økte avkastningskrav bidrar imidlertid til nedgang i eiendomsverdier og beskjeden verdiutvikling for selskapet.

Resultat før skatt ble kr 260 mill., mot kr 1 232 mill. i 2022. Nedgangen skyldes i hovedsak en reduksjon i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox, grunnet negativ verdiutvikling på selskapets eiendommer og rentederivater.

Verdijustert egenkapital er per 31.12.2023 beregnet til kr 973 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 3 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2023 på kr 157 mill., tilsvarende kr 13,00 per aksje (kr 9,50 per aksje).

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2022 om ikke annet er spesifisert.)

Eiendomsmarkedet

Høy prisvekst og stigende renter har preget både norsk og internasjonal økonomi gjennom 2023. De korte markedsrentene har steget i snart to år og i mange vestlige land er styringsrenten nå på det høyeste nivået siden 2008. De lange rentene falt imidlertid en del tilbake gjennom årets siste kvartal, drevet av avtakende prisvekst, særlig i USA. Fallende inflasjon og signaler fra sentralbankene om at rentenivået nærmer seg toppen har bidratt til forventninger om at de første rentekuttene kommer i løpet av 2024. Markedets forventning om lavere renter bidro til at børsene i mange vestlige land hadde en positiv avslutning og utvikling gjennom 2023. Internasjonal økonomi har, som i de foregående årene, vært preget av høyt spenningsforhold mellom østlige og vestlige land. Denne situasjonen skyldes både den pågående krigen i Ukraina og økt konfliktnivå i Midt-østen, samt et større fokus på nasjonalisering og sikring av nasjonale forsyningslinjer og interesser.

Norsk økonomi har hatt en svakere utvikling i 2023 sammenlignet med de to foregående årene. Det er imidlertid store forskjeller mellom regioner og bransjer. Det har vært god vekst og lønnsomhet for eksportrettede næringer, drevet av svak norsk krone og god etterspørsel etter norske eksportvarer som energi, fisk og metaller. På den andre siden har fjorten renteøkninger på litt over to år og høy prisvekst, bidratt til at husholdningene har fått redusert kjøpekraft og at nyboligmarkedet har stoppet opp. Sistnevnte forhold har igjen bidratt til redusert aktivitet for bygg- og anleggsbransjen. Arbeidsledigheten har imidlertid holdt seg lav, med en begrenset økning fra 1,6 % til 1,9 % gjennom 2023. Det er stadig mer som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn de siste årene. Det er usikkert hvordan økonomien generelt og bedriftene vil håndtere en slik situasjon over tid. Eiendom er en kapitalintensiv bransje og dermed rentesensitiv.

Kontantstrømmene i eiendomsselskapene reduseres som følge av økte rentekostnader samtidig som eiendomsverdiene reduseres som følge av økte avkastningskrav, med tilhørende økning i gjeldsgraden.

Transaksjonsaktiviteten i det norske eiendomsmarkedet, som var «All Time High» i 2021, opplevde en tilbakegang på omtrent 40 % i 2022 (Omsetningsvolum på omtrent kr 95 milliarder.). Den lave transaksjonsaktiviteten, som tiltok gjennom andre halvår av 2022, vedvarte gjennom 2023. Per utgangen av året er det registrert transaksjoner for i underkant av kr 60 milliarder, noe som tilsvarer en nedgang på 40 % fra 2022. Et eiendomsmarked med stigende renter, fallende eiendomsverdier, redusert finansieringstilgang og usikkerhet rundt fremtidig renteutvikling gjør det vanskelig for kjøpere og selgere å møte hverandres prisforventninger. Denne usikkerheten gjør at markedsaktørene forventer et svakt, men noe forbedret transaksjonsmarked utover i 2024.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo har hatt noe svakere prisutvikling sammenlignet med fjoråret. Ledigheten har imidlertid holdt seg på et lavt nivå. En økende andel leietakere reforhandler eksisterende leiekontrakt i motsetning til å flytte til nye arealer. Denne utviklingen forklares i hovedsak av noe mer usikre makroforhold og høyere leiepriser for nye lokaler, sammenlignet med eksisterende, grunnet økte kostnader for rehabilitering av arealer og økte avkastningskrav. Disse faktorene bidrar til å legge en demper på tilbudssiden. Internasjonalt oppleves kontorsegmentet mer usikkert enn tidligere, blant annet drevet av trusselen fra hjemmekontor. I Norge har en stadig større andel av arbeidstakerne vendt tilbake til kontoret. Hjemmekontor er i større grad blitt et supplement til, heller enn en erstatning for kontorareal. Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 145 000 kvm i 2023, en nedgang på 12 % fra fjoråret og noe under snitt siste 17 år på 169 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2023 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 23 000 kvm. (53 000 kvm). Ved utgangen av året stod omkring 481 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 5,0 % av eiendomsmassen. Dette er omtrent uendret fra fjoråret, hvor det var 4,9 % ledighet. Ledigheten falt mest i de indre delområdene i Oslo sentrum, hvor arealledigheten nå er 3–4 %. Delområdene Asker og Bærum samt de ytre bysonene rundt Oslo hadde en noe flatere, eller økende ledighetsutvikling gjennom 2023.

Den positive utviklingen i hotellmarkedet fra 2022 fortsatte i 2023. Belegget på hotellene fortsatte å styrke seg og er mange steder nå nesten på linje med 2019, til tross for betydelig økning i antall hotellrom. Gjennomsnittlig pris på hotellovernatting har samtidig steget

betydelig de siste årene og var for Oslo sin del hele 34 % høyere i 2023 enn i 2019. I Europa er det Norden og Storbritannia som har hatt den mest positive omsetningsutviklingen i hotellsegmentet siden koronaperioden, mens særlig Tyskland har brukt noe lengre tid på gjeninnhenting. Begrenset tilgang av ny hotellkapasitet, fortsatt gjeninnhenting i markedet for fritidsreisende, forretningsreisende og kurs-/konferansemarkedet samt svak valuta, forklarer den særlig sterke utviklingen for Norge og Sverige. For Oslo endte snitt hotellbelegg i 2023 på 66 %, mot 61 % for foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 16 % til kr 958, målt mot samme periode foregående år. Til sammenligning var belegg og RevPar i Oslo henholdsvis 69 % og kr 750 i 2019.

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien. De to siste årene har imidlertid vært preget av avtagende omsetningsvekst og negativ volumutvikling. Per årsslutt 2023 var varehandelsomsetningen i Norge 3,3 % høyere enn fjoråret. Økningen er drevet av prisvekst, ettersom volumet har fortsatt å falle gjennom året og endte med en nedgang på 2,5 % for året som helhet. Netthandelen har hatt en noe mer positiv omsetningsutvikling med 5,8 % vekst gjennom 2023, men også denne handelskategorien har negativ volumutvikling for året som helhet (- 0,1 %).

Boligmarkedet har fulgt et relativt sammenfallende mønster gjennom både 2022 og 2023. Boligprisene har steget i starten av året, ligget relativt flatt gjennom vår- og sommermånedene for deretter å avslutte med nedgang gjennom høst og vinter. For året som helhet viser prisutviklingen en vekst på 1,8 % for Oslo og 0,5 % for Norge. Den lave prisveksten skyldes i hovedsak økt rentenivå. Den stramme tilbudssiden i Oslo kan bidra til å forklare noe høyere prisvekst her enn for landet som helhet.

Leieprisene for bolig i Oslo og Bergen har steget med omtrent 10 % gjennom 2023, men med noe variasjon avhengig av størrelse på bolig. Prisveksten er høyere enn de foregående årene og var i 2023 høyest for 1-roms leiligheter. Prisøkningen forklares i hovedsak av økende etterspørsel, som følge av økende økonomisk aktivitet og tilflytting, begrenset nybygging og høyere finansieringskostnad og byggekostnader.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2023 ble kr 236 mill., mot kr 224 mill. i 2022. Over 2/3 av veksten i leieinntekt forklares av konsumprisindeksjustering, mens økte leier ved kontraktsfornyelser forklarer den resterende økningen. Resultat før skatt ble kr 177 mill., mot kr 173 mill. i fjor.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgvinster, kursgvinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 239 mill., mot kr 247 mill. i 2022. Nedgangen skyldes økte finanskostnader grunnet høyere rentenivå.

Resultatregnskap

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar	2023	2022
Leieinntekt	236,3	224,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(23,2)	(18,6)
Brutto driftsresultat	213,1	205,4
Salgsgevinst/(tap)	27,3	(0,7)
Rehabiliteringskostnad	(14,3)	(13,5)
Avskrivning på varige driftsmidler	(29,5)	(28,1)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(45,0)	(40,0)
Lønn og annen driftskostnad	(13,4)	(13,0)
Driftsresultat	138,2	110,1
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	131,1	126,4
Netto finanskostnad	(92,5)	(63,4)
Resultat før skattekostnad	176,8	173,1

Drift, utleie og prosjekter

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2023.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 0,8 % ledighet i eiendomsmassen, mot 1,1 % i fjor.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 8,5 år, mot 9,0 år per utgangen av fjoråret.

Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav

vært meget begrenset og denne situasjonen er ikke endret gjennom 2023. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2023 og det er gjort tapsavsetninger hvor det er vurdert nødvendig.

Victoria Eiendom arbeider for tiden med et tilbygg over to etasjer i tilknytning til sin eiendom i Bygdøy allé 1. Ferdigstillelse forventes i 2024. Selskapet jobber også med forprosjekt til en planlagt ombygging av Scandic Sarpsborg Hotel. Prosjektet er en konsekvens av at leiekontrakten med Scandic nylig ble forlenget med ti år. Tidligere ubenyttede arealer og back office arealer vil bygges om til 12 nye hotellrom samt at det vil gjennomføres en lettere oppussing av hotellets fellesarealer og rom. Byggearbeidene forventes igangsatt i 2024 med ferdigstillelse i 2025.

Finansiering og likviditet

Ved utgangen av 2023 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 2 307 mill.

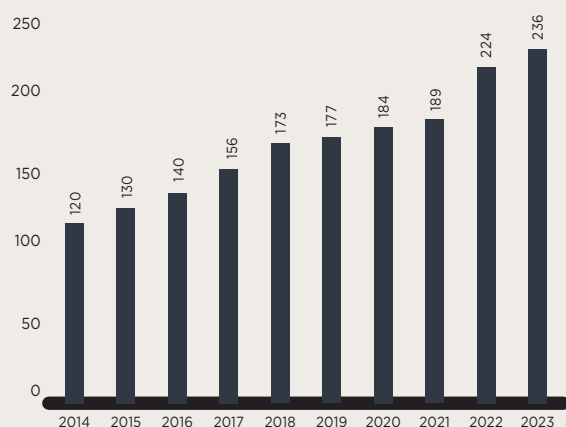
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantesikret kredittramme, utgjør kr 795 mill. (kr 622 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Rentesikringsgraden var 80 % per 31.12.2023 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,1 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 4,2 %, mot 3,9 % i fjor.

I løpet av året har Victoria Eiendom inngått sin tredje bærekraftslinkede låneavtale (SLL). Avtalen er knyttet til tre eksisterende lån, med totale rammer på kr 1 015 mill., i Handelsbanken. Måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål. Usikkerhet rundt fremtidsutsiktene grunnet høy prisvekst, høyt pris-

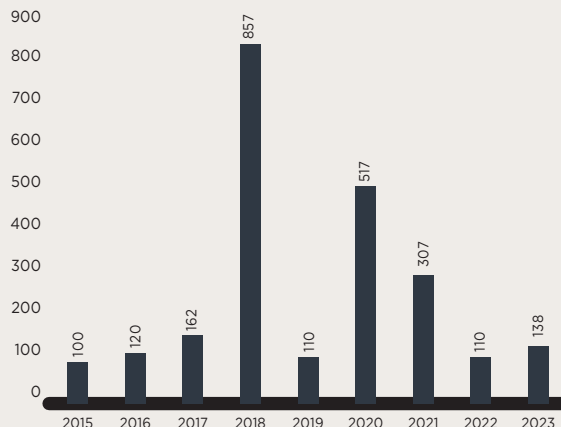
Leieinntekter (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Driftsresultat (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



nivå og høyt sikkerhetspolitisk spenningsnivå, har bidratt til fortsatt høye risikopåslag i kapitalmarkedet gjennom 2023. Dette har økt finansieringskostnadene og gitt et mer krevende finansieringsmarked.

Victoria Eiendom har kun et låneforfall i 2024 og forventer ikke problemer med å refinansiere lån ved forfall. Selskapet har god og løpende dialog med sine bankforbindelser.

