



Eiendomsmarkedet Eiendomsspar og Victoria Eiendom

Aksjonærer og analytikere

Grand Hotel – 15. februar 2024

Christian Ringnes
og Jon Rasmus Aurdal



Innhold

1

Eiendomsmarkedet

2

Eiendomsspar

3

Victoria Eiendom

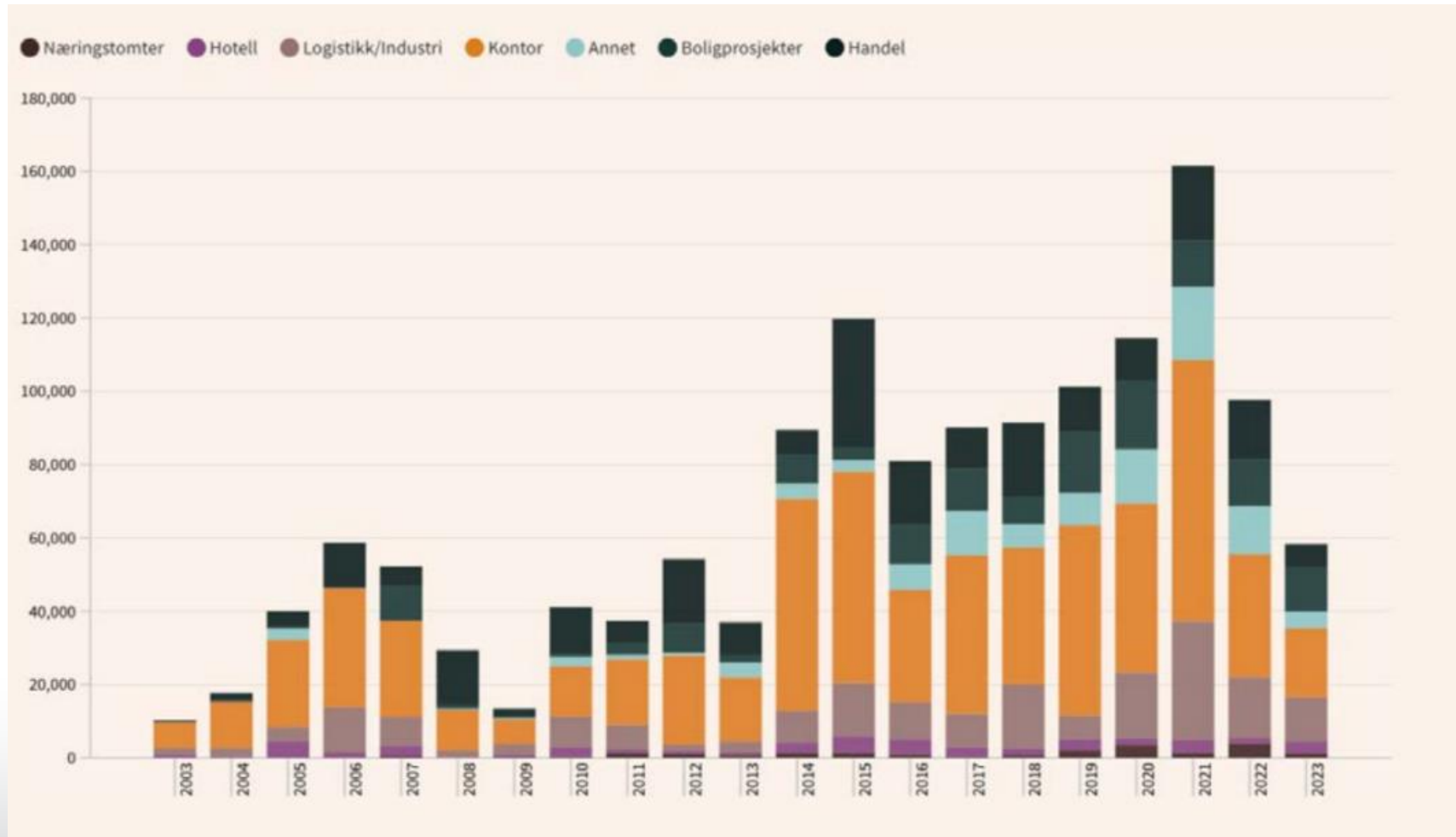
4

Eierstruktur og aksjekursutvikling

Snapshot av eiendomsmarkedet year end 2023

- Transaksjonsmarkedet:  Svakeste på mange år. Kjøpere og selgere vanskelig for å finne hverandre og banken. Mange prosesser som stopper opp, men det kan se ut som november rentefallet har gitt investeringslyst og tro på fremtiden.
- Kontormarkedet:  Fremdeles rimelig godt. Lite tilførsel av arealer i 2024, men nybygg vil gjøre markedet mer krevende i 2025/2026.
- Butikk:  Stadig nøling – men det beste går unna.
- Hotellmarkedet:  Den store glanshistorien – «all time high», drevet av pris. Booking ser bra ut..
- Logistikk:  God underliggende etterspørsel, men noe slappere.
- Bolig:  Rentøkninger har virket prisdempende på kjøp/salg i H2 2023. Sterk januar, hjulpet av tro på reduserte renter og lavt byggevolum (særlig i Oslo). Knallsterkt utleiemarked.

Transaksjonsvolum per segment



Kilde: Akershus Eiendom

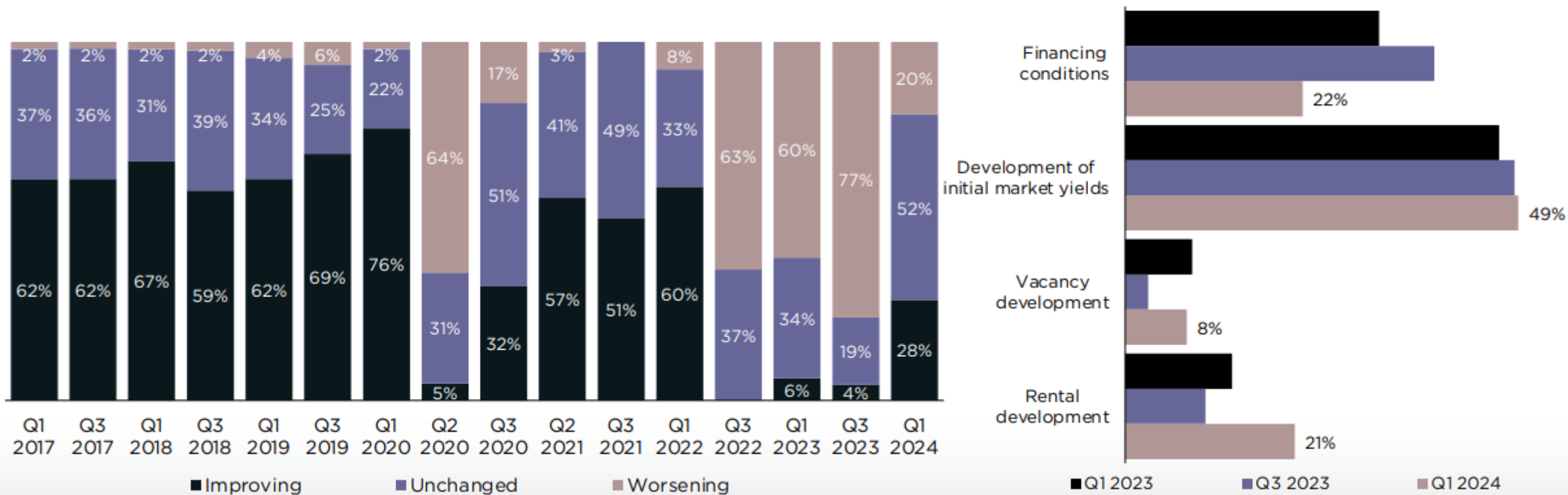
Utvikling i prime yield og renter



Kilde: Akershus Eiendom

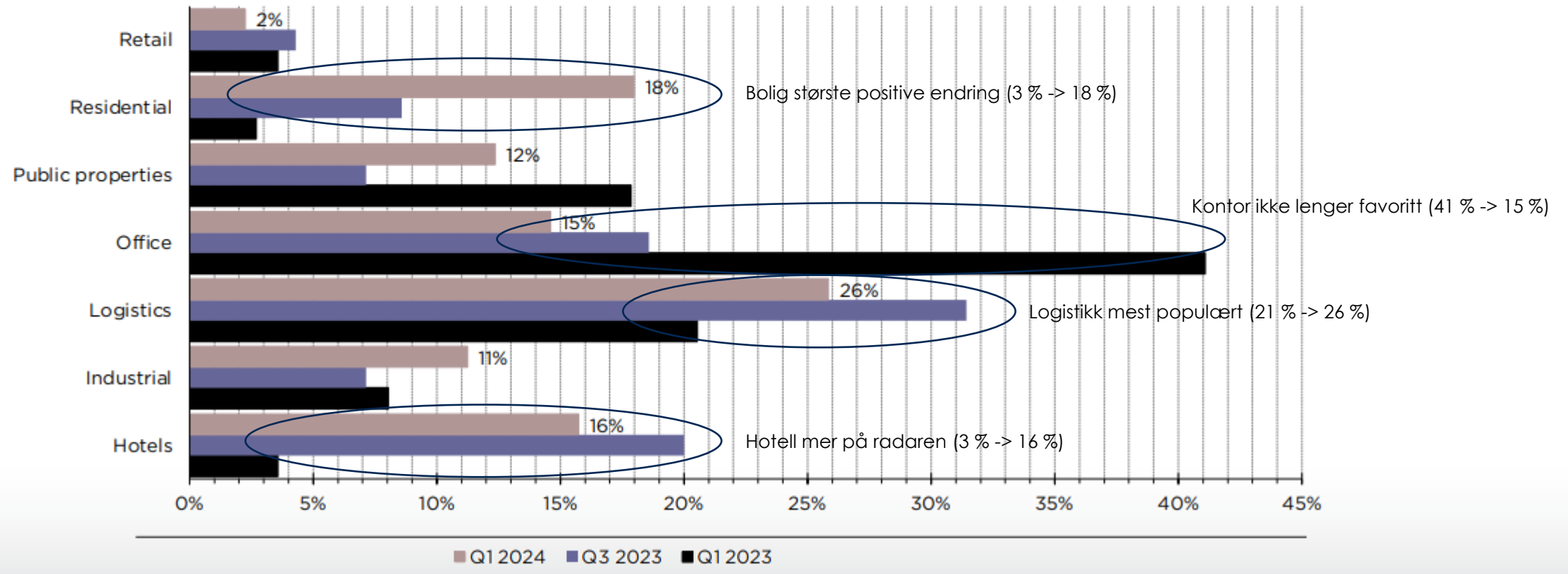
CHANGE TOWARDS IMPROVING OR UNCHANGED PORTFOLIO VALUES

How do you see your portfolio value developing over the next 6 months?
Which influencing factor will be the most important?

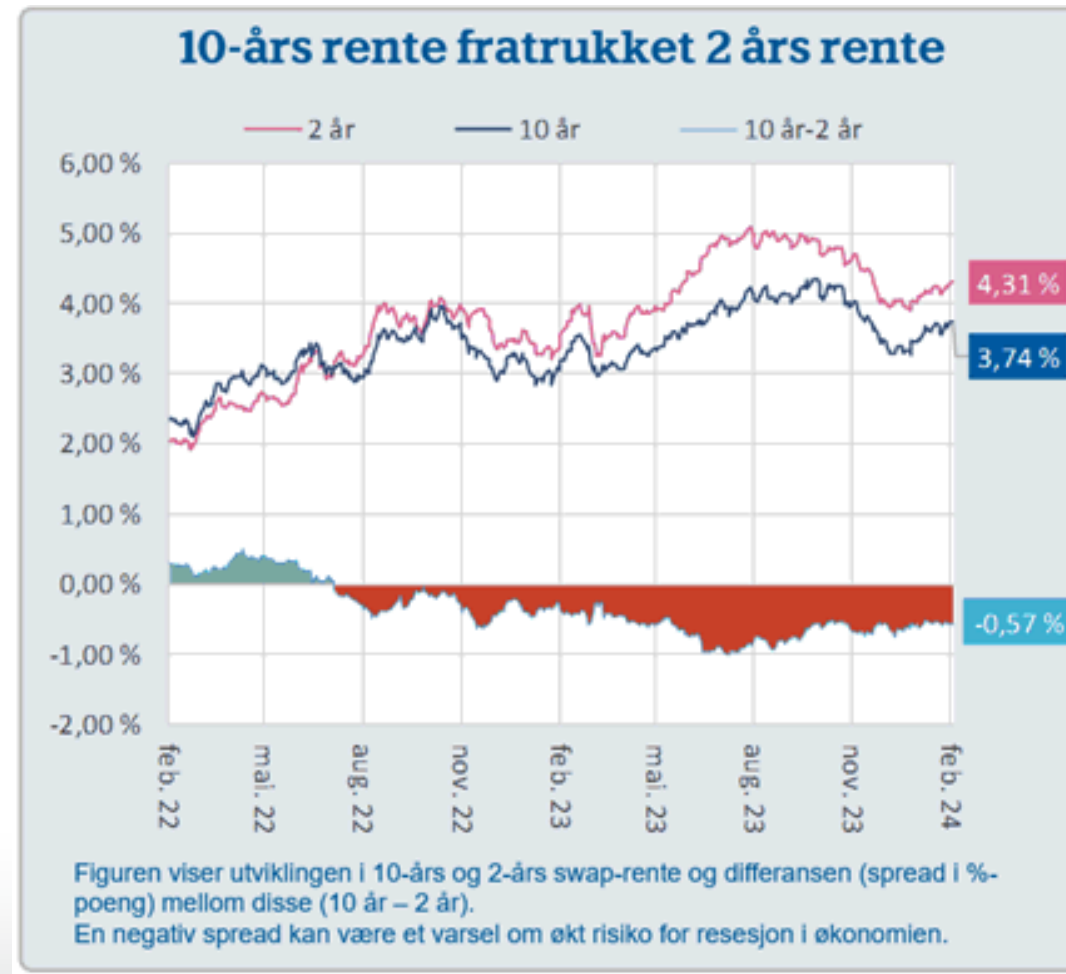


INVESTORS BELIEVE LOGISTICS WILL PERFORM BEST

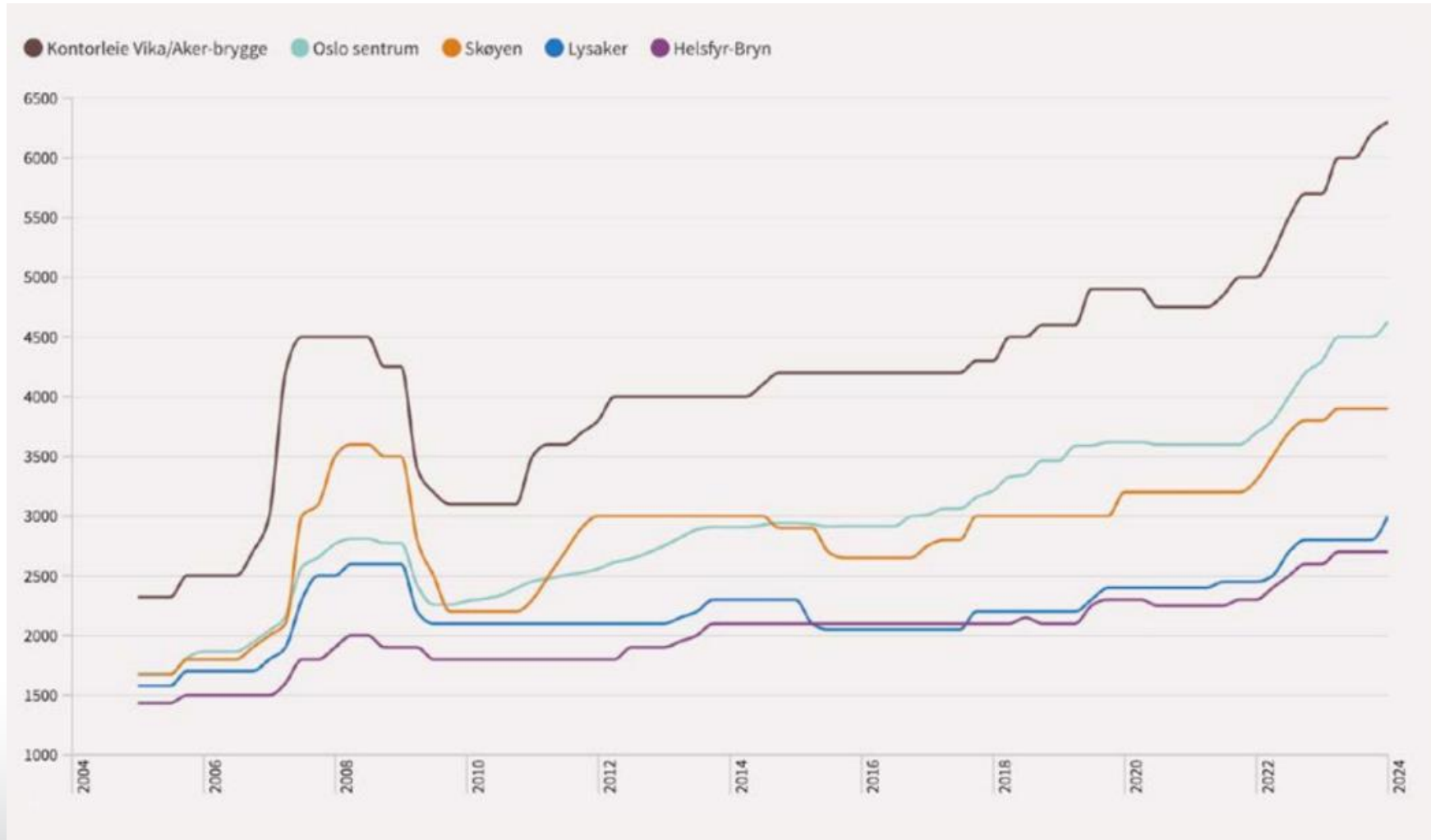
Which segment do you consider to have the best potential to perform well over the next 6 months?



Renten er nøkkelen til det meste...