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Investeringer og salg

I 2023 har Victoria Eiendom gjennomført salg av en tomt i Stavanger for kr 33,2 mill. Tomten var en del av eiendommen Forusbeen 17 og salget medfører en regnskapsmessig gevinst på kr 29,7 mill.

Victoria Eiendom har kjøpt 89 376 egne aksjer for kr 51,6 mill. i løpet av 2023.

Datterselskapet Eiendomsspar har i løpet av 2023 gjennomført salget av eiendommen Økernveien 115 for en netto salgssum på kr 638 mill. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Eiendomsspar og OBOS. Etter kapitalisering av kjøperselskapet medfører salget en netto positiv likviditetseffekt for Eiendomsspar på kr 503 mill. Eiendomsspar har også solgt eiendommen Hoffveien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra de to salgene er kr 239 mill. Netto inntektsføring knyttet til, avsetning av garantileie fra tidligere gjennomførte salg og diverse mindre salg av driftsmidler, utgjør i tillegg kr 23 mill.

Eiendomsspar har ervervet netto 13 247 018 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 549 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 298 419 egne aksjer og solgt 121 577 egne aksjer (incentivordning) for en netto kjøpesum på kr 68 mill.

Resultatregnskap

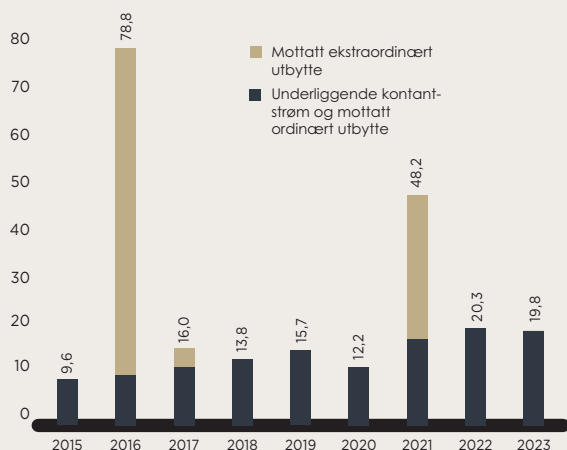
Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2023 ble kr 1 292 mill. (kr 1 197 mill.). Økningen i leie forklares i hovedsak av økte omsetningsbaserte leier (fra hotell og restaurant) og konsumprisindeksjustering, fordelt omtrent 50/50 mellom de to. Resterende økning i leie er nettoeffekten av endringer i porteføljen som følge av kjøp/salg og helårseffekter fra eiendommer som i 2022 hadde pågående rehabiliteringsprosjekter. Driftsresultatet ble kr 909 mill. (kr 673 mill.). Forbedringen i driftsresultat forklares i hovedsak av økte salgsgevinster og leieinntekter i både Victoria Eiendom og Eiendomsspar.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr - 89 mill. mot kr 60 mill. i 2022. Nedgangen i resultat forklares av nedskrivning av driftsmidler i 2023. Resultat fra tilknyttede selskaper ble kr - 240 mill. (Padox kr - 238 mill. og Wild Bill kr - 2 mill.) mot kr 945 mill. foregående år. Reduksjonen i resultat fra tilknyttede selskaper forklares av Padox. Padox hadde positiv inntektsutvikling i 2023 sammenlignet med 2022, men nedgang i resultat grunnet økte rentekostnader og negativ verdiendring på selskapets eiendommer og rentederivater. Victoria Eiendom konsernets netto finansinntekt var kr 33 mill. mot kr 71 mill. foregående år. Nedgangen forklares i hovedsak av at fjoråret inneholdt gevinster knyttet til realisasjon av rente- og valutaderivater. Finanskostnad ekskl. urealisert verdiendring aksjer var kr 446 mill. (kr 327 mill.). Økningen forklares i hovedsak av økte renter. Urealisert verdiendring aksjer er kr 92 mill. (kr - 189 mill.). Verdiøkningen forklares av positiv verdiutvikling for aksjeinvesteringene i Scandic Hotels Group AB og Aurora Eiendom AS, som medfører en reversering av tidligere nedskrivning.

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 260 mill. (kr 1 232 mill.).

Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*

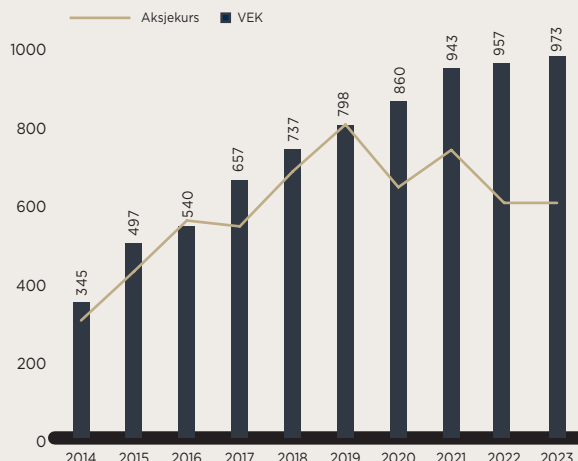
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



* Inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

Verdijustert egenkapital per aksje*/aksjekurs per 31.12.

(kr)



* Inkludert utbytte avsatt per årsslutt.

Balanse og verdijustert egenkapital

Victoria Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2023 kr 28 898 mill. (kr 28 315 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 13 927 mill., hvorav kr 12 183 mill. var rentebærende.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 11 609 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 81 %, som er på linje med foregående år. Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2023 beregnet til kr 973, en økning på 3 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

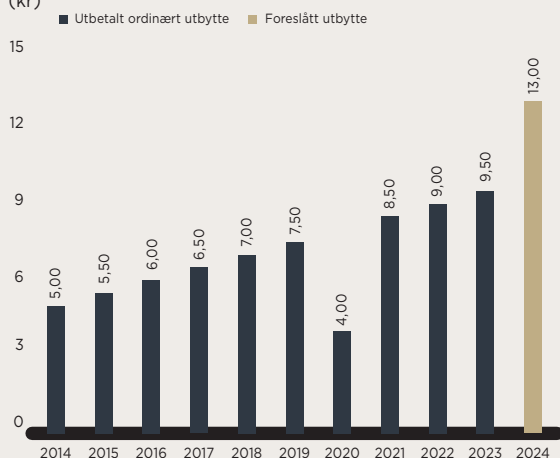
Ved beregning av verdijustert egenkapital er det benyttet følgende gjennomsnittlige avkastningskrav (netto yield) ved verdivurdering av eiendomsporteføljen:

- Victoria Eiendom: 6,2 % (5,7 %)
- Eiendomsspar: 5,6 % (5,2 %)

Victoria Eiendom benytter nøkkeltallet EPRA NDV som basis for substansverdi på Pandox aksjen. Per årsslutt 2023 var EPRA NDV SEK 177,01 (SEK 184,67) og EPRA NRV SEK 201,12 (SEK 205,03).

Verdijustert egenkapital per aksje (inkludert utbytte) for datterselskapet Eiendomsspar er per 31.12.2023 beregnet til kr 557, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 2 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Dersom EPRA NRV hadde vært benyttet som substansverdi på Pandox hadde verdijustert egenkapital per Eiendomsspar-aksje vært kr 592 per årsslutt 2023. Aksjekursen til Eiendomsspar steg fra kr 325 ved årets begynnelse til kr 360 ved årets slutt (avkastning + 13 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 7,00 per aksje).

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



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

Bærekraft

Victoria Eiendom jobber aktivt for å redusere CO₂-fotavtrykket og energi- og 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
- ressursforbruk (energi, gjenbruk/gjenvinning, vann)
- trygge bygg og byrom
- vedlikehold som skaper verdi
- styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Victoria Eiendom gjennomført en rekke bærekraftstiltak i løpet av 2023, deriblant:

- BREEAM In-Use Very Good sertifisering av fire eiendommer (Dronningens gate 40, Karl Johans gate 27, Rådhusgata 23 og Kongsveien 26 (Scandic Holmenkollen Park Hotel).
- Redusert energiforbruk i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 15,4 % sammenlignet med referanseåret 2019. Energireduksjonen er oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Selskapet er i rute i forhold til målet i sin bærekraftsstrategi, om 20 % energireduksjon innen utgangen av 2025.
- Gjennomført kartlegging av energimerking på eiendommene i porteføljen samt startet planleggingen av energibesparende tiltak for å bedre energimerkingen.
- Økt kildesorteringsgraden i eiendomsporteføljen fra 34 % i 2022 til 45 % i 2023. Økningen i sorteringsgrad er oppnådd gjennom målrettet arbeid mot leietakere og eiendommer, eksempelvis etablering av flere avfallsfraksjoner i avfallsrommene, bedre merking i avfallsrom og informasjonskampanjer mot leietakerne for å øke bevisstheten om å sortere riktig.
- Signert kontrakt for etablering av solcelleanlegg på fem eiendommer (Smalvollveien 61-63, Vollaveien 15-19, Vollaveien 20A og B, Professor Birkelandsvei 36 og Stubberudveien 8), tilsvarende 10 000 kvm. med solceller. Anleggene har en estimert produksjon på 1,5 GWh per år og blir satt i drift i løpet av 2024.
- Aktiv deltakelse i Nabolags samarbeidet, en organisasjon for engasjerte gårdeiere i og rundt Grønland i Oslo. I 2023 har organisasjonen støttet nabolagsaktiviteter som «Sommer på Elgsletta», «Elvelangs», «Akerselva-regattaen», Eid feiring og Allehelgensfeiring i Urtehaven.

Victoria Eiendom-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 – 3,0 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern, nødhjelp og forskjønnelse av Oslo.

Victoria Eiendom-konsernet fortsatte å utvide porteføljen av grønn finansiering i 2023. 86 % av Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspars finansiering ved årsslutt 2023 var bærekraftig. Andelen økte gjennom 2023 som en konsekvens av at selskapet etablerte sin første bærekraftslinkede låneavtale (SLL) med Handelsbanken. For datterselskapet Eiendomsspar utgjorde andelen bærekraftig finansiering 75 % ved årsslutt. I løpet av året etablerte Eiendomsspar bærekraftslinkede lånefasiliteter med Handelsbanken og SEB. Avtalene er knyttet til eksisterende låneengasjementer på over kr 5 100 mill. og måloppnåelsen i avtalene vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål. I tillegg har selskapet etablert to grønne lån (BREEAM Excellent og Very Good sertifiserte panteobjekter) med Nordea knyttet til engasjementer på totalt kr 1 500 mill.

I forbindelse med åpenhetsloven har selskapet en arbeidsgruppe som utfører aktsomhetsvurderinger av ulike virksomhetsområder for å kartlegge risiko og eventuell negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandørkjede. En redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på selskapets hjemmeside. (www.eiendomsspar.no).

Victoria Eiendom-konsernets visjon er at eiendommene utvikles slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakere, investorer og samfunnet generelt. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder bærekraftige løsninger og design. Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavt klimafotavtrykk, skaper Victoria Eiendom verdi både for konsernet, for miljøet og for våre omgivelser.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2023, bestått av Anders Ryssdal (leder), Ragnar Horn, Gisèle Marchand, Monica S. Salthella og Jakob Iqbal. Victoria Eiendom har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

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

Det er 40 ansatte i Victoria Eiendom konsern, hvorav 4 deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2023 har vært 1,6 % og er innenfor selskapets målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2023.

Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

Transaksjoner med nærstående

Styret vedtok i november 2022 å etablere en tre-årig aksjebasert incentivordning for selskapets ansatte. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i datterselskapet Eiendomsspar for et årlig beløp tilsvarende maksimalt en årslønn. Aksjene har tre års binding og selges til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Andre runde med kjøp under ordningen ble gjennomført 08.12.2023 og muligheten til å tegne aksjer vil gis igjen i 2024. Ansatte tegnet seg for totalt 116 208 aksjer, hvorav administrerende direktør Christian Ringnes 23 360 aksjer, viseadministrerende direktør Sigurd Stray 16 393 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 11 311 aksjer.

Eierstyring og selskapsledelse

Victoria Eiendom er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer.

Aksjonærforhold

Kursen til Victoria Eiendom-aksjen var kr 600 både ved årets begynnelse og slutt (avkastning + 2 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 9,50 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 62 % (63 %) av beregnet substans, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi (kr 557 per aksje). Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 360, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 90 % av beregnet substansverdi ved årsskiftet. Victoria-Eiendom-aksjens substansverdi er beregnet av selskapet i tråd med samme metodikk som tidligere år. Det henvises til side 17 – 19 for nærmere beskrivelse.