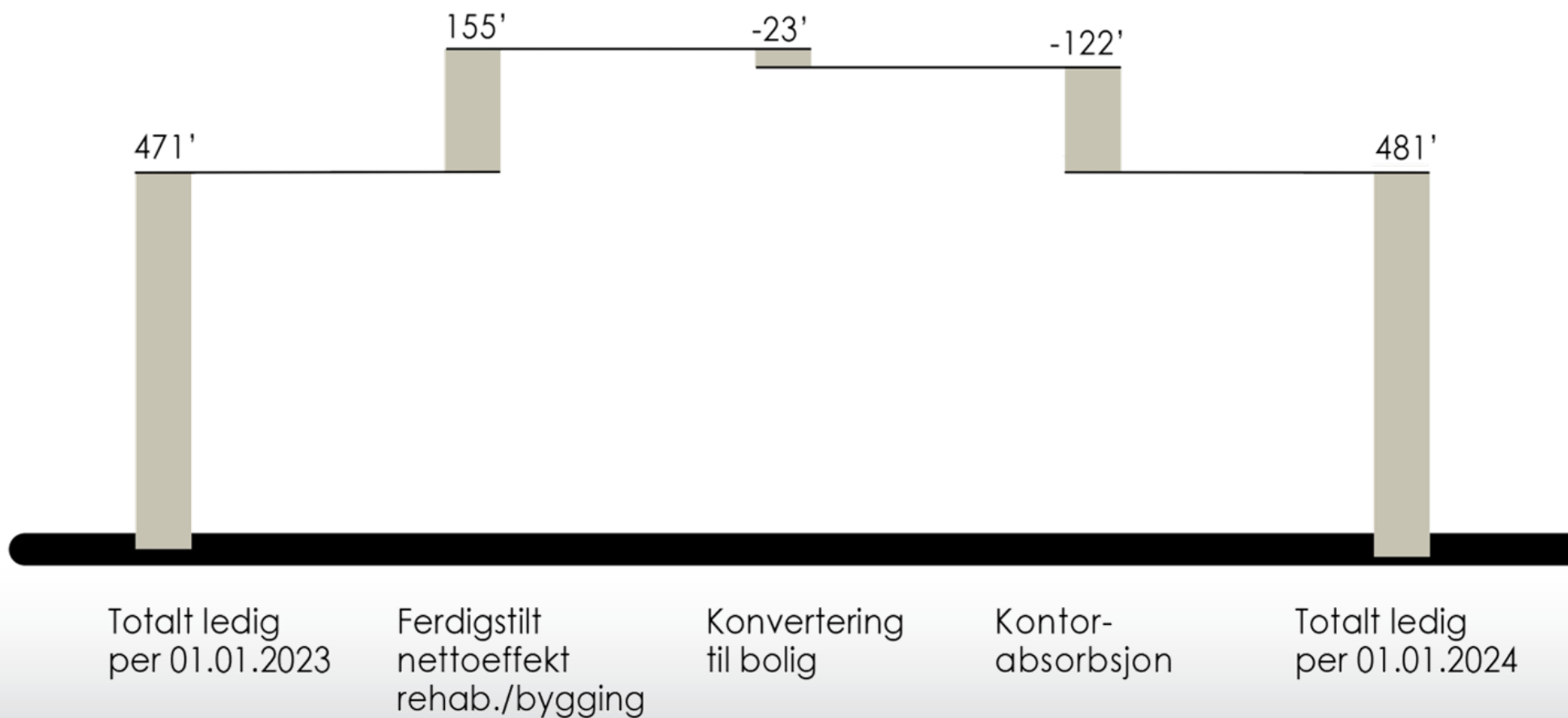
Leieprisutvikling kontor Oslo



Kilde: Akershus Eiendom

Arealledigheten stabil på 5 %

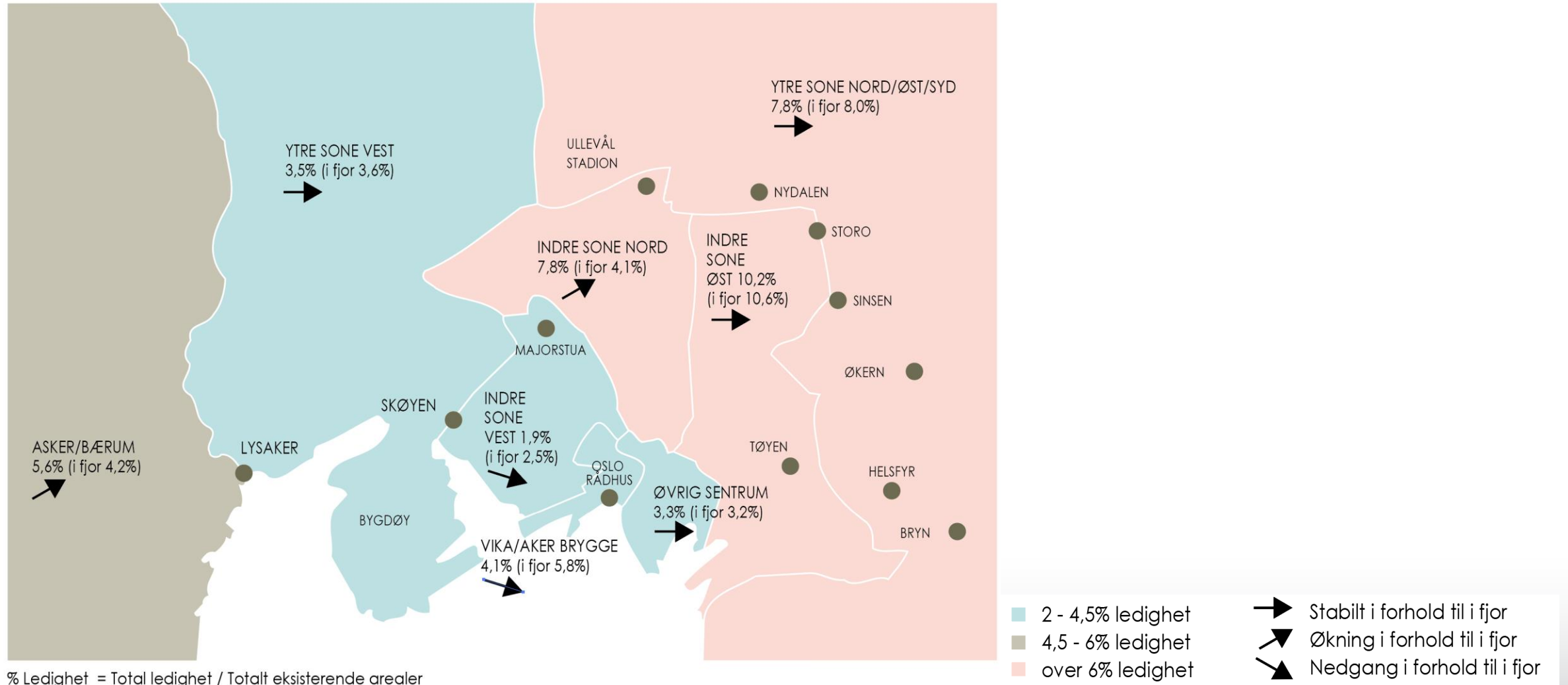
Utvikling ledige kontorlokaler Oslo/Asker/Bærum 2023 (1.000 kvm)



Kilde: Oslostudiet

Sentrale og vestlige beliggenheter lavest ledighet

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2024 (% ledighet av sonens totale masse)

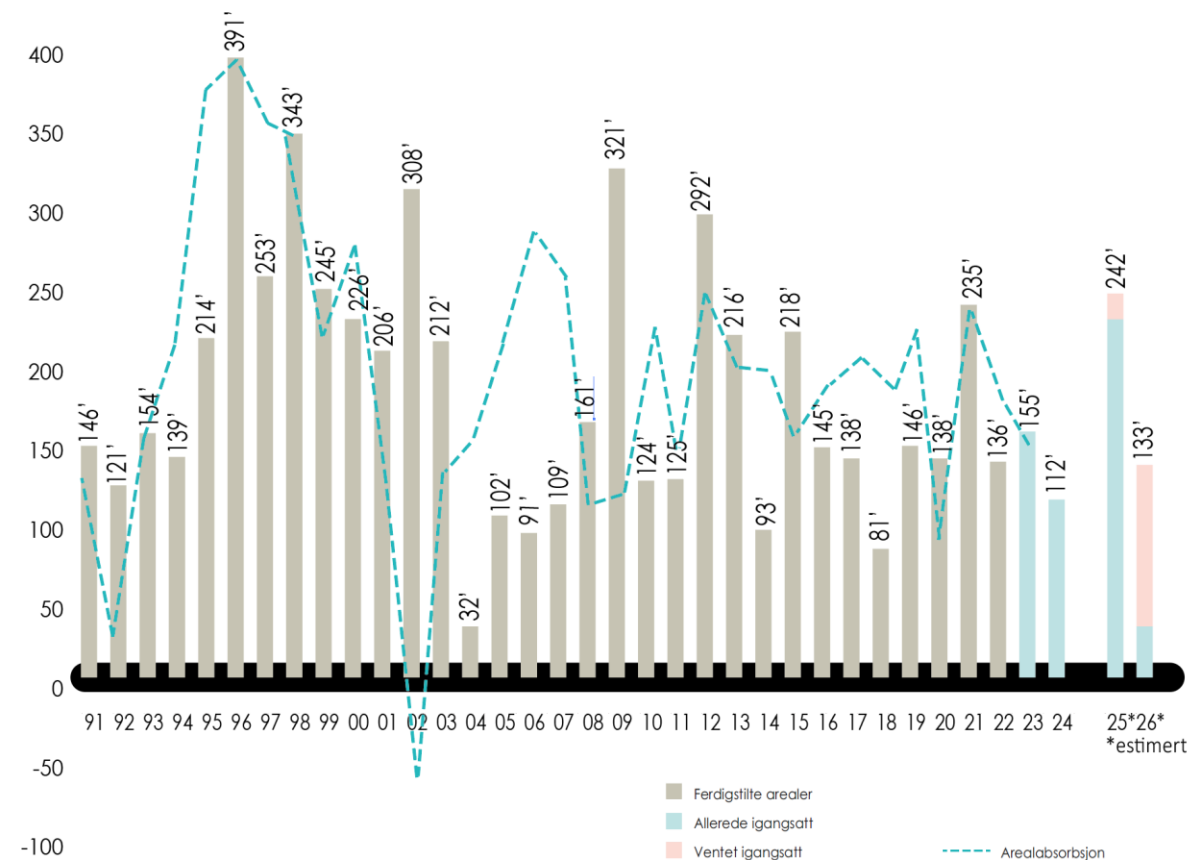


% Ledighet = Total ledighet / Totalt eksisterende arealer

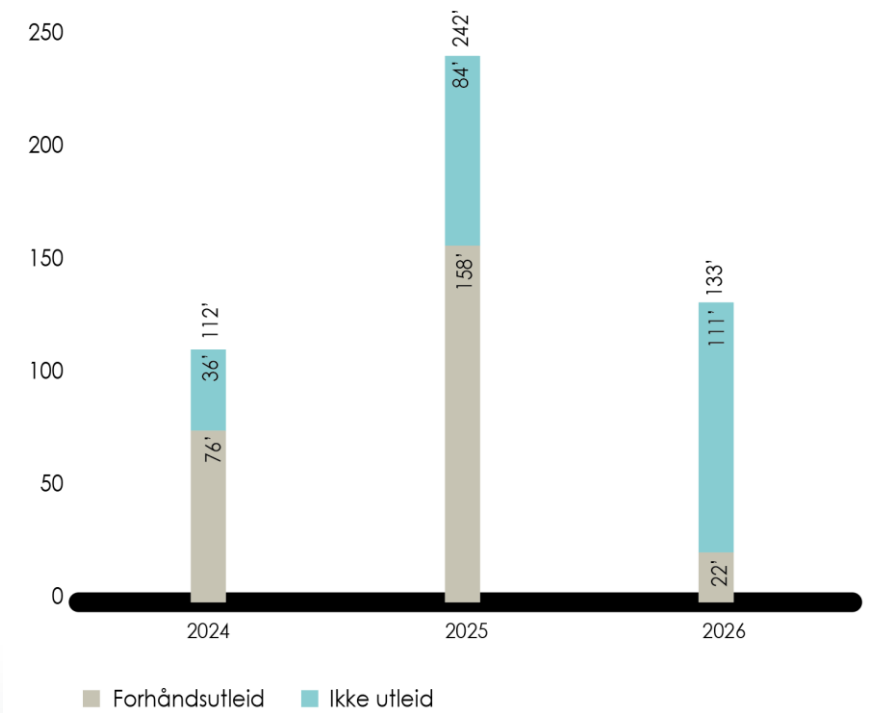
Kilde: Oslostudiet

Et kontormarked i balanse

Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1991-2026)



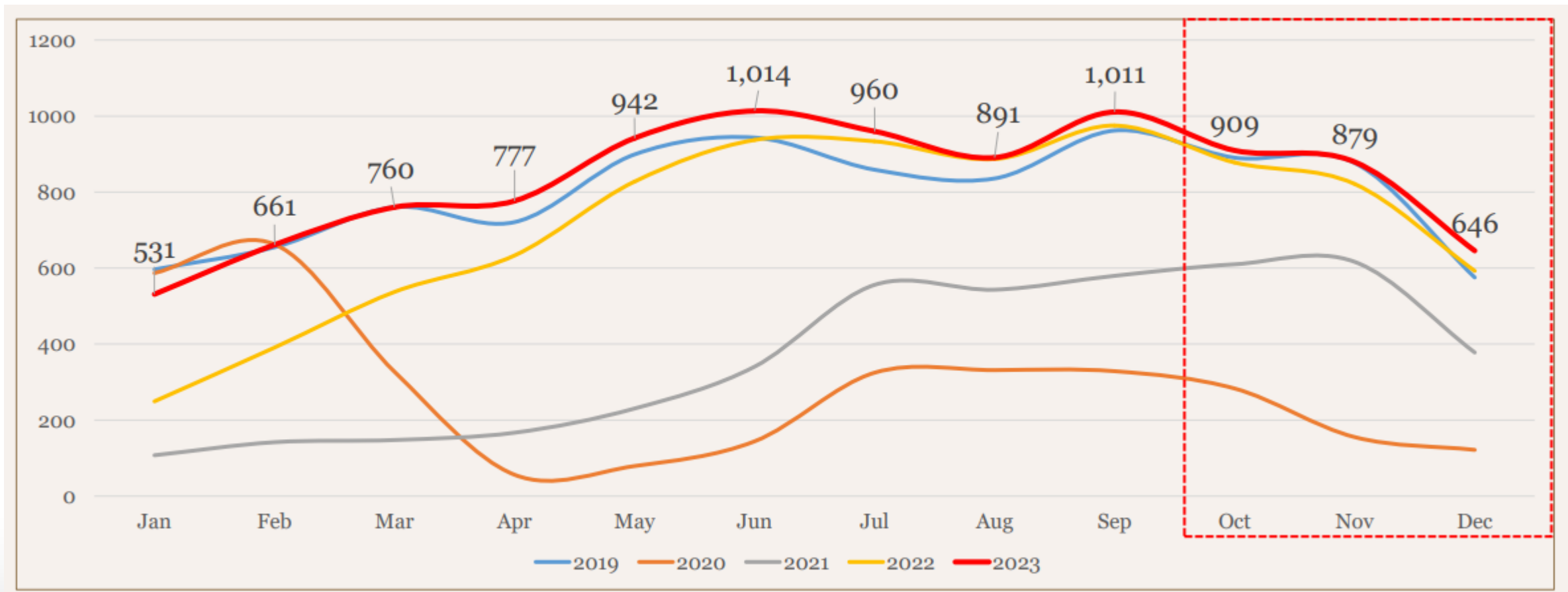
Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2024-2026 (1.000 kvm)



Kilde: Oslostudiet, Swedbank og Macrobond

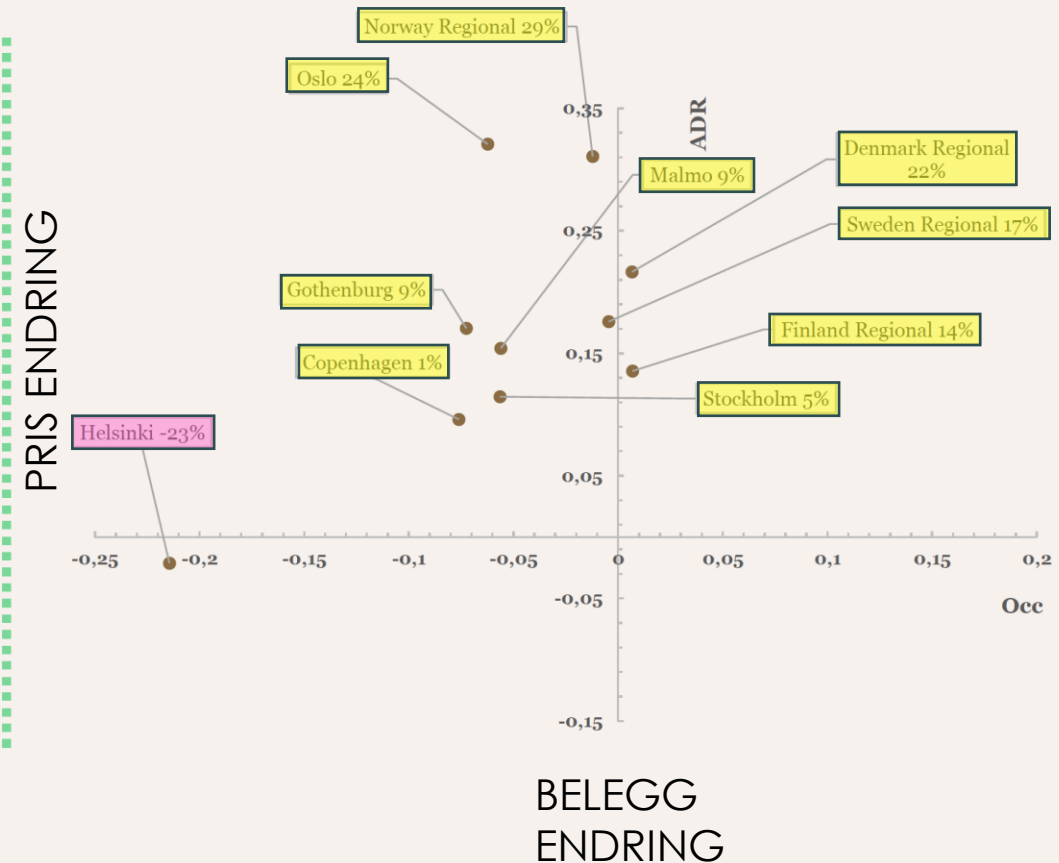
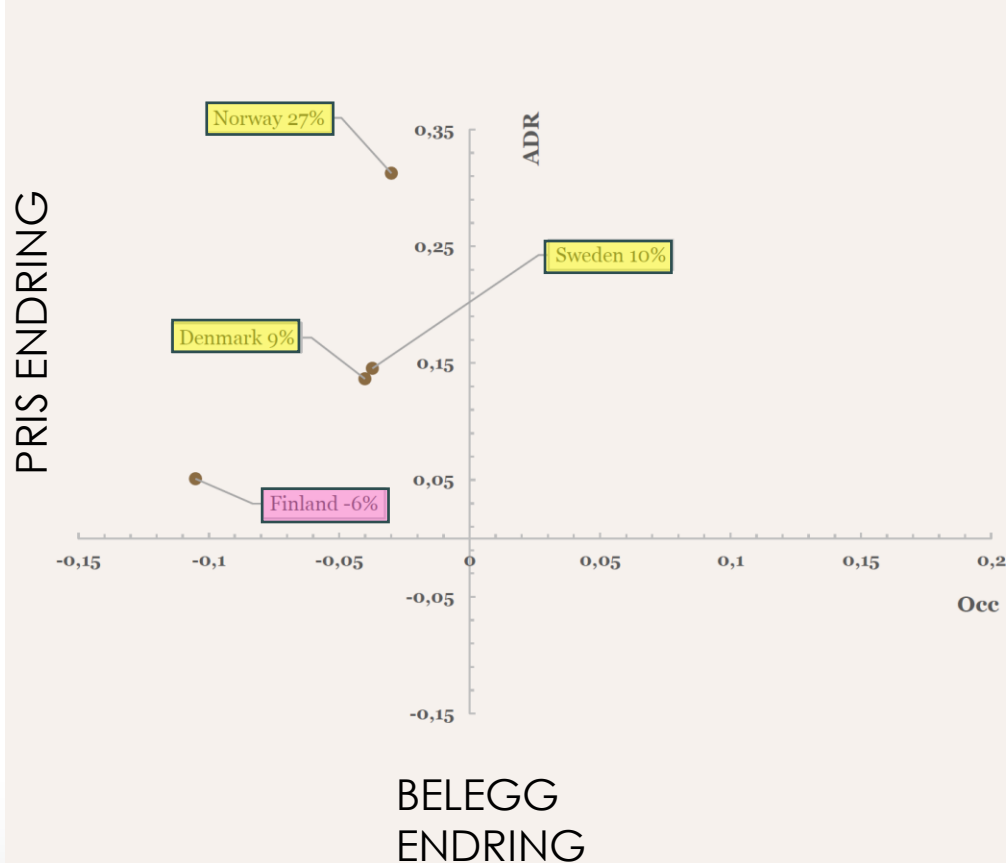
Business segment Leases RevPAR

RevPAR above 2019



Kilde: Pandox

RevPar 2023 Compared with 2019 – Total Markets



PANDOX – EXCELLENCE IN HOTEL OWNERSHIP & OPERATIONS

German markets compared to 2019

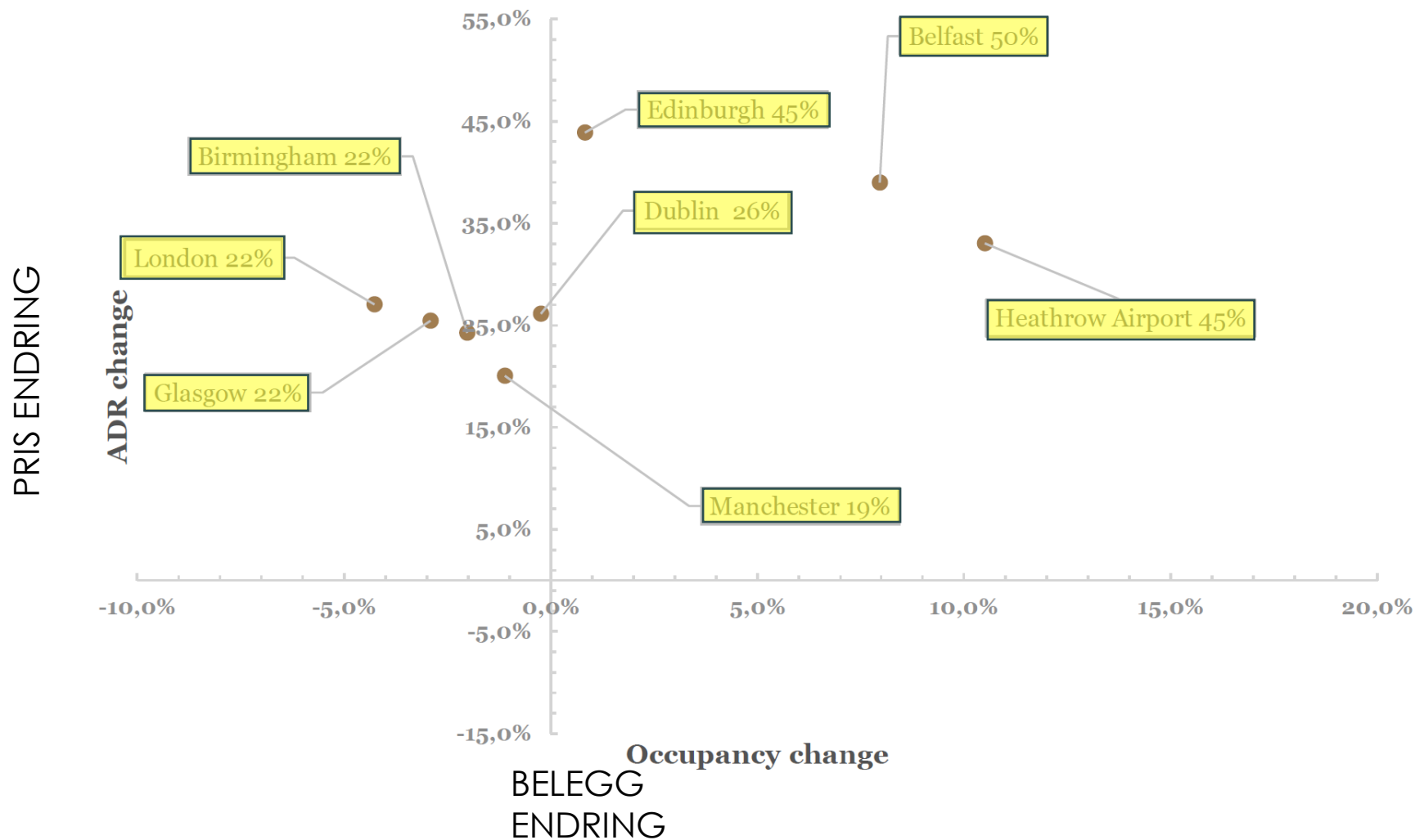
Property Management International – RevPAR ending