I løpet av 2023 har Victoria Eiendom ervervet 89 376 egne aksjer til en total verdi av kr 52 mill. Per årsslutt 2023 hadde Victoria Eiendom 12 309 821 utstedte aksjer og selskapet eide 266 245 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2023 var således 12 043 576. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2023 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder til 30. juni 2024.

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. Øvrige aksjer og andeler regnskapsføres til historisk kost, men nedskrives til markedsverdi, dersom den er lavere. Investeringen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS-regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

Det er merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2023.

Redegjørelse om årsregnskapet

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

Styret og administrerende direktør i Victoria Eiendom bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt eiendommen Økrisletta 1, i Bærum, for en netto kjøpesum på kr 41 mill. Tomten skal bebygges med en fyllingstank for naturgass og leietaker er selv ansvarlig for gjennomføring av byggeprosjektet.

Victoria Eiendom har i tillegg kjøpt 37 480 egne aksjer for en kjøpesum på kr 23,4 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. Industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 6 762 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 326 mill.

Fremtidsutsikter

Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å forsøke å styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom de siste to årene økt både rente og renteestimer i et forsøk på å begrense prisveksten. Renteøkningene har hatt effekt på etterspørsel, økonomisk aktivitet og arbeidsmarked, og inflasjonstallene har i de fleste vestlige land vært avtakende gjennom det siste året. Sentralbankenes mål om en «myk landing» av økonomien kan dermed se ut til å være innen rekkevidde, selv om dette historisk har vist seg vanskelig å få til uten resesjon. I både USA, Eurosonen og Norge er signalene fra sentralbankene at rentetoppen kan være nådd for denne gang. Det er imidlertid mye som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn hva markedet tidligere så for seg og at første rentenedgang fortsatt ligger noe frem i tid. Dette gjelder særlig for en liten økonomi som Norge, som historisk har trengt en positiv rentedifferanse for å opprettholde et visst bytteforhold mot utlandet (relativ styrke i valuta). Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og Midtøsten samt det høye geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi og eiendomsmarkedet. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum opplevde moderat prisvekst gjennom 2023, men samtidig noe avtakende etterspørsel sammenlignet med 2022. Det ble tilført ca. 155 000 kvm. i kontormarkedet i 2023 (1,6 % kontoreiendomsmassen), noe som er en økning på 14 %, men samtidig noe lavere (- 13 %) enn forventet i fjor. Arealledigheten i Oslo sentrum ved årsslutt 2023 er imidlertid i størrelsesorden 3 - 4 %, som er lavt i historisk perspektiv. Flere større bedrifter har de senere årene søkt seg mot sentrum igjen, en trend som antas å forklare noe av den lave sentrumsledigheten. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 112 000 kvm. Tilførselen i 2025 forventes å ligge på over det dobbelte av dette, og over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet og ferdigstillelse av storbygget «Construction City» på Ulven. I de kommende årene deretter forventes det totalt sett å være noe høyere ferdigstillelse av kontorareal sammenlignet med historisk snitt, men tallene er beheftet med stor usikkerhet ettersom prosjektene ikke enda er igangsatt.

De høye byggekostnadene vi observerer i markedet gjør det vanskelig å oppnå tilfredsstillende avkastning på nye byggeprosjekter. Dette øker sannsynligheten for at fremtidige prosjekter utsettes. Det mest avgjørende for igangsetting av nye bygg, samt pris- og etterspørselsutviklingen i kontormarkedet, er den videre utviklingen i norsk økonomi og sysselsetting.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom de siste årene og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i nærmeste fremtid. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt, men har gradvis blitt absorbert av den positive etterspørselsutviklingen gjennom de siste to årene. For 2024 forventes det moderat omsetningsøkning basert på en flat/svakt positiv utvikling i etterspørselen kombinert med fortsatt prisvekst. På lengre sikt skaper rentenivået bekymringer rundt økonomisk utvikling. I tillegg medfører det geopolitiske spenningsnivået noe usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i etterspørselen fra både fritids- og forretningsmarkedet. På den positive siden vil begrenset tilbudsside, mulig stigende reiseaktivitet fra Asia og USA samt reetablering av større messer/konferanser, kunne bidra til økende etterspørsel. Reise- og liv er en vekstbransje som historisk har steget med ca. 4 % per år over tid. De nevnte forholdene, samt reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelletterspørselen i årene som kommer.

Norske forbrukertrender er i stadig endring, men de store variasjonene mellom enkeltsegmenter og mellom nett-handel og tradisjonell handel, som man så under pandemien, har normalisert seg gjennom de to siste årene. Netthandelen vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen i omsetningsvekst i 2023 var begrenset. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst og rente samt utsikter til fortsatt moderat økonomisk utvikling vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og svak utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2024

og bidra til en mer variert leietakersituasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i Norge og Oslo var svakt positiv i 2023, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. Norges bank sin noe overraskende renteheving i desember og det høye rentenivået legger nå en demper på husholdningenes betalingsevne. For de nærmeste årene forventes derfor en moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og varig høy rente vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Igangsettingen av nye boliger i Oslo er nå på et svært lavt nivå. Østlandsregionen og Oslo er samtidig blant områdene i Norge som forventer høyest befolkningsvekst fremover. Dette vil på sikt kunne bidra til høyere prisvekst her enn i resten av landet. Leieprisene for bolig forventes fortsatt å stige, som en konsekvens av det høye rentenivået og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

Victoria Eiendom er finansielt solid og har betydelig likviditetsreserve. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, samt til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Anvendelse av årets overskudd

Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 9,50 per aksje. For 2023 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 13,00 per aksje, totalt kr 156,6 mill.

Årets overskudd for konsernet ble kr 148,0 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 160,4 mill. foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 13,00 per aksje)	kr 156,6 mill.
Overført til annen egenkapital	kr 3,8 mill.
Sum	kr 160,4 mill.

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2023.

Oslo,
31.12.2023/19.03.2024

Anders Ryssdal
Styrets leder

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Jakob Iqbal

Christian Ringnes
Adm. direktør



Raise Gruppen AS' lokaler i Henrik Ibsens gate 36. Deres lederfilosofi: «Vi elsker å bygge, leter etter løsninger og er tydelig og tøffe rollemodeller!»

Regnskap og noter

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

Resultatregnskap

Victoria Eiendom AS				Konsern			
2021	2022	2023	Millioner kroner	Note	2023	2022	2021
-	-	-	Leieinntekt	(3)	1 291,5	1 197,2	905,0
-	-	-	Annen driftsinntekt		6,9	12,6	7,9
-	-	-	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(114,2)	(105,7)	(100,4)
-	-	-	Brutto driftsresultat		1 184,2	1 104,1	812,5
-	-	-	Salgsgevinst		289,2	109,5	452,8
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(113,3)	(98,5)	(104,8)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	(4)	(198,8)	(198,7)	(171,0)
-	-	-	Nedskrivning varige driftsmidler	(4)	(127,0)	(120,0)	-
(2,5)	(3,1)	(2,8)	Lønn og annen driftskostnad	(5)	(124,9)	(123,3)	(131,4)
(2,5)	(3,1)	(2,8)	Driftsresultat		909,4	673,1	858,1
737,3	203,2	231,2	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
-	-	-	Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(6)	(88,9)	59,7	(14,6)
-	-	-	Resultat fra tilknyttet selskap	(6)	(239,7)	944,8	62,1
13,6	24,9	40,0	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
0,2	0,1	-	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		1,5	1,0	1,7
2,9	9,8	3,0	Annen finansinntekt	(7)	31,7	69,7	373,5
(51,4)	(76,5)	(95,8)	Annen finanskostnad	(7)	(353,7)	(516,7)	(245,0)
700,1	158,4	175,6	Resultat før skattekostnad		260,3	1 231,6	1 035,8
(12,4)	(10,0)	(15,2)	Skattekostnad	(8)	(112,3)	(63,2)	(48,2)
687,7	148,4	160,4	Årsresultat		148,0	1 168,4	987,6
			Resultat per aksje (kr)	(9)	8,77	55,69	49,74
Tilordnet:							
			Aksjonærer		106,0	677,3	619,6
			Minoriteter		42,0	491,1	368,0

Oslo,
31.12.2023/19.03.2024

Anders Ryssdal
Styrets leder

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Jakb Iqbal

Christian Ringnes
Adm. direktør

Balanse

Victoria Eiendom AS				Konsern			
31.12.21	31.12.22	31.12.23	Millioner kroner	Note	31.12.23	31.12.22	31.12.21
Eiendeler							
Anleggsmidler							
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 948,9	18 321,5	17 112,7
0,4	0,4	0,4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		91,5	75,8	62,0
0,4	0,4	0,4	Sum varige driftsmidler	(4, 18)	18 040,4	18 397,3	17 174,7
7 212,6	7 136,0	7 112,6	Investeringer i datterselskap	(10)	-	-	-
702,7	756,5	747,3	Lån til datterselskap		-	-	-
0,6	0,6	0,5	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(6)	453,8	429,3	415,9
-	-	-	Investeringer i tilknyttet selskap	(6)	8 272,4	8 127,5	6 930,6
4,3	-	-	Lån til felleskontrollert virksomhet	(11)	22,9	21,4	22,3
8,6	3,5	0,9	Investeringer i aksjer og andeler	(12)	677,0	616,6	525,9
-	17,3	32,5	Andre fordringer	(13)	159,3	142,0	265,6
7 928,8	7 913,9	7 893,8	Sum finansielle anleggsmidler		9 585,4	9 336,8	8 160,3
7 929,2	7 914,3	7 894,2	Sum anleggsmidler		27 625,8	27 734,1	25 335,0
Omløpsmidler							
0,2	0,9	1,4	Andre fordringer	(14)	189,1	162,9	121,4
64,0	86,9	93,2	Lån til datterselskap		-	-	-
-	-	-	Markedsbaserte aksjer	(15)	809,7	202,9	-
32,2	3,7	26,7	Bankinnskudd, kontanter og lignende		273,7	215,5	325,4
96,4	91,5	121,3	Sum omløpsmidler		1 272,5	581,3	446,8
8 025,6	8 005,8	8 015,5	Sum eiendeler		28 898,3	28 315,4	25 781,8
Egenkapital og gjeld							
Egenkapital							
38,5	38,5	38,5	Aksjekapital		38,5	38,5	38,5
(0,2)	(0,6)	(0,9)	Egne aksjer		(0,9)	(0,6)	(0,2)
63,0	63,0	63,0	Overkurs		63,0	63,0	63,0
101,3	100,9	100,6	Sum innskutt egenkapital		100,6	100,9	101,3
5 497,2	5 457,0	5 409,7	Annen egenkapital		8 306,3	8 118,3	7 570,2
-	-	-	Minoritetsinteresser		6 564,1	6 527,1	6 409,9
5 497,2	5 457,0	5 409,7	Sum annen egenkapital		14 870,4	14 645,4	13 980,1
5 598,5	5 557,9	5 510,3	Sum egenkapital	(16)	14 971,0	14 746,3	14 081,4
Gjeld							
1,6	0,9	1,4	Utsatt skatt	(8)	911,1	933,4	900,7
-	-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	(17)	162,4	162,2	239,6
1,6	0,9	1,4	Sum avsetning for forpliktelser		1 073,5	1 095,6	1 140,3
-	-	-	Obligasjonslån	(18)	660,0	1 960,0	1 960,0
2 076,7	2 283,6	2 299,8	Gjeld til kredittinstitusjoner	(18)	11 523,1	9 789,9	7 168,3
12,6	14,1	14,1	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
2 089,3	2 297,7	2 313,9	Sum annen langsiktig gjeld		12 183,1	11 749,9	9 128,3
-	-	-	Sertifikatlån	(18)	-	200,0	750,0
336,2	149,3	189,9	Annen kortsiktig gjeld	(19)	670,7	523,6	681,8
336,2	149,3	189,9	Sum kortsiktig gjeld		670,7	723,6	1 431,8
2 427,1	2 447,9	2 505,2	Sum gjeld		13 927,3	13 569,1	11 700,4
8 025,6	8 005,8	8 015,5	Sum egenkapital og gjeld		28 898,3	28 315,4	25 781,8