Kilde: Pandox

UK & Irland markets compared to 2019

Property Management International – RevPAR ending



Kilde: Pandox

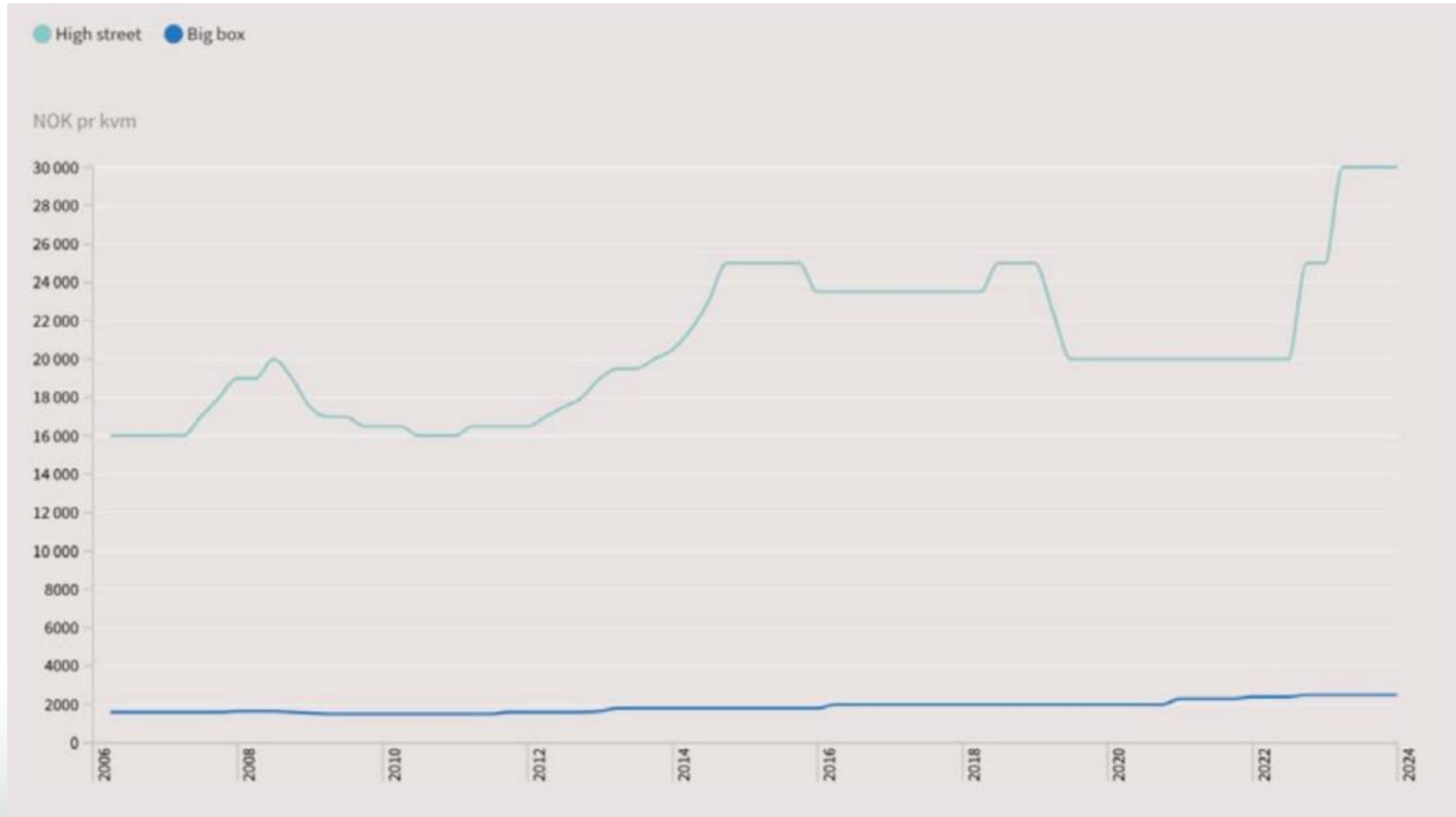
On the books 2024 vs 2023 – Occupancy (as per 2024-01-01)

Nordics



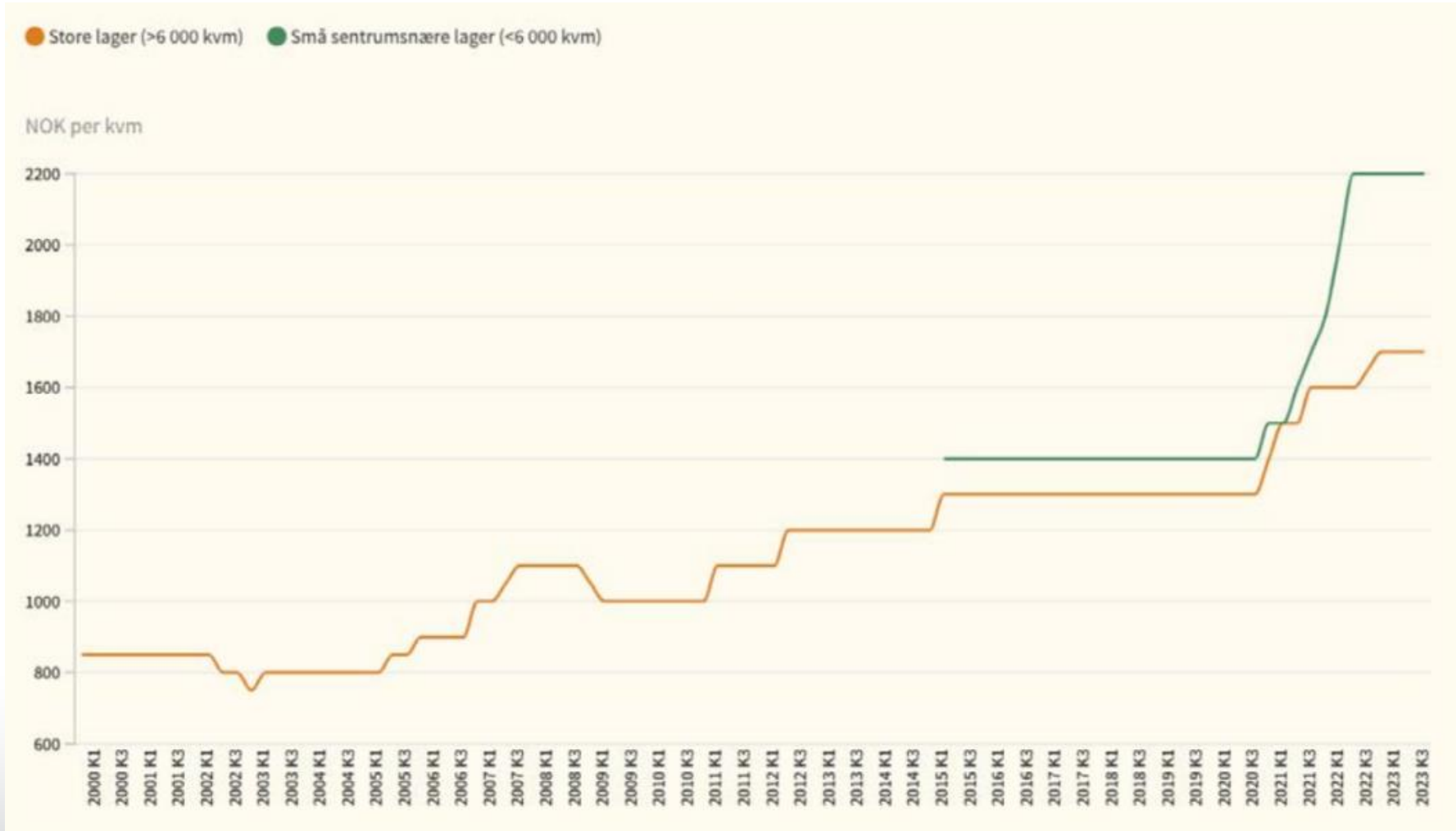
Kilde: Pandox

Leiepris handel



Kilde: Akershus Eiendom

Logistikkleie, store og små lagerlokaler



Kilde: Akershus Eiendom

Boligprisene synes å stagnere som en følge av renteøkningene, men bykset i januar

Boligprisutvikling Oslo siste 10 år

Endring siste måned
+3%

Salgstid
40 dager

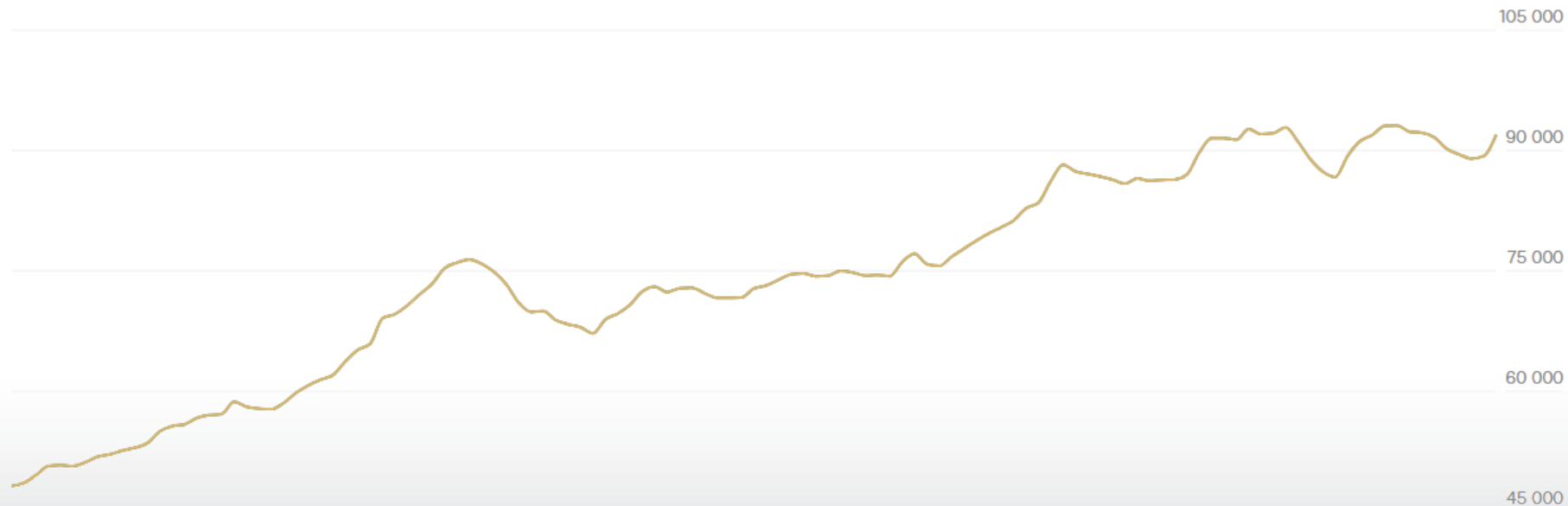
Solgte boliger siste måned
1 439 stk

Endring siste år
+3%

Kvadratmeterpris
91 966kr

6 mnd 1 år 3 år 5 år 10 år 15 år

↗ 90,79% (43 764 kr/m²)



Kilde: Krogsvæn

Leiepriser bolig Oslo

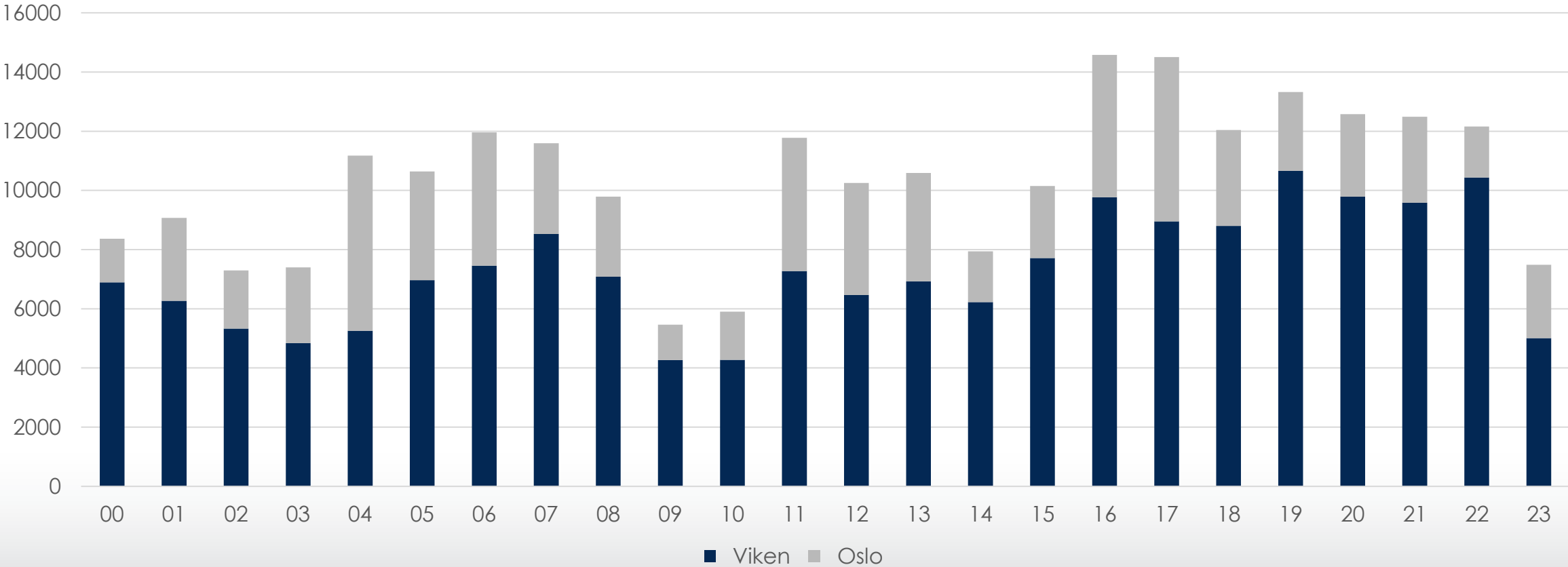


Leiepriser bolig Bergen



Meget lav igangsetting av boliger i Oslo i 2023

Antall boliger igangsatt Oslo og Viken



Kilde: SSB

Renten opp, ned eller sidelengs?



Innhold

- 1 Eiendomsmarkedet
- 2 Eiendomsspar**
- 3 Victoria Eiendom
- 4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Sentrale hendelser 2023

Utbytte

- Utbetalt ordinært utbytte på kr 7,00 per aksje. Utbytte for 2023 foreslås til kr 10,00 per aksje

Prosjekt – Karl Johans gate 8

- Inngått 15 års leieavtale med Strawberry om Norges første «Hobo» hotell i Karl Johans gate 8. Byggeprosjektet er igangsatt

Salg eiendom (kr ~ 600 mill.)

- Økernveien 115 (50 %), Oslo
- Hoffsveien 9, Oslo

Kjøp aksjer (kr ~ 660 mill.)

- 13 247 018 Scandic Hotels Group – SEK 549 mill.
- 298 419 Eiendomsspar – kr 98 mill.
 - Salg 121 577 Eiendomsspar aksjer – kr 30 mill.
- Sunday Power AS (9,7% eierandel) – kr 15 mill.



Økernveien 115

Positiv underliggende utvikling i aksjeinvesteringer

Scandic

Tall for 2023.
Tall i klammer er fra
samme periode
foregående år

Eiendomsspar eierandel 11,0 %,
kostpris aksjer MSEK 859

Netto gjeld
-48 %

SEK 1 503 mill.

**Netto
salgsinntekt**
+ 14,1 %

REVPAR
+ 14%

SEK 782

Driftsresultat
+ 13 %

SEK 2 785 mill.

**Fri
kontantstrøm**
SEK 1 754 mill.
(2 202)

AURORA

* Tall per
3. kvartal 2023

Eiendomsspar eierandel 19,4 %,
kostpris aksjer MNOK 588

Antall
kjøpesentre

8

Andel
fastrente*

48 %

**Brutto
omsetningsøkning
leietakere i 2023***
+ 5,1 %

Gjeldsgrad*

52,9 %

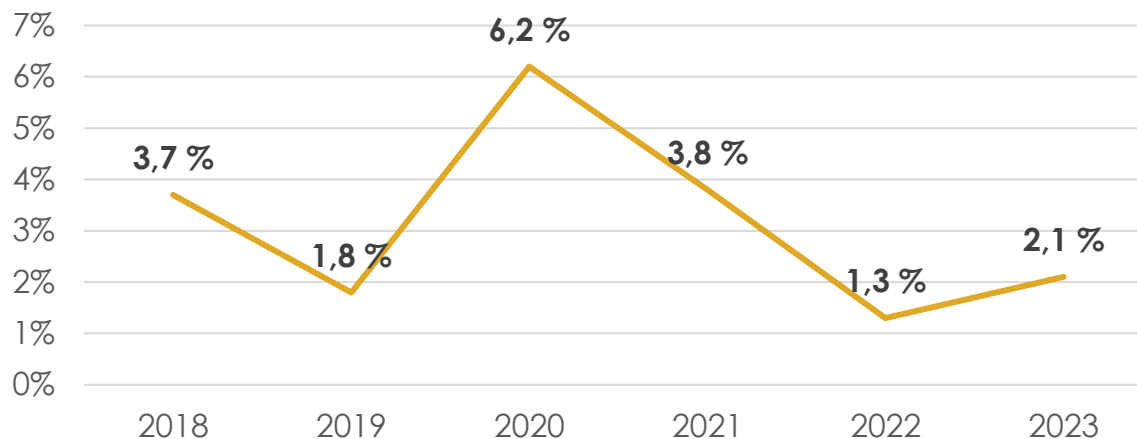
Belegg*
93,7 %

Operasjonelle nøkkeltall – 2023

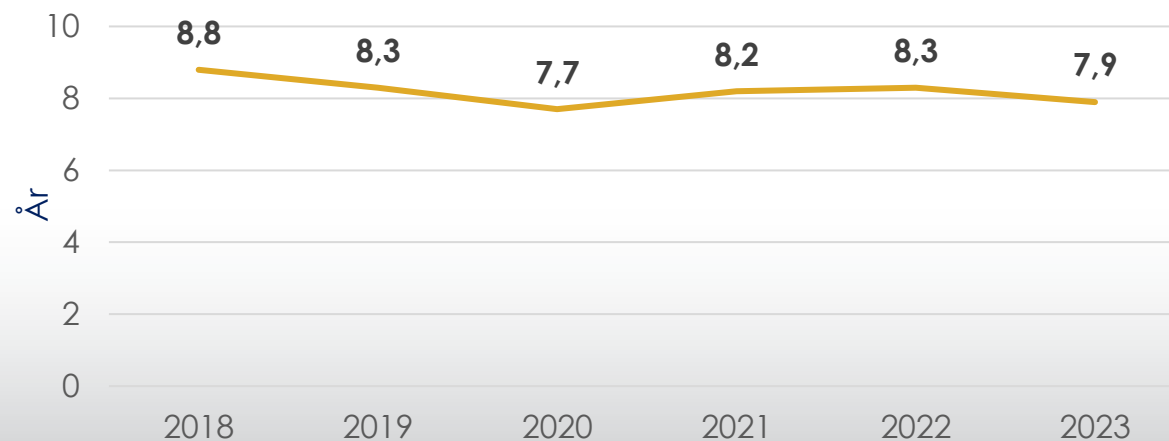
Beskrivelse

- Noe økt ledighet gjennom året, men på lavt nivå.
 - Noe mer avventende leiemarked i 2023 sammenlignet med 2022
- Stabil og høy gjennomsnittlig kontraktsløpetid
- Driften av eiendommene har vært normal i 2023

Ledighet (% av leie)



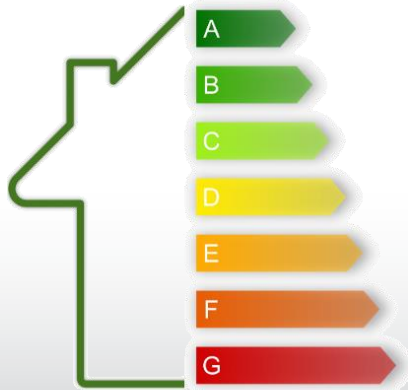
Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør



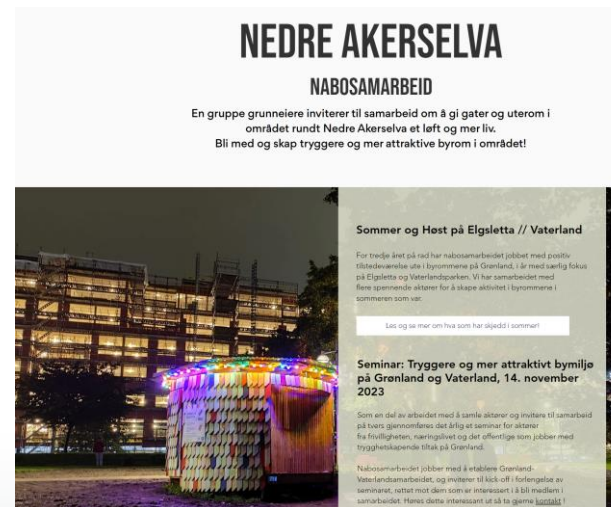
Økt kildesorteringsgraden i eiendomsporteføljen fra 34 % (2022) til 45 % ved utgangen av 2023



Kartlegging av energimerking på eiendommene i porteføljen



Fire Breeam sertifiserte eiendommer i 2023 og tre pågående prosesser for sertifisering i 2024 (Very Good eller bedre)



Arbeidet for å skape tryggere og mer aktive byrom i området rundt Nedre Akerselva



Etablert to bærekraftslinkede låneavtaler og to grønne lån knyttet til lån på totalt 6 600 mill. i 2023

Prosjekter



Urtegata 9, Oslo

En av Oslo sentrums største utviklingseiendommer (46 000 kvm. næringsareal over tre bygg). Første bygg (17 000 kvm) er fullt utleid og overlevert til leietakere.