Kontantstrømoppstilling

Victoria Eiendom AS				Konsern		
2021	2022	2023	Millioner kroner	2023	2022	2021
			Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
700,1	158,4	175,6	Resultat før skattekostnad	260,3	1 231,6	1 035,8
(5,6)	(7,3)	(14,9)	Periodens betalte skatter	(64,2)	(55,4)	(17,3)
-	-	-	Avskrivning/nedskrivning på varige driftsmidler	325,8	318,7	171,0
-	-	-	Salgsgevinst	(289,2)	(109,5)	(452,8)
(139,8)	30,4	25,0	Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler m.v.	(92,4)	163,0	(315,8)
-	-	-	Rehabiliteringskostnad	113,3	98,5	104,8
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	328,6	(1 004,5)	(47,5)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	122,8	58,9	110,0
2,0	6,8	(0,7)	Endring i tidsavgrensningposter/andre poster	13,5	(31,9)	(125,2)
556,7	188,3	185,0	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	718,5	669,4	463,0
			Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-	-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	997,8	97,6	898,4
-	-	-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(695,0)	(1 755,0)	(1 505,3)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering	(113,3)	(98,5)	(104,8)
133,3	28,4	1,9	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	23,8	6,0	862,5
(336,0)	(243,2)	(1,2)	Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	(743,9)	(629,9)	(462,5)
(107,7)	(24,9)	(12,2)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)	(14,7)	149,7	32,8
(310,4)	(239,7)	(11,5)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(545,3)	(2 230,1)	(278,9)
			Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
1 525,0	415,0	445,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	5 022,8	3 645,0	4 843,0
-	-	-	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	450,0	200,0	750,0
(537,3)	(208,2)	(428,8)	Nedbetaling av langsiktig gjeld	(4 592,3)	(1 024,9)	(2 903,7)
-	-	-	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	(650,0)	(750,0)	(700,0)
-	-	-	Innbetaling ved salg egne aksjer	29,6	60,6	8,0
(781,2)	(74,4)	(51,6)	Utbetaling ved kjøp egne aksjer	(149,2)	(355,4)	(1 183,0)
(471,6)	(109,5)	(115,1)	Utbetaling av utbytte	(217,3)	(207,0)	(870,2)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser	-	4,7	6,8
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser	(8,6)	(122,2)	(27,8)
(265,1)	22,9	(150,5)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(115,0)	1 450,8	(76,9)
(18,8)	(28,5)	23,0	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	58,2	(109,9)	107,2
51,0	32,2	3,7	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.	215,5	325,4	218,2
32,2	3,7	26,7	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12.	273,7	215,5	325,4
680,0	605,0	755,0	Ubenyttede kredittrammer	2 896,0	2 135,0	2 570,0
712,2	608,7	781,7	Likviditetsreserve per 31.12.	3 169,7	2 350,5	2 895,4

Noter

NOTE 1 Regnskapsprinsipper

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

KONSOLIDERING

Aksjer og andeler i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet og disse aksjer/andeler er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden i konsernregnskapet. 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 kostmetoden i selskapsregnskapet og 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.

LEIEINNTÉKT

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

AKSJEBASERT INSENTIVPROGRAM

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

REHABILITERINGSKOSTNAD

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

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

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

BYGGELÅNSRENTER

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet.

RENTER

Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld.

DERIVATER

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

KONSERNBIDRAG

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

EIENDOMMER

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

BYGGEPROSJEKTER

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

FORDRINGER

Fordringer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt regnskapsføres som finansielle anleggsmidler.

MARKEDSBASERTE AKSJER

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

PENSJONER

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

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

SKATT

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

Utsatt skatt er beregnet på skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller og under-skudd 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 1 850,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 200 mill. utløper i 2024. Merverdier på rentebytteavtalene per 31.12.2023 utgjør kr 65,5 mill. (kr 75,7 mill.) for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern har kr 8 252,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 952,0 mill. utløper 2024. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 12 183,1 mill., skal 40 % rentereguleres i 2024. Merverdi på rentebytteavtalen per 31.12.2023 utgjør kr 298,5 mill. (kr 324,6 mill.) for Victoria Eiendom konsern.

NOTE 3 Leieinntekt**LEIEINNTÉKT GEOGRAFISK FORDELT**

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Oslo	1 155,5	1 068,8	818,1	-	-	-
Øvrige Norge	136,0	128,4	86,9	-	-	-
Sum	1 291,5	1 197,2	905,0	-	-	-

NOTE 4 Varige driftsmidler

Millioner kr	Akk. ansk. per 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. per 31.12.	Akk. avskr./nedsk. per 31.12.	Bokført verdi per 31.12.	Årets ordinære avskr.	Årets ned- skrivning	Økono- misk levetid	Avskriv- nings- plan
KONSERN										
Bygninger	13 708,0	625,7	(452,5)	13 881,2	(1 729,7)	12 151,5	186,2	5,0	25-100 år	Lineær
Tomter	6 331,5	6,0	(298,1)	6 039,4	(242,0)	5 797,4	-	122,0	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	172,6	30,7	(8,8)	194,5	(103,0)	91,5	12,6	-	3-10 år	Lineær
Sum konsern	20 212,1	662,4	(759,4)	20 115,1	(2 074,7)	18 040,4	198,8	127,0		
MORSELSKAP										
Driftsløsøre, inventar o.l.	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	-	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	-		

NOTE 5 Lønn og annen driftskostnad**LØNNSKOSTNADER**

Millioner kroner	2023	2022	2021
Lønninger	68,4	64,3	71,5
Arbeidsgiveravgift	14,0	11,0	14,0
Pensjonskostnader	10,6	11,9	11,3
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift	(0,6)	5,9	3,7
Andre ytelser	5,6	5,0	8,0
Sum lønnskostnader	98,0	98,1	108,5
Antall årsverk	40	40	37

YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

2023	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 766 181	45 000	211 888	6 023 069
Sigurd Stray, viseadm. direktør	5 432 415	45 000	252 452	5 729 867
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 888 767	45 000	235 548	4 169 315

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

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

Ledende ansatte avlønnes i Eiendomsspar AS.

Adm. direktør har en pensjonsordning hvor det avsettes 34 % av bruttolønn, etter fradrag for innbetaling til den kollektive pensjonsordningen. Totalt opptjent pensjonsrettighet etter denne pensjonsordningen er regnskapsført som en forpliktelse i regnskapet, jf. note 17. Det er ytet lån til Christian Ringnes på kr 4 560 000, Sigurd Stray på kr 18 088 582 og Jon Rasmus Aurdal på kr 9 217 786. 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 Eiendomsspars aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske Eiendomsspar-aksjer per ansatt	12 900
Tildelingstidspunkt	10.05.2021
Innløsningsstidspunkt	10.05.2024
Innløsningskurs	kr 491

Totalt er det utstedt 399 900 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 438 600 per ansatt på innløsningsstidspunktet 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	2023	2022	2021
Årets pensjonsopptjening	3,7	4,3	4,1
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	3,3	1,5	1,4
Avkastning på pensjonsmidler	(4,5)	(2,5)	(1,9)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	3,3	3,8	3,4
Netto pensjonskostnad	6,3	7,6	7,5
Innskuddsbasert pensjonsordning	4,3	4,3	3,8
Sum pensjonskostnad	10,6	11,9	11,3

NETTO PENSJONSMIDLER

Påløpt pensjonsforpliktelse	(111,3)	(103,4)	(103,1)
Verdi av pensjonsmidler	94,8	89,7	84,6
Arbeidsgiveravgift	(2,3)	(1,9)	(2,6)
Ikke resultatført aktuarielt tap	38,1	32,2	37,3
Netto pensjonsmidler	19,3	16,6	16,2
Øvrige pensjonsmidler	31,7	27,6	25,3
Sum pensjonsmidler, jf. note 13	51,0	44,2	41,5

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

	2023	2022	2021
Diskonteringsrente	3,7 %	3,2 %	1,5 %
Forventet avkastning	5,4 %	4,9 %	2,9 %
Lønnsregulering	3,8 %	3,8 %	2,5 %
Pensjonsregulering	2,4 %	1,7 %	0,0 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,5 %	3,5 %	2,3 %

YTELSER TIL STYRET

	Styrehonorar	Naturallytelser	Sum
Anders Ryssdal	305 000	-	305 000
Leiv Askvig	245 000	-	245 000
Ragnar Horn	245 000	-	245 000
Gisèle Marchand	245 000	-	245 000
Monica S. Salthella	245 000	-	245 000

I tillegg har styrets leder mottatt kr 550 000 i styrehonorar fra Eiendomsspar, øvrige styremedlemmer har mottatt kr 325 000 hver. Anders Ryssdal og Gisèle Marchand har mottatt naturalitytelser på henholdsvis kr 25 799 og 26 643 fra Eiendomsspar.

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**

Kroner	2023	2022	2021
Lovpålagt revisjon	225 000	240 300	220 900
Skatterådgivning	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	120 500	-	-

KONSERN

Kroner	2023	2022	2021
Lovpålagt revisjon	2 469 558	2 379 917	2 041 128
Skatterådgivning	57 046	272 007	281 470
Andre tjenester utenfor revisjon	750 860	435 026	290 249

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

NOTE 6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Opp- rinnelig kostpris	Bokført verdi per 01.01.	Årets tilgang/ avgang	Andel resultat	Mottatt utbytte / tilbake- betaling	Om- regnings- differanse mv.	Bokført verdi per 31.12.	Årets avskr./ nedskr. merverdi	Bokført merverdi per 31.12.
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,0 %	0,1	0,1	-	-	-	-	0,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	4,5	2,5	-	1,1	-	-	3,6	-	-
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,0 %	4,8	4,2	-	0,1	-	-	4,3	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	55,7	21,7	-	7,4	-	-	29,1	1,1	35,7
Jacob Aalls gate 2 AS	0,0 %	-	0,2	(0,2)	-	-	-	-	-	-
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,0 %	231,6	143,5	-	(137,2)	-	-	6,3	(133,5)	117,6
Konowsgate Finans AS	50,0 %	0,1	0,4	-	0,2	-	-	0,6	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,3 %	29,8	42,4	-	1,4	-	-	43,8	-	(1,6)
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	189,0	-	3,7	(20,0)	-	172,7	-	0,3
Pandox AB ^{2) 3)}	25,8 %	1 836,3	7 999,1	-	(238,3)	(120,9)	505,6	8 145,5	(87,9)	412,3
Scandic Hotel Gardermoen AS	50,0 %	0,5	42,1	-	36,0	-	-	78,1	-	0,7
Wild Bill AS	48,0 %	130,4	128,4	-	(1,5)	-	-	126,9	(2,6)	162,5
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	147,6	(16,8)	133,5	(1,5)	-	-	115,2	-	(13,9)
Sum konsern			8 556,8	133,3	(328,6)	(140,9)	505,6	8 726,2	(222,9)	713,6
herav felleskontrollert virksomhet			429,3	133,3	(88,9)	(20,0)	-	453,8		
herav tilknyttet selskap			8 127,5	-	(239,7)	(120,9)	505,6	8 272,4		

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

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 36,6 %.