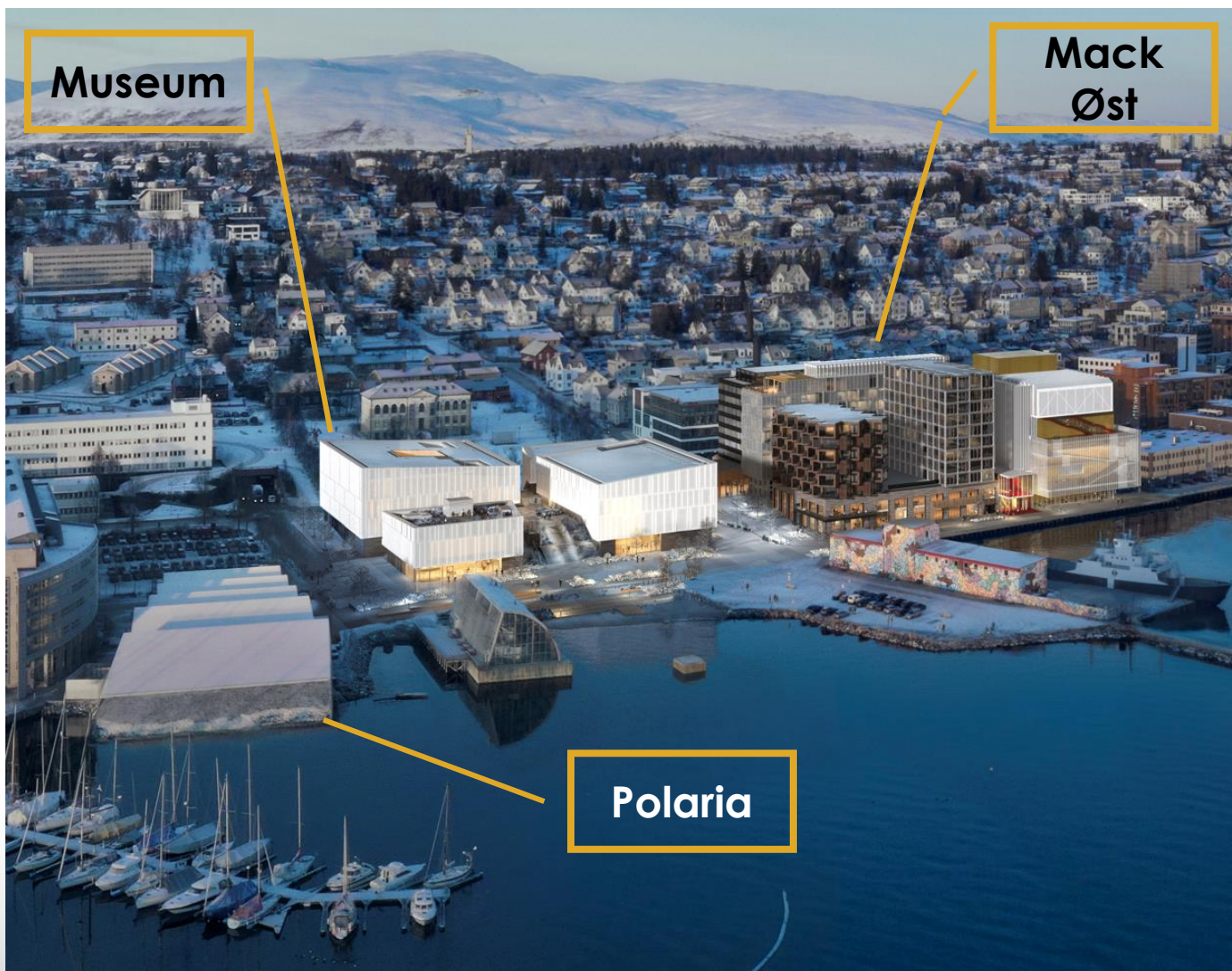
Signert leiekontrakter på over 80 % av Veksthuset (24 000 kvm.) med bla. Sweco og Fursetgruppen som leietakere. Ferdigstillelse høsten 2024. Pågående utleie av resterende arealer i Veksthuset og Drivhuset.



Karl Johans gate 8, Dr. gate 23 og 25, Oslo

Kontor - og deler av handelsarealene i eiendommen skal bygges om til hotell med ca. 180 rom. Signert 15 års leieavtale med Strawberry for leie av hotell. Bygging igangsatt. Åpning av Norges første «HOBO» hotell medio 2025. Prosjektet eies sammen med Mette Borge Eiendom AS.

Prosjekter



Mack Øst

Mack kvartalet, Tromsø. Det ble i desember 2022 vedtatt ny reguleringsplan på 65 000 kvm. Av dette er 20 000 kvm. på tomt som skal selges til Universitetet for oppføring av nytt Universitetsmuseum.

Det jobbes med planer for hotell samt utvikling av konsertsal/kultur og servering/handel, bolig og kontor på ca. 45 000 kvm. Eiendommen eies sammen med Ludwig Mack AS.

Øvrige prosjekter

For øvrig er det igangsatt utvidelse av opplevelsessenteret og akvariet Polaria i Tromsø.

Det jobbes med planer for hotell med ca. 200 rom ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, samt boligprosjekter i Økernveien 115 i Oslo (utvikles 50/50 sammen med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo.

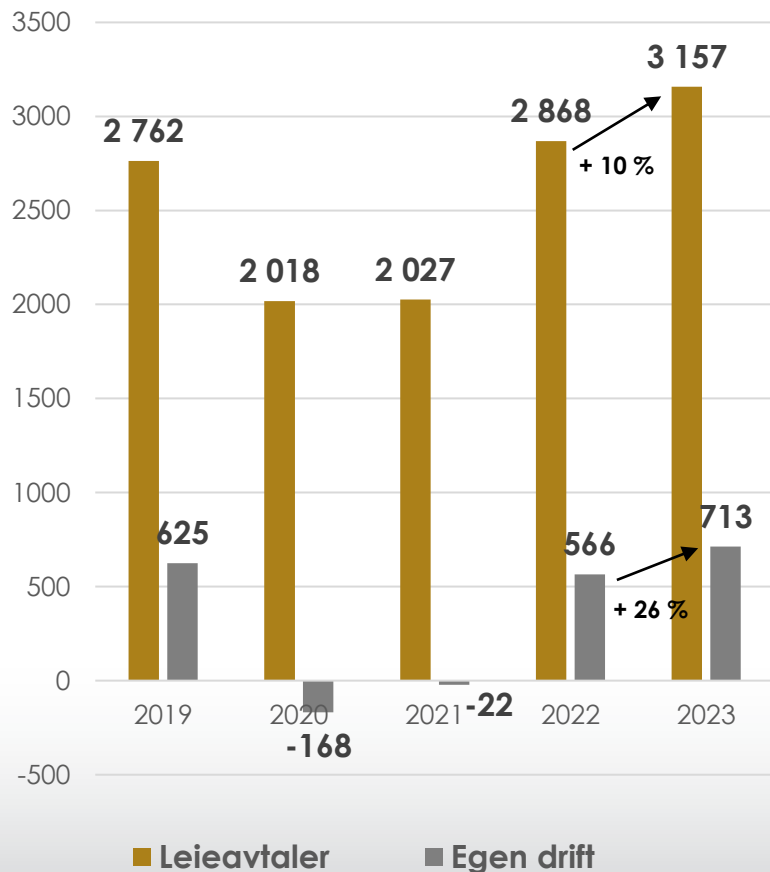


God inntektsutvikling for Pandox i 2023. Økte rentekostnader og urealisert verdifall på eiendommer og derivater gir nedgang i resultat. Styret foreslår 60 % økning i utbytte



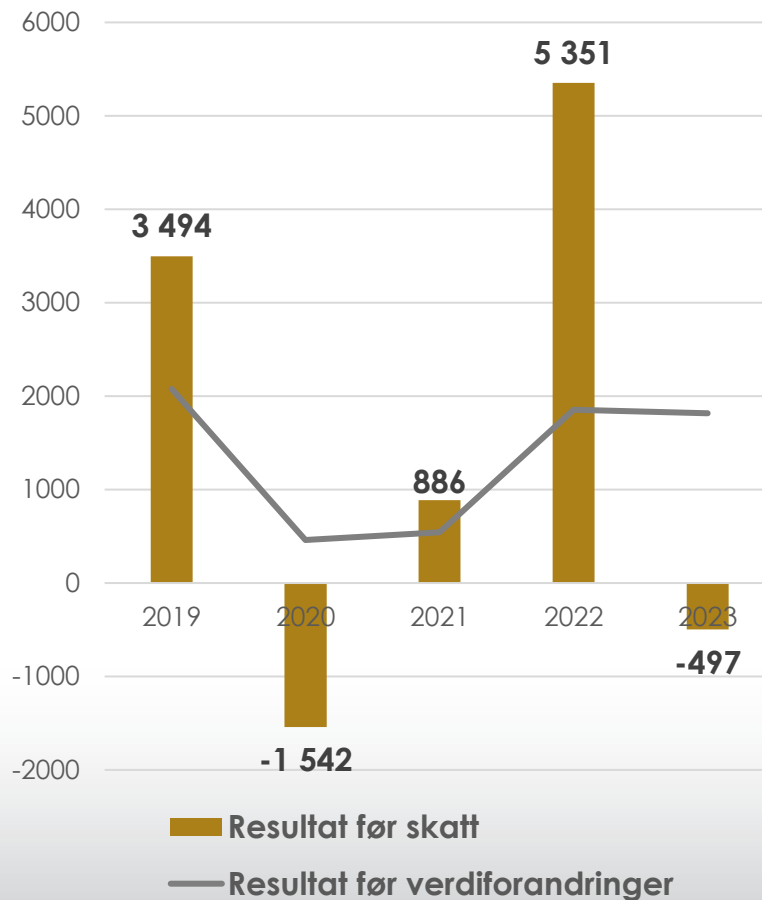
Driftsnetto

msek



Resultat før skatt

msek



Robust finansiell situasjon

- Likviditetsreserve MSEK 3 147 (MSEK 4 489 per årsslutt 2022)
- LTV 46,6 % (46,7 % per årsslutt 2022)
- Utbytte for 2023 foreslås til SEK 4,00 per aksje (SEK 2,50 for 2022)

Fortsetter å investere i vekst gjennom kjøp av nye hoteller og investering i eksisterende portefølje