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

NOTE 7 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
ANNEN FINANSINNTEKT						
Andre renteinntekter	14,1	22,9	27,7	2,8	0,8	0,2
Mottatt utbytte	12,2	11,6	11,3	-	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	1,6	-	323,8	-	-	-
Gevinst ved renteswap	-	27,0	-	-	9,0	-
Gevinst ved valutaswap	-	8,1	-	-	-	-
Andre finansinntekter	3,8	0,1	10,7	0,2	-	2,7
Sum annen finansinntekt	31,7	69,7	373,5	3,0	9,8	2,9
ANNEN FINANSKOSTNAD						
Rentekostnader	417,7	305,5	202,1	90,6	73,1	45,1
Tap og nedskrivninger aksjer og andeler	1,0	-	0,2	1,0	0,2	0,2
Urealisert verdiendring aksjer	(93,4)	189,3	-	-	-	-
Andre finanskostnader	28,4	21,9	42,7	4,2	3,2	6,1
Sum annen finanskostnad	353,7	516,7	245,0	95,8	76,5	51,4

NOTE 8 Skatter

SKATTEKOSTNAD

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Betalbar skatt	87,1	63,6	52,6	14,8	10,7	11,5
Endring utsatt skatt	25,2	(0,4)	(4,4)	0,4	(0,7)	0,9
Sum	112,3	63,2	48,2	15,2	10,0	12,4

KONSERN – UTSATT SKATT

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

Millioner kr	2023	2022	2021
LANGSIKTIGE POSTER			
Anleggsmidler	870,0	945,9	902,6
Avsetning for forpliktelser	(13,1)	(12,1)	(10,2)
Gevinst- og tapskonto	67,2	15,0	20,0
Sum langsiktige poster	924,1	948,8	912,4
KORTSIKTIGE POSTER			
Kortsiktig fordring	(0,8)	(0,7)	(1,0)
Kortsiktig gjeld	(9,1)	(11,6)	(9,2)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(2,6)	(2,8)	(1,5)
Underskudd til fremføring	(0,5)	(0,3)	-
Sum kortsiktige poster	(13,0)	(15,4)	(11,7)
Sum utsatt skatt per 31.12.	911,1	933,4	900,7

MORSELSKAP – UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2023	2022	2021
Anleggsmidler	12,7	6,4	3,5
Gevinst- og tapskonto	0,5	0,6	0,8
Kortsiktig gjeld	(7,0)	(2,9)	2,8
Sum midlertidige forskjeller	6,2	4,1	7,1

Beregning av utsatt skatt:

Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt per 31.12.	1,4	0,9	1,6

MORSELSKAP – ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

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

Millioner kr	2023	2022	2021
Resultat før skattekostnad	175,6	158,4	700,1
Permanente forskjeller	-	(0,2)	-
Mottatt utbytte/utdelinger	(131,1)	(122,8)	(501,2)
Tap/nedskrivning aksjer og andeler	25,0	40,2	0,2
Gevinst ved salg av aksjer/andeler	(0,2)	(0,9)	(140,0)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	(6,3)	(12,9)	(6,7)
- gevinst- og tapskonto	0,1	0,2	0,2
- kortsiktig gjeld	4,1	5,7	(0,3)
Årets skattegrunnlag	67,2	67,7	52,3
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	14,8	14,9	11,5
Tilbakebetalt skatt fra tidligere år	-	(4,2)	-
Sum betalbar skatt	14,8	10,7	11,5

NOTE 9 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Victoria Eiendom AS utgjør 12 043 576 per 31.12.2023, jf. note 16. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2023 var 12 089 618 aksjer.

	2023	Konsern 2022	2021
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	106,0	677,3	619,6
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 089 618	12 161 362	12 457 713
Resultat per aksje (kr)	8,77	55,69	49,74

NOTE 10 Investeringer i datterselskap

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
ANS Sagahuset	54,9 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	77,0 %	0,1	-
AS Eiendomsutvikling	100 %	0,1	0,1
AS Forretningsgården	100 %	0,1	80,8
Bilbygg AS	100 %	11,1	57,5
Bogstadveien 49 AS	100 %	0,1	0,1
Bygdøy Allé 1 AS	100 %	0,1	0,1
Drammensveien 159 AS	100 %	0,1	0,1
Eiendomsspar AS	56,5 %	211,8	5 636,0
Haforo Holding AS	59,5 %	1,0	3,2
Hausmannsgate 28 AS	100 %	30,0	61,2
Hausmannsgate 40 AS	100 %	0,1	5,9
Jæren Handlepark 7 AS	100 %	0,3	23,7
Karl Johans gate 21 ANS	99 %	-	326,3
KS EP Drammensveien 10	77 %	-	9,7
Majorstuveien 38 AS	100 %	0,1	120,9
Namsos Handelspark II AS	100 %	0,1	35,0
Nedre Slottsgate 21 AS	99 %	0,1	157,0
Nordre gate 2 Holding AS	55 %	1,0	0,6
Plantasjen Eiendom Halden AS	100 %	0,1	38,2
Plantasjen Eiendom Stjørdal AS	100 %	0,2	47,4
Professor Birkelands vei 32B AS	100 %	0,1	134,4
Professor Birkelands vei 36 AS	100 %	0,1	133,4
Rosenkrantz' gate 13 AS	100 %	0,1	0,1
Rådhusgata 28 Oslo AS	100 %	0,1	55,3
Thorleif Haugs vei 15 AS	100 %	14,0	24,8
Thorvald Meyers gate 2 Næring AS	100 %	0,1	160,9
Sum morselskap			7 112,6
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 ^{2) 3)}	59,5 %	0,1	27,4
Karl Johans gate 21 ANS	1 %	-	2,0
KS EP Drammensveien 10	21 %	-	1,2
Mesterhoff Eiendom AS	59,5 %	0,1	1,4
Nedre Slottsgate 21 AS	1 %	0,1	1,6
VE Bolig AS	100 %	1,3	30,0

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV DATTERSELSKAPET EIENDOMSSPAR AS			
Alna Park AS	100 %	0,2	85,4
Alnabrukvartalet AS	100 %	22,4	75,1
AS Magnusgården	100 %	1,0	561,4
AS Storgaten 6	100 %	1,6	42,0
Brødrene Johansen Eskefabrikk AS	100 %	0,1	84,9
Caspar Storms vei 14 AS	100 %	4,7	44,7
Drammensveien 200 AS	100 %	0,1	0,1
Dronningensgate 40 AS	100 %	0,1	123,9
ES Hotellus AS	100 %	0,1	0,1
ES Vest AS	96 %	0,6	94,6
Fiskergata 46 AS	100 %	0,2	45,1
Folketeaterbygningen AS	100 %	2,5	271,8
Frikar AS	100 %	1,0	66,3
Gabelshus AS	100 %	0,3	50,2
Grand Hotel AS	100 %	27,2	322,5
Haraldrudveien 18 Holding AS ¹⁾	20 %	1,0	2,4
Hegdehaugsveien 27 AS	100 %	0,1	0,1
Hjalmar Johansens gate 12 AS	100 %	0,1	63,2
Hoffsveien 10 og 14 AS	100 %	0,2	69,0
Hoffsveien 4 AS	100 %	0,4	92,6
Hoffsveien 9 AS	100 %	0,2	37,9
Holbergsgate 21 AS	100 %	5,0	5,0
Holbergsplass Holding AS	100 %	0,1	38,8
Holmenkollen Invest Eiendom AS	100 %	0,5	111,1
Holmenkollen Restaurant AS	100 %	0,1	21,7
Jernbanetorget 4 AS	100 %	0,1	0,1
Karl Johans gate 6 AS	100 %	0,1	0,1
Kjelsåsveien 161 AS	100 %	0,1	301,9
Klingenberggaten 4 AS	100 %	22,8	261,4
Kongsveien 15 AS	100 %	0,1	0,1
Lille Alnabrukvartalet AS	100 %	4,6	28,0
Mack Kvartalet AS	100 %	2,0	83,8
Micheletveien 59-61 AS	100 %	10,5	297,6
Nye Storgaten 10 A AS	100 %	0,5	85,1
Nye Storgaten 10 B AS	100 %	0,5	118,0
Parkveien 60 AS	100 %	0,1	2,0
Parkveien 64 AS	100 %	10,8	30,3
Professor Dahls gate 18 AS ⁴⁾	100 %	0,1	225,4
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhus eiendommene AS	100 %	18,1	159,8
Rådhusgaten 23 AS	100 %	2,6	24,2
Skræddergaarden AS	100 %	0,1	37,4
Smalvollveien 63 AS	100 %	3,6	60,4
Sommerrogaten 13-15 Tomt AS	100 %	0,1	0,1
Storgaten 8 Oslo AS	100 %	0,1	59,7
Stortingsgaten 14-16 AS	100 %	0,4	273,7
Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,2	82,3
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Stubberudveien 8 AS	100 %	7,4	45,3
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	53,5 %	1,0	4,4
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	200,2
Urtegata 9 S1 AS	100 %	0,2	26,8
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vestfjordgata 28-30 AS	100 %	0,1	4,8

NOTE 10 fortsetter

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
Vollabygget AS	100 %	0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
VVS Huset Eiendom AS	100 %	0,1	16,0
VVS Huset Invest AS	100 %	0,2	210,9
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
Sum Eiendomsspar AS			5 683,6

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 ¹⁾	20 %		1,0	92,0
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	-
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	53,5 %		2,4	71,9
Urtegaten 9 AS	93 %		0,1	131,0
Urtegata 9 S3 AS	93 %		0,1	14,2

1) Stemmeandel 58 %.

2) F17 Hotelltomt AS er utfisjonert fra Forusbeen 17 AS.

3) Forusbeen 15 AS er fusjonert med Forusbeen 17 AS.

4) Professor Dahls gate 18 AS og PD18 Hjemmel AS er fusjonert med Helsfyr Utvikling III AS. Deretter skiftet Helsfyr Utbygging III AS navn til Professor Dahls gate 18 AS.

F17 Hotelltomt AS og Økernveien 115 AS ble solgt i 2023.

NOTE 11 Lån til felleskontrollert virksomhet

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Utlån til Scandic Hotel Gardermoen AS	-	-	4,3	-	-	4,3
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	22,9	21,4	18,0	-	-	-
Sum	22,9	21,4	22,3	-	-	4,3

NOTE 12 Investeringer i aksjer og andeler

Millioner kr	Eierandel	Antall aksjer	Bokført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
Herkules Private Equity III	1,00 %	-	-
Herkules Private Equity IV	3,04 %	-	0,9
Sum morselskap			0,9
EID AV DATTERSELSKAP			
Aurora Eiendom AS ¹⁾	19,4 %	6 002 462	492,2
Sunday Power AS ¹⁾	17,0 %	3 295	15,0
Charlius Cologne Hotel Property GmbH	5,1 % ²⁾	1 275	8,8
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	5,1 %	1 275	10,8
Dormben Hotel Hanover Property GmbH	5,1 %	41 227	11,2
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	5,1 %	1 275	135,6
Royal Stavanger Hotel AS	2,9 %	14 850	2,5
Sum datterselskap			676,1
Sum konsern			677,0

1) Virkelig verdi av aksjene i Aurora Eiendom AS og Sunday Power AS er henholdsvis kr 492,2 mill. og kr 15,0 mill.

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

NOTE 13 Andre langsiktige fordringer

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Utlån til ansatte ¹⁾	66,1	51,4	30,1	32,5	17,3	-
Netto pensjonsmidler, jf. note 5	51,0	44,2	41,5	-	-	-
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	39,5	44,4	45,8	-	-	-
Andre lån ²⁾	2,7	2,0	148,2	-	-	-
Sum	159,3	142,0	265,6	32,5	17,3	-

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

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

NOTE 14 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Kundefordringer	30,5	28,8	20,7	-	-	-
Andre fordringer	125,6	126,0	60,2	-	-	-
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	33,0	8,1	40,5	1,4	0,9	0,2
Sum	189,1	162,9	121,4	1,4	0,9	0,2

NOTE 15 Markedsbaserte aksjer

Millioner kroner	Eier- andel	Antall aksjer	Virkelig verdi	Balanse- ført verdi
Scandic Hotels Group AB	10,41 %	19 910 018	936,2	809,7
Sum			936,2	809,7

NOTE 16 Egenkapital

Aksjekapitalen per 31.12.2023 er kr 38 468 190,63 fordelt på 12 309 821 aksjer à kr 3,125. Hver aksje har én stemme.

Millioner kr	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egen- kapital	Minoritets- interesser	Sum egen- kapital
MORSELSKAP						
Egenkapital per 31.12.2022	38,5	(0,6)	63,0	5 457,0	-	5 557,9
Årsresultat				160,4		160,4
Kjøp egne aksjer		(0,3)		(51,3)		(51,6)
Mottatt utbytte egne aksjer				0,2		0,2
Avsatt utbytte				(156,6)		(156,6)
Morselskapets egenkapital per 31.12.2023	38,5	(0,9)	63,0	5 409,7	-	5 510,3
KONSERN						
Egenkapital per 31.12.2022	38,5	(0,6)	63,0	8 118,3	6 527,1	14 746,3
Årsresultat				106,0	42,0	148,0
Kjøp egne aksjer		(0,3)		(51,3)	(97,6)	(149,2)
Salg egne aksjer				-	29,6	29,6
Mottatt utbytte egne aksjer				0,2	-	0,2
Avsatt utbytte				(156,6)	(144,2)	(300,8)
Omregningsdifferanser mv.				285,6	220,0	505,6
Minoritet				4,1	(12,8)	(8,7)
Sum egenkapital per 31.12.2023	38,5	(0,9)	63,0	8 306,3	6 564,1	14 971,0

AKSJONÆROVERSIKT PER 31.12.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3
3 OAK Management AS	608 479	4,9
4 Taconic AS	528 570	4,3
5 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1
6 Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3
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 Victoria Eiendom AS	266 245	2,2
11 Dobloug, Anette	258 108	2,1
12 Hubertus AS	200 000	1,6
13 Barque AS	140 000	1,1
14 Horn Bull AS	120 919	1,0
15 Tricolor AS	113 224	0,9
16 Pisces Invest AS	96 612	0,8
17 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
17 Bob Merlin AS	86 482	0,7
19 AS Ship-Ring	80 000	0,6
20 Else Forvaltning AS	74 000	0,6
Øvrige aksjonærer (413)	2 127 116	17,4
Totalt antall aksjer	12 309 821	100,0
Egne aksjer	(266 245)	(2,2)
Totalt antall utestående aksjer	12 043 576	97,8

EGNE AKSJER

	31.12.2022	Kjøp	Innløsning	31.12.2023
Antall	176 869	89 376	-	266 245
Vederlag (mill. kr)		51,6		

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
Ragnar Horn	1 137 049
Gisèle Marchand	-
Monica S. Salthella	147
Jakob Iqbal	-
Christian Ringnes *)	5 595 360

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

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

NOTE 17 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	39,7	35,0	32,6	-	-	-
Rentebytteavtaler ²⁾	-	25,5	59,6	-	-	-
Avsetning for garantileie	48,0	80,2	131,8	-	-	-
Andre avsetninger	74,7	21,5	15,6	-	-	-
Sum	162,4	162,2	239,6	-	-	-

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

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

NOTE 18 Rentebærende gjeld

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Obligasjonslån	660,0	1 960,0	1 960,0	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	11 523,1	9 789,9	7 168,3	2 299,8	2 283,6	2 076,7
Sertifikatlån	-	200,0	750,0	-	-	-
Sum	12 183,1	11 949,9	9 878,3	2 299,8	2 283,6	2 076,7
herav langsiktig gjeld	12 183,1	11 749,9	9 128,3	2 299,8	2 283,6	2 076,7
herav kortsiktig gjeld	-	200,0	750,0	-	-	-

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2023:

Millioner	Konsern Valuta	NOK	Morselskap Valuta	NOK
NOK	-	11 687,4	-	2 299,8
SEK	425,1	430,6	-	-
EUR	5,8	65,1	-	-
Sum	430,9	12 183,1	-	2 299,8

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2024	2025	2026	2027	2028	2029 og senere
%-andel	40 %	10 %	2 %	4 %	7 %	37 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2024	2025	2026	2027	2028	2029 og senere	Gjennomsnittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	2 571,2	2 222,0	3 485,2	2 030,7	350,7	863,3	-
Obligasjonslån	-	-	660,0	-	-	-	-
Sum	2 571,2	2 222,0	4 145,2	2 030,7	350,7	863,3 ¹⁾	4,4 % ²⁾

1) Tilsvarende tall per 31.12.2022 var kr 864,0 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2022: 3,8 %).

PANTSTILLELSER:

Eiendommer med en bokført verdi på kr 16 765,2 mill. og aksjer (Scandic Hotels Group AB) med en bokført verdi på kr 809,7 mill. er pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden. Bokført verdi av 7 600 000 Eiendomsspar aksjer (kr 2 207,1 mill.) eid av Victoria Eiendom AS er pantsatt som sikkerhet for rentebærende gjeld på kr 145,0 mill.

NOTE 19 Annen kortsiktig gjeld

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Leverandørgjeld	55,3	9,2	37,5	-	-	1,4
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	18,0	22,9	21,1	-	-	-
Betalbar skatt	86,4	63,5	55,7	14,8	14,9	11,5
Avsetning renter	45,7	54,0	27,9	16,9	17,0	8,3
Forskudd	15,7	20,0	15,2	-	-	-
Utbytte	300,8	217,5	211,8	156,6	115,3	110,2
Annen gjeld ¹⁾	148,8	136,5	312,6	1,6	2,1	204,8
Sum	670,7	523,6	681,8	189,9	149,3	336,2

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

NOTE 20 Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt eiendommen Økrisletta 1, i Bærum, for en netto kjøpesum på kr 41 mill. Tomten skal bebygges med en fyllingstank for naturgass og leietaker er selv ansvarlig for gjennomføring av byggeprosjektet.

Victoria Eiendom har i tillegg kjøpt 37 480 egne aksjer for en kjøpesum på kr 23,4 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. Industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 6 762 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 326 mill.



Inngangspartiet i Henrik Ibsens gate 36.

Til generalforsamlingen i Victoria Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor

Eierstyring og selskapsledelse

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

1) Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

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

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

2) Virksomhet

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

3) Selskapskapital og utbytte

Victoria Eiendoms verdijusterte egenkapital utgjorde kr 11 609 mill. per 31.12.2023. Den verdijusterte egenkapitalandelen var 81 %, noe som er innenfor selskapets mål.

Victoria Eiendom har fulgt en konsistent aksjonær- og utbyttepolitikk over en meget lang periode. Det er selskapets mål at aksjonærene over tid skal oppnå en konkurransedyktig avkastning på sine aksjer gjennom verdistigning og utbytte. Gjennomsnittlig årlig avkastning per aksje har fra stiftelsen i 1993 vært 22 % p.a. (hensyntatt utdelt utbytte). Det er selskapets målsetting å føre en forutsigbar utbyttepolitikk, med en jevn og stabil økning i ordinært utbytte per aksje, samt ekstraordinære utbytter når forholdene tilsier det. Styret har for 2023 foreslått et ordinært utbytte på kr 13,00 per aksje (for 2022 var ordinært utbytte kr 9,50 per aksje).

Styret fikk på ordinær generalforsamling 11.05.2023 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Fullmakten gjelder til 30.06.2024. Styret vil på generalforsamlingen 08.05.2024 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2025, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Selskapets beholdning av egne aksjer var 266 245 per 31.12.2023.

Selskapets styre har løpende hatt fullmakt til forhøyelse av selskapets aksjekapital ved fusjoner med andre selskaper med samlet verdi på kr 7 500 000, fordelt på inntil 2 400 000 aksjer á pålydende kr 3,125. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fraveket i fullmakten. Styret vil på generalforsamlingen 08.05.2024 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2025.

4) Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Selskapet har én aksjeklasse og hver aksje har én stemme.

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

Selskapets transaksjoner i egne aksjer skal søkes foretatt til den kurs eller nær den kurs som fremkommer på unotertlisten til Euronext NOTC. På selskapets hjemmeside er det publisert retningslinjer for kjøp av egne aksjer. Transaksjoner med nærstående søkes foretatt til markedsverdi. Selskapet har retningslinjer som sikrer meldeplikt for styremedlemmer og ledende ansatte hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i avtaler som inngås av selskapet.

Adm. direktør i Victoria Eiendom/Eiendomsspar er hovedaksjonær i Victoria Eiendom, som har felles administrasjon med Eiendomsspar. Adm. direktør eier, sammen med nærstående, 5 595 360 aksjer i Victoria Eiendom (46,5 % av utestående aksjer). I tillegg eier han 77 521 aksjer i Eiendomsspar (0,2 % av utestående aksjer).

Det er vedtatt en felles investeringsstrategi for Eiendomsspar og Victoria Eiendom, som innebærer at Victoria

Eiendom vil være hovedeier i Eiendomsspar og at fremtidige investeringer innenfor selskapenes hovedområde (større kontor- og hotelleiendommer), skal kanaliseres til Eiendomsspar.

5) Fri omsettelighet

Det foreligger ikke forkjøpsrett ved eierskifte av selskapets aksjer. Transport av aksjer skal, for å ha gyldighet overfor selskapet, godkjennes av styret. Aksjer som overdras til ny eier gir ikke stemmerett før det er gått fire uker etter at ervervet er meldt til selskapet.

6) Generalforsamlingen

Victoria Eiendom søker å legge til rette for at flest mulig aksjeeiere kan utøve sine rettigheter ved å delta i generalforsamlingen, og at generalforsamlingen blir en effektiv møteplass for aksjeeiere og styret. Selskapet har lagt til rette for at aksjeeiere, som ikke kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Det er utarbeidet et eget 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. Styre-medlemmene og deres aksjeeie er nærmere presentert på side 21 i årsrapporten.

9) Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av selskapet og for å føre tilsyn med den daglige ledelse og selskapets virksomhet.

Styret fastsetter en årlig plan (se figur på neste side) for sitt arbeid og det avholdes normalt seks/syv styremøter per år. Styret foretar årlig evaluering av sitt arbeid og periodevis gjennomføres mer omfattende styreevaluering med ekstern fasilitering. Dette ble sist gjennomført høsten 2022. I 2023 er det avholdt til sammen syv styremøter.

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

Deltakelse i styremøter 2023	Antall	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Anders Ryssdal	7/7	Ja	Ja
Ragnar Horn	7/7	Ja	Nei
Gisèle Marchand	7/7	Ja	Ja
Monica S. Salthella	6/7	Ja	Ja
Leiv Askvig	3/3	Ja	Nei
Jakob Iqbal	4/4	Ja	Nei

enkelte transaksjon og innhenter uavhengige verdivurderinger ved behov. Styret har, som et årlig agendapunkt 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 fratredelsesordninger. Se side 38 i årsrapporten for informasjon om godtgjørelse til styret.

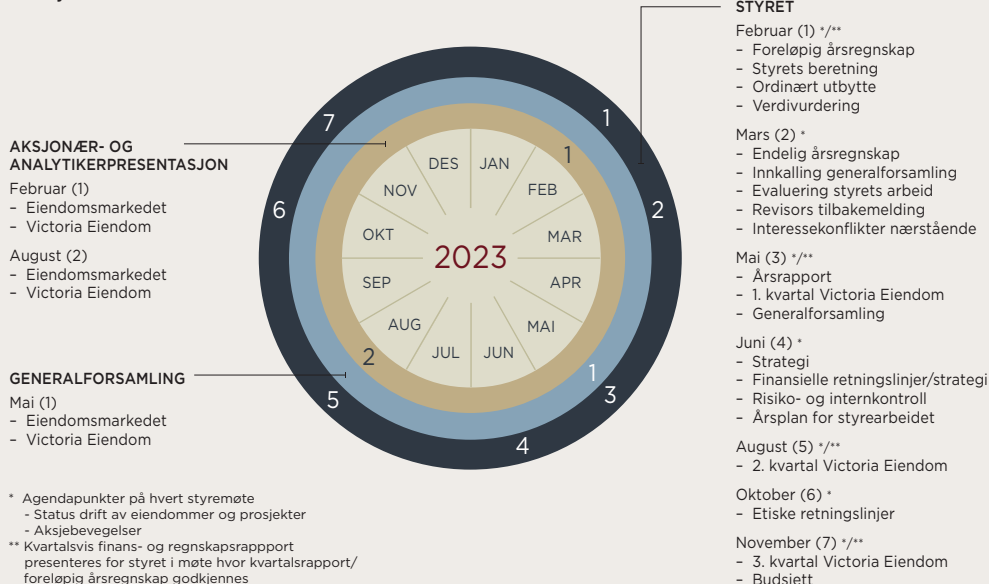
12) Godtgjørelse til ledende ansatte

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

13) Informasjon og kommunikasjon

Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Fra og med 2019 er Eiendomsspar konsolidert inn i regnskapet til Victoria Eiendom. I årsrapporten til Victoria Eiendom er imidlertid hovedfokuset på den operasjonelle enheten «Victoria Eiendom» uten konsolideringen med Eiendomsspar.

Årshjul 2023



Victoria Eiendom legger vekt på å ha en regnskapsmessig og finansiell rapportering som investorer, långivere og andre interessenter har tillit til. Victoria Eiendom legger videre vekt på åpenhet. Selskapet holder markedet løpende underrettet om selskapets disposisjoner og dets syn på eiendomsmarkedet. Selskapets årsrapport inneholder utfyllende tilleggsinformasjon om selskapet og virksomheten. Denne tilleggsinformasjonen har som målsetting å bidra til at selskapets aksjer prises nær, og i tråd med, utviklingen i selskapets underliggende verdier.

Informasjon til selskapets aksjeeiere offentliggjøres via selskapets hjemmesider, via Euronext NOTC sitt meldingsystem 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 revisorloven og god revisjonsskikk. Revisor fremlegger årlig en oppsummering av årets revisjon for styret.

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

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



Raise Gruppen AS i Henrik Ibsens gate 36 er et av Europas største og ledende hår og beauty selskap, med 35 års erfaring i bransjen og fortsetter å ekspandere.

I dag har de over 130 salonger i Norge, Sverige og USA med over 1 000 medarbeidere, 4 frisørskoler, eget inspirasjonssenter og et unikt business academy.

English summary

In January 2019, Eiendomsspar repurchased 3,100,000 of its own shares. Victoria Eiendom's ownership interest in Eiendomsspar thus increased from 48.2% to 52.4% (the ownership share has subsequently increased to 56.5%). The repurchase resulted in Eiendomsspar, as of 2019, being consolidated into the accounts of Victoria Eiendom. The investment in Eiendomsspar constitutes more than 80% of Victoria Eiendom's overall exposure to the real estate market. Operationally and financially, the two companies operate as previously. This annual report has a focus on the operational unit Victoria Eiendom without consolidation with Eiendomsspar ("Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar"). The annual report also presents information about the Victoria Eiendom group.

Victoria Eiendom is one of Norway's leading real estate companies. The company was founded through a demerger from Eiendomsspar AS in 1993, and is today controlled by Christian Ringnes and related parties (46.5 % of outstanding shares). In addition, the company has more than 400 institutional and private shareholders as of 31.12.2023.

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

(Numbers in parentheses refer to figures for the same period/time in 2022 unless otherwise specified.)

2023 SUMMARY

Increased rental income and sales gains lead to positive developments in operating profit for Victoria Eiendom in 2023. However, rising interest rates and increased return requirements (yield) contribute to a decline in property values and modest development of value for the company.

Value-adjusted equity as of 31/12/2023 was calculated at NOK 973 per share when valuing the Eiendomsspar shares at their net value, an increase of 3% over the previous year, with dividend taken into account.

The Board proposes an ordinary dividend distribution for 2023 of NOK 157 mill., corresponding to NOK 13.00 per share (NOK 9.50 per share).

VICTORIA EIENDOM EXCL. EIENDOMSSPAR

Income statement

Rental income for Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar in 2023 amounted to NOK 236 mill., compared to NOK 224 mill. in 2022. Over 2/3 of the growth in rental income is explained by consumer price index adjustment, while increased rents at contract renewals explain the remaining increase. Profit before taxes was NOK 177 mill., compared to NOK 173 mill. the previous year.

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar's own cash flow after financial items, but before gains from sales, currency exchange gains and refurbishment costs, amounted to

NOK 239 mill., compared to NOK 247 mill. in 2022. The decline is due to increased financial costs due to higher interest rates.

Operations, letting and projects

Ongoing operation of the properties has continued as normal and has been satisfactory in 2023 as well.

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar had a 0.8% vacancy rate in the property portfolio at the turn of the year, compared to 1.1% the previous year. The average weighted contract term is 8.5 years, compared to 9.0 years at the end of the previous year.

In the company's opinion, the portfolio of lease agreements is financially solid and diversified. Historically, losses on claims have been very limited, and this situation has not changed through 2023. Receivables as of year-end 2023 have been assessed and loss provisions have been made where necessary.

Victoria Eiendom is currently working on an extension across two floors in connection with its property in Bygdøy allé 1. Completion is expected during the fall of 2024. The company is also working on a feasibility study for a planned remodelling of Scandic Sarpsborg Hotel. The project is a consequence of the recent extension of the lease contract with Scandic by 10 years.

Financing and liquidity

At the end of 2023, Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar has interest-bearing debt of NOK 2,307 mill.

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar's liquidity reserve, including long-term, secured credit facilities, amounts to NOK 795 mill. (NOK 622 mill.). In addition, the Eiendomsspar subsidiary has a substantial liquidity reserve.

The interest rate hedging ratio was 80% as at 31/12/2023, and the company's interest rate hedging portfolio has an average remaining maturity of 5.1 years. The average interest rate on the loan portfolio is 4.2%, compared with 3.9% last year.

In the course of the year, Victoria Eiendom entered into its second sustainability-linked loan agreement (SLL). The agreement is linked to three existing loans, with a total facility of NOK 1,015 mill., in Handelsbanken. Goal attainment in the agreement will be assessed annually based on predefined environmental targets. Uncertainty about future prospects due to high inflation, high price levels and high security policy tensions have contributed to continued high risk mark-ups in the capital market throughout 2023. This has increased financing costs and resulted in a more demanding financing market.

VICTORIA EIENDOM GROUP

Investments and sales

In 2023, Victoria Eiendom has completed the sale of a plot in Stavanger for NOK 33.2 mill. The plot was part of the Forusbeen 17 property, and the sale entails an accounting gain of NOK 29.7 mill. Victoria Eiendom has purchased 89,376 treasury shares for NOK 51.6 mill. during 2023.

During 2023, the subsidiary Eiendomsspar has completed the sale of the Økernveien 115 property for a net sale price of NOK 638 mill. The buyer is a company owned 50/50 by Eiendomsspar and OBOS. After capitalisation of the buyer company, the sale entails a net positive liquidity effect for Eiendomsspar of NOK 503 mill. Eiendomsspar has also sold the Hoffsveien 9 property at Skøyen. The accounting gains from the two sales is NOK 239 mill. Net income recognition related to, provision of guarantee rent from previously completed sales and various minor sales of operating assets additionally amounts to NOK 23 mill.

Eiendomsspar has acquired net 13,247,018 shares in Scandic Hotels Group AB for a purchase price of SEK 549 mill. In addition, the company has acquired 298,419 treasury shares and sold 121,577 treasury shares (incentive scheme) for a net purchase price of NOK 68 mill.

Income statement

Rental income in the Victoria Eiendom group in 2023 was NOK 1,292 mill. (NOK 1,197 mill.). The increase in rent is explained mainly by increased revenue-based rents (from hotel and restaurant) and consumer price index adjustment, distributed approximately 50/50 between the two. The remaining increase in rent is the net effect of changes to the portfolio as a result of purchases/sales and year-round effects from properties that had ongoing renovation

projects in 2022. The operating profit was NOK 909 mill. (NOK 673 mill.). The improvement in operating profit is mainly explained by increased sales gains and rental income in both Victoria Eiendom and Eiendomsspar.

Profit before taxes was NOK 260 mill., compared with NOK 1,232 mill. in 2022. The decline is mainly due to a reduction in profits from the affiliated company Pandox, due to negative developments in value on the company's properties and interest rate derivatives.

Balance sheet and value-adjusted equity

The Victoria Eiendom group's total balance as at 31/12/2023 amounted to NOK 28,898 mill. (NOK 28,315 mill.). Of this, debt amounted to NOK 13,927 mill., of which NOK 12,183 mill. was interest-bearing.

Value-adjusted equity (including minority interests) was calculated at NOK 11,609 mill., after the dividend allocation. This amounts to a value-adjusted equity ratio of 81%, which is in line with the previous year. The value-adjusted equity per share is as of 31/12/2022 calculated at NOK 973, an increase of 3% from the previous year (taking dividends into account). When calculating the value-adjusted equity the following average return requirement (net yield) is applied to the valuation of the property portfolio:

- Victoria Eiendom: 6.2% (5.7%)
- Eiendomsspar: 5.6% (5.2%)

Value-adjusted equity per share (including dividend) has been calculated at NOK 557 as of 31/12/2023 for the Eiendomsspar subsidiary when valuing the Pandox shares at their net value (EPRA NDV), which is an increase of 2% over the previous year (taking dividends into account).

Sustainability

The Victoria Eiendom Group actively works to reduce the CO₂ footprint and energy and resource consumption in its properties and to be a socially responsible real estate player. The company has a dedicated environmental manager and works in a targeted manner within the three sustainability dimensions defined by the UN; "environment and climate," "economy/governance," and "social conditions." The focus areas in the company's sustainability strategy (2020-2025) are:

- Climate and environment
- Resource consumption (energy, reuse/recycling, water)
- Safe buildings and urban spaces
- Maintenance that creates value
- Management systems for quality, sustainability and internal guidelines.

As part of its ongoing sustainability work, Victoria Eiendom has implemented several sustainability measures during 2023, including:

- BREEAM In-Use Very Good certification of four properties (Dronningens gate 40, Karl Johans gate 27, Rådhusgata 23 and Holmenkollen Park Hotel).

- Reduced energy consumption in the common areas of the management portfolio by 15.4% compared to the 2019 baseline year.
- Completed survey of energy labelling of the properties in the portfolio and started planning energy saving initiatives to improve energy labelling.
- Increased the recycling rate in the property portfolio from 34% in 2022 to 45% in 2023.
- Signed contract for establishing of solar panel systems on five properties (Smalvollveien 61-63, Vollaveien 15-19, Vollaveien 20A and B, Professor Birkelandsvei 36 and Stubberudveien 8), equivalent to 10,000 sqm of solar panels. The facilities have an estimated production of 1.5 GWh per year and will be commissioned during 2024.
- Active participation in Nabolagsamarbeidet, an organisation for engaged landlords in and around Grønland in Oslo. In 2023, the organisation has supported neighbourhood activities such as "Summer on Elgsletta," "Elvelangs," "the Akerselva race," Eid celebrations and Halloween celebrations in Urtehaven.

The Victoria Eiendom Group has for more than ten years provided annual financial support in the range of NOK 1.0 – 3.0 mill. for various charitable purposes within environmental protection, emergency aid and beautification of Oslo.

The Victoria Eiendom Group continued to expand its portfolio of green financing in 2023. 86% of Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar's financing at year-end 2023 was sustainable. The proportion increased throughout 2023 as a consequence of the company establishing its first sustainability-linked loan agreement (SLL) with Handelsbanken. For the Eiendomsspar subsidiary, the proportion of sustainable financing amounted to 75% at year-end. During the year, the company established sustainability-linked loan facilities with Handelsbanken and SEB. The agreements are linked to existing loan commitments of more than NOK 5,100 mill., and attainment of the goals in the agreements will be assessed annually based on predefined environmental targets. In addition, the company has established two green loans (BREEAM Excellent and Very Good certified property mortgaged) with Nordea related to commitments totalling NOK 1,500 mill.

By managing, operating, maintaining and developing its properties with the least possible use of resources and a low climate footprint, Victoria Eiendom creates value both for the group, the environment and our surroundings.

Board and administration

Since the ordinary general meeting in May 2023, the Board has been made up of Anders Ryssdal (Chair), Ragnar Horn, Gisèle Marchand, Monica S. Salthella and Jakob Iqbal. Victoria Eiendom has taken out board insurance for its board members.

There are 39 employees in the Victoria Eiendom group, of which 4 are part-time employees. The company does not discriminate on the basis of gender. Of the company's employees, 19 are women. The working environment is good. Absence due to illness in 2023 has been 1.6% and is within

the company's goal of <2%. There have been no personal injuries among the employees in the course of 2023.

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

Transactions with related parties

In November 2022, the Board decided to establish a three-year share-based incentive scheme for the company's employees. The scheme gives employees the opportunity to buy shares in subsidiary Eiendomsspar for an annual amount equivalent to a maximum of one annual salary. The shares have a three-year tie-in period and are sold at market price, determined based on Black-Schole's valuation model prepared by an external adviser. The second round of purchases under the scheme was completed on 8 December 2023, and the opportunity to subscribe for shares will be provided again in 2024. Employees subscribed to a total of 116,208 shares, of which CEO Christian Ringnes 23,360 shares, Vice President Sigurd Stray 16,393 shares and CFO Jon Rasmus Aurdal 11,311 shares.

Shareholder matters

Victoria Eiendom's share price was NOK 600 at both the beginning of the year and at year-end (2% return after taking into account paid dividend of NOK 9.50 per share).

The Victoria Eiendom share price (NOTC) at year-end amounted to 62% (63%) of the calculated net value, when assessing the Eiendomsspar share at net value (NOK 557 per share). When valuing Eiendomsspar shares at the latest market price of NOK 360, Victoria Eiendom shares were valued at 90% of the calculated net value at the turn of the year. The net value of the Victoria Eiendom share is calculated by the company in line with the same methodology as previous years. Please refer to the company's annual report for a more detailed description.

During 2023, Victoria Eiendom acquired 89,376 treasury shares at a total value of NOK 52 mill. As of year-end 2023, Victoria Eiendom had 12,309,821 issued shares and the company owned 266,245 treasury shares. The number of shares outstanding as of 31/12/2023 was thus 12,043,576. Victoria Eiendom has slightly more than 400 shareholders.

Events after the balance sheet date

Victoria Eiendom has acquired the property Økrisletta 1 in Bærum for a net purchase price of NOK 41 mill. The plot will be populated by a natural gas filling tank and the tenant is responsible for the execution of the construction project. In addition Victoria Eiendom has acquired 37 480 own shares for a purchase price of kr 23,4 mill.

The Eiendomsspar subsidiary has acquired the combined property (retail/warehouse/office) Alfaset 1. industriveien 5 at Alnabru in Oslo for a net purchase price of NOK 67 mill. In addition, the company has purchased 6,762,000 shares in Scandic Hotels Group AB at a purchase price of SEK 326 mill.

Financial information

Income statement

(NOK million)

	2023	2022	2021
Rental income from properties	1,291.5	1,197.2	905.0
Other income	6.9	12.6	7.9
Operating expenses on properties and projects	(114.2)	(105.7)	(100.4)
Gross operating profit	1,184.2	1,104.1	812.5
Profit from sales of properties	289.2	109.5	452.8
Refurbishment costs	(113.3)	(98.5)	(104.8)
Depreciation	(198.8)	(198.7)	(171.0)
Write-down properties	(127.0)	(120.0)	-
Payroll and other operating costs	(124.9)	(123.3)	(131.4)
Operating profit	909.4	673.1	858.1
Share of profit in associated company/joint ventures	(328.6)	1,004.5	47.5
Financial income	33.2	70.7	375.2
Financial cost	(446.1)	(327.4)	(245.0)
Value changes marketable equities	92.4	(189.3)	-
Profit before taxes	260.3	1,231.6	1,035.8
Taxes	(112.3)	(63.2)	(48.2)
Profit for the year	148.0	1,168.4	987.6

Balance sheet as of 31 December

(NOK million)

	2023	2022	2021
Assets			
Property and equipment	18,040.4	18,397.3	17,174.7
Financial assets	9,585.4	9,336.8	8,160.3
Total non-current assets	27,625.8	27,734.1	25,335.0
Trade and other receivables	189.1	162.9	121.4
Marketable equities	809.7	202.9	-
Cash and cash equivalents	273.7	215.5	325.4
Total current assets	1,272.5	581.3	446.8
Total assets	28,898.3	28,315.4	25,781.8
Equity and liabilities			
Equity	14,971.0	14,746.3	14,081.4
Deferred taxes	911.1	933.4	900.7
Non-current liabilities	12,345.5	11,912.1	9,367.9
Current liabilities	670.7	723.6	681.8
Total liabilities	13,927.3	13,569.1	11,700.4
Total equity and liabilities	28,898.3	28,315.4	25,781.8

Flerårsoversikt

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultatregnskap

Millioner kroner	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Leieinntekt	1 291,5	1 197,2	905,0	885,6	1 002,0	173,1	155,6	139,6
Annen driftsinntekt	6,9	12,6	7,9	2,5	9,4	-	-	-
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(114,2)	(105,7)	(100,4)	(97,5)	(108,4)	(14,9)	(13,0)	(13,1)
Brutto driftsresultat	1 184,2	1 104,1	812,5	790,6	903,0	158,2	142,6	126,5
Salgsgevinst/prosjektgevinst	289,2	109,5	452,8	1 711,1	156,5	735,1	51,9	19,1
Rehabiliteringskostnad	(113,3)	(98,5)	(104,8)	(128,0)	(176,4)	(11,7)	(11,7)	(7,9)
Avskrivning på varige driftsmidler	(198,8)	(198,7)	(171,0)	(177,9)	(174,4)	(13,8)	(11,5)	(9,4)
Nedskrivning varige driftsmidler	(127,0)	(120,0)	-	-	-	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(124,9)	(123,3)	(131,4)	(110,7)	(105,0)	(10,9)	(9,4)	(8,6)
Driftsresultat	909,4	673,1	858,1	2 085,1	603,7	856,9	161,9	119,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(88,9)	59,7	(14,6)	(33,7)	41,0	4,1	5,2	93,6
Resultat fra tilknyttet selskap ¹⁾	(239,7)	944,8	62,1	(474,2)	577,3	460,1	580,0	580,1
Annen finansinntekt/-kostnad	(320,5)	(446,0)	130,2	(251,9)	(222,2)	(51,4)	(43,4)	(52,0)
Resultat før skattekostnad	260,3	1 231,6	1 035,8	1 325,3	999,8	1 269,7	703,7	741,4
Skattekostnad	(112,3)	(63,2)	(48,2)	(30,8)	(44,0)	(13,2)	(25,6)	(27,7)
Årsresultat	148,0	1 168,4	987,6	1 294,5	955,8	1 256,5	678,1	713,7

Balanse

Millioner kroner	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	18 040,4	18 397,3	17 174,7	16 098,0	16 767,3	1 578,3	1 259,7	1 089,4
Sum finansielle anleggsmidler	9 585,4	9 336,8	8 160,3	8 546,5	8 481,3	3 542,6	3 262,0	2 698,3
Sum anleggsmidler	27 625,8	27 734,1	25 335,0	24 644,5	25 248,6	5 120,9	4 521,7	3 787,7
Andre fordringer	189,1	162,9	121,4	116,9	173,2	43,7	59,7	58,4
Markedsbaserte aksjer	809,7	202,9	-	-	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	273,7	215,5	325,4	218,2	148,7	112,7	103,0	306,2
Sum omløpsmidler	1 272,5	581,3	446,8	335,1	321,9	156,4	162,7	364,6
Sum eiendeler	28 898,3	28 315,4	25 781,8	24 979,6	25 570,5	5 277,3	4 684,4	4 152,3

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital (inkl. minoritet)	14 971,0	14 746,3	14 081,4	15 403,6	14 331,4	3 581,7	3 079,8	2 522,4
Utsatt skatt	911,1	933,4	900,7	871,6	900,5	99,9	93,8	87,3
Sum annen langsiktig gjeld	12 345,5	11 912,1	9 367,9	7 510,1	9 330,8	1 180,5	1 334,2	1 334,2
Sum kortsiktig gjeld	670,7	723,6	1 431,8	1 194,3	1 007,8	415,2	176,6	208,4
Sum gjeld	13 927,3	13 569,1	11 700,4	9 576,0	11 239,1	1 695,6	1 604,6	1 629,9
Sum egenkapital og gjeld (inkl. minoritet)	28 898,3	28 315,4	25 781,8	24 979,6	25 570,5	5 277,3	4 684,4	4 152,3

VICTORIA EIENDOM ESKKL. EIENDOMSSPAR

Nøkkeltall

Millioner kroner	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar								
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	11 609	11 539	11 473	11 359	10 600	9 541	9 078	7 577
Verdijustert totalkapital	14 340	14 212	14 129	13 168	12 474	11 324	10 797	9 316
Verdijustert egenkapitalandel (%)	81 %	81 %	81 %	86 %	85 %	84 %	84 %	81 %
Belåningsgrad eiendommer, %	58 %	49 %	41 %	27 %	31 %	18 %	23 %	19 %
Ledighet (% av leienivå)	0,8 %	1,1 %	1,3 %	3,4 %	4,6 %	2,2 %	3,2 %	2,4 %
Gjenværende leietid (år)	8,5	9,0	9,7	9,0	5,5	6,2	6,2	6,2
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr) (inkl. utbytter)	19,8	20,3	48,2	12,2	15,7	13,8	16,0	78,8

Nøkkeltall per aksjer

Verdijustert avkastning per aksje (%)	3 %	3 %	14 %	8 %	13 %	13 %	23 %	21 %
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	960	948	934	852	794	709	650	533
Aksjekurs per 31.12. (kr)	600	600	735	640	800	680	540	555
Substansverdipremie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(38 %)	(37 %)	(22 %)	(26 %)	1 %	(8 %)	(18 %)	3 %

1) 2022–2023 Pandox og Wild Bill, 2019–2021 Pandox, 2016–2018 Eiendomsspar og T6 Holding

Kvartalstall

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultatregnskap

Millioner kroner	4. kv. 2023	3. kv. 2023	2. kv. 2023	1. kv. 2023	4. kv. 2022	3. kv. 2022	2. kv. 2022	1. kv. 2022
Leieinntekt	323,2	330,9	328,2	309,2	308,7	316,5	308,3	263,7
Annen driftsinntekt	4,1	(0,6)	2,3	1,1	1,4	1,5	6,0	3,7
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(39,3)	(23,2)	(28,1)	(23,6)	(30,3)	(29,9)	(22,7)	(22,8)
Brutto driftsresultat	288,0	307,1	302,4	286,7	279,8	288,1	291,6	244,6
Salgsgevinst/(tap)	22,7	27,4	225,8	13,3	52,3	2,1	-	55,1
Rehabiliteringskostnad	(48,2)	(28,6)	(23,5)	(13,0)	(40,1)	(14,4)	(25,1)	(18,9)
Avskrivning på varige driftsmidler	(50,9)	(49,0)	(48,7)	(50,2)	(49,6)	(50,1)	(50,7)	(48,3)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(127,0)	-	-	-	(120,0)	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(33,1)	(32,7)	(29,0)	(30,1)	(34,1)	(33,0)	(26,4)	(29,8)
Driftsresultat	51,5	224,2	427,0	206,7	88,3	192,7	189,4	202,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(123,5)	12,6	13,6	8,4	74,0	(12,7)	7,2	(8,8)
Resultat fra tilknyttet selskap	(308,4)	94,5	50,9	(76,7)	5,5	390,2	316,2	232,9
Finansinntekt	21,0	4,3	4,6	3,3	22,5	5,3	6,8	36,1
Finanskostnad	(121,3)	(109,0)	(110,6)	(105,2)	(92,0)	(90,1)	(72,8)	(72,5)
Urealiser verdiendring aksjer	71,0	-	21,4	-	(82,8)	(74,9)	(31,6)	-
Resultat før skattekostnad	(409,7)	226,6	406,9	36,5	15,5	410,5	415,2	390,4
Skattekostnad	12,7	(24,4)	(78,0)	(22,6)	11,7	(21,2)	(29,0)	(24,7)
Årsresultat	(397,0)	202,2	328,9	13,9	27,2	389,3	386,2	365,7

Balanse

Millioner kroner	31.12.23	30.09.23	30.06.23	31.03.23	31.12.22	30.09.22	30.06.22	31.03.22
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	18 040,4	18 028,7	17 898,7	17 789,1	18 397,3	18 268,9	18 255,3	17 839,9
Sum finansielle anleggsmidler	9 585,4	9 876,6	10 034,9	9 960,7	9 336,8	9 334,6	8 991,1	8 265,8
Sum anleggsmidler	27 625,8	27 905,3	27 933,6	27 749,8	27 734,1	27 603,5	27 246,4	26 105,7
Andre fordringer	189,1	146,1	133,3	142,5	162,9	130,2	151,5	124,5
Markedsbaserte aksjer	809,7	372,9	317,6	236,7	202,9	183,8	96,7	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	273,7	219,0	468,7	224,5	215,5	432,4	398,0	706,5
Sum omløpsmidler	1 272,5	738,0	919,6	603,7	581,3	746,4	646,2	831,0
Eiendeler	28 898,3	28 643,3	28 853,2	28 353,5	28 315,4	28 349,9	27 892,6	26 936,7
Egenkapital og gjeld								
Sum egenkapital (inkl. minoritet)	14 971,0	15 576,4	15 719,7	15 303,8	14 746,3	15 152,1	14 627,0	13 954,5
Utsatt skatt	911,1	936,4	936,9	891,4	933,4	960,7	958,9	945,2
Sum annen langsiktig gjeld	12 345,5	11 475,1	11 766,9	11 351,5	11 912,1	11 348,4	11 527,9	11 080,9
Sum kortsiktig gjeld	670,7	655,4	429,7	806,8	723,6	888,7	778,8	956,1
Sum gjeld	13 927,3	13 066,9	13 133,5	13 049,7	13 569,1	13 197,8	13 265,6	12 982,2
Sum egenkapital og gjeld	28 898,3	28 643,3	28 853,2	28 353,5	28 315,4	28 349,8	27 892,6	26 936,7

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Nøkkeltall

	31.12.23	30.09.23	30.06.23	31.03.23	31.12.22	30.09.22	30.06.22	31.03.22
Belåningsgrad eiendommer, %	58 %	56 %	49 %	48 %	49 %	47 %	48 %	47 %
Ledighet (% av leienivå)	0,8 %	0,4 %	1,7 %	1,3 %	1,1 %	0,2 %	1,1 %	1,0 %
Gjenværende leietid (år)	8,5	8,4	8,7	8,7	9,0	9,0	9,3	9,5
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr) (inkl. utbytter)	19,8	17,65	15,48	2,39	20,3	18,09	15,64	2,74
Aksjekurs (kr)	600	550	570	600	600	550	660	685



Raise Gruppens visjon er:
«Sammen skal vi skape historiens
største hair og beauty eventyr!»



VICTORIA

EIENDOM

VICTORIA EIENDOM AS

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