Kjøp



Hilton Belfast – Belfast
Kjøpesum 40 GBP
202 rom
Eiendom og drift



Best Western Fridhemsplan - Stockholm
Kjøpesum inkl. rehabilitering MSEK 400
221 rom
Eiendom og drift. Nå utleid til Scandic



The Queens Hotel - Leeds
Kjøpesum 53 MGBP
232 rom
Eiendom og drift

Verdiskapende investeringer

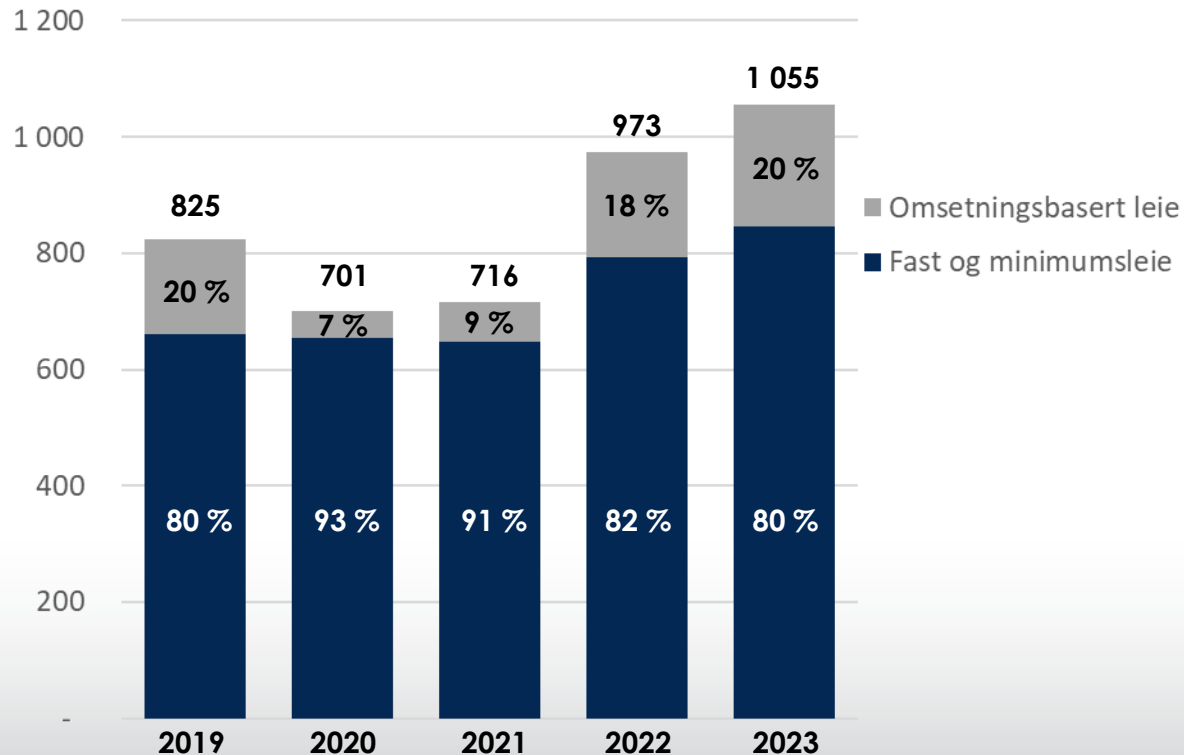
Property	Location	Business segment	Operator	Type of investment	Size	Completed
Hotel Pomander	Nuremberg, Germany	Leases (from 1 March 2024)	Pandex (Scandic from 1 March 2024)	Total renovation	Large	Q3 2023
Radisson Blu Glasgow	Glasgow, UK	Own Operations	Pandex	Renovation of rooms, public spaces, spa & gym	Large	H2 2024
Hotel Mayfair	Copenhagen, Denmark	Own Operations	Pandex (Strawberry with Hobo brand from H2 2024)	Renovation rooms and public spaces, conversion of public areas	Large	H2 2024
Scandic Go Fridhemsplan	Stockholm, Sweden	Leases	Scandic (from H2 2024)	Renovation of bathrooms, technical systems. More rooms built	Medium	H2 2024
Citybox Brussels	Brussels, Belgium	Leases	Citybox (from H2 2024)	Full renovation of rooms and public areas	Medium	H2 2024
DoubleTree by Hilton Brussels City	Brussels, Belgium	Own Operations	Pandex	Extension with 151 rooms	Large	Late 2025

+ 300 MSEK i driftsnetto i 2026
Hvorav ~ 130 MSEK fra 2024

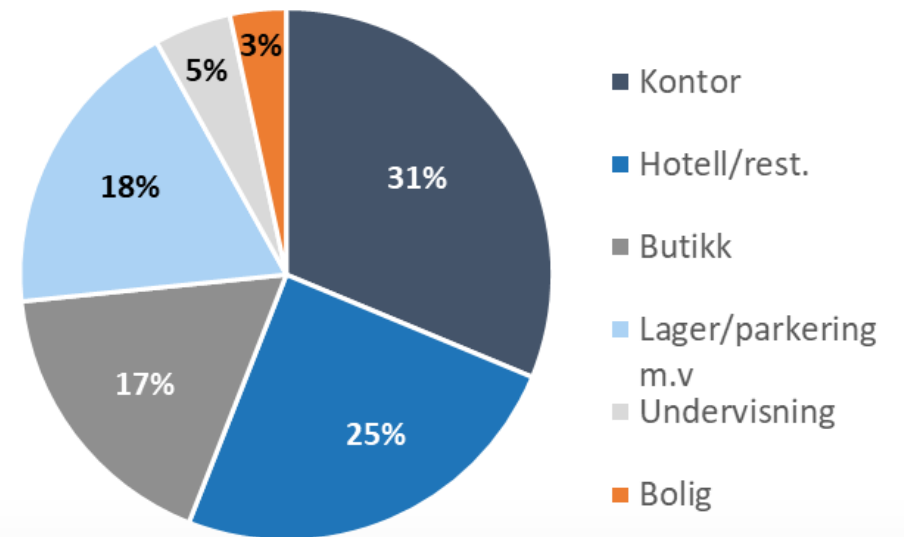
Omsetningsbaserte leier tilbake på «normalt» nivå i 2023. Største segmenteksponering i Eiendomsspar er kontor og hotell

Leieinntekts sammensetning

mnok



Segmentfordeling eiendomsportefølje

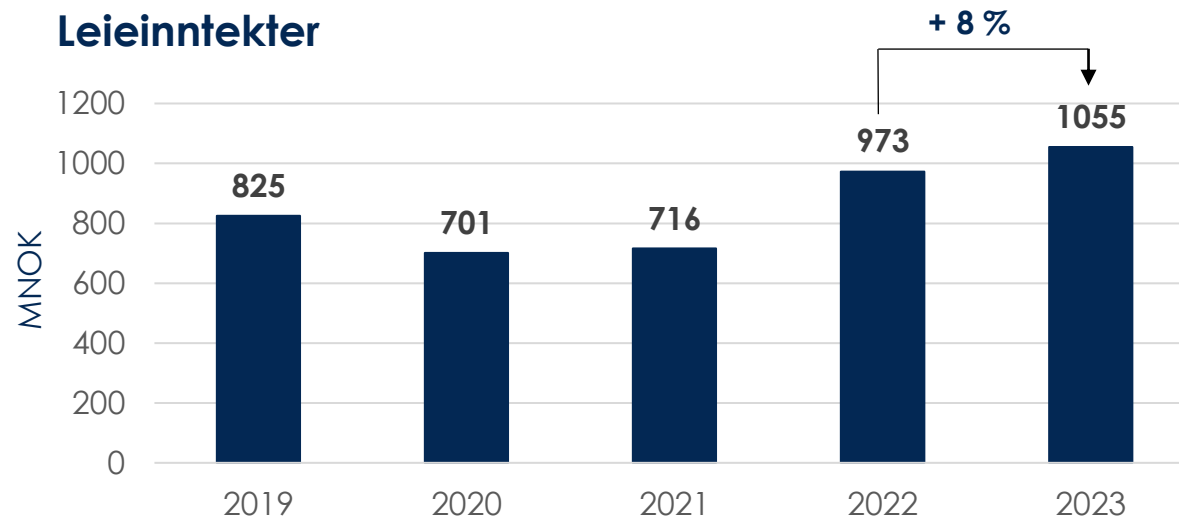


Leieinntekter og resultat

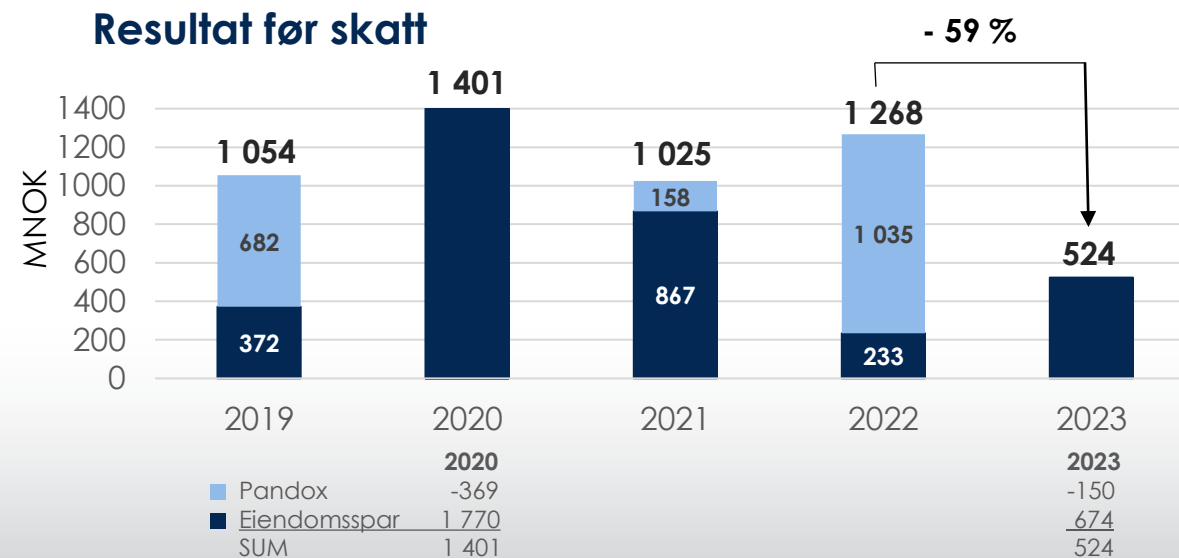
Beskrivelse

- Økning i leieinntekter i 2023 (+ 82 MNOK) forklares av:
 - 2/5 av økte omsetningsbaserte leie fra hotell
 - 2/5 av kpi
 - 1/5 av økte leier ved kontraktsfornyelser og helårseffekter fra kjøp
- Nedgangen i resultat (- 744 MNOK) forklares av at redusert resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox overstiger økte leieinntekter og salgsgevinster i Eiendomsspar. I 2023 fikk Pandox redusert resultat grunnet økte rentekostnader og verdifall på derivater og eiendommer

Leieinntekter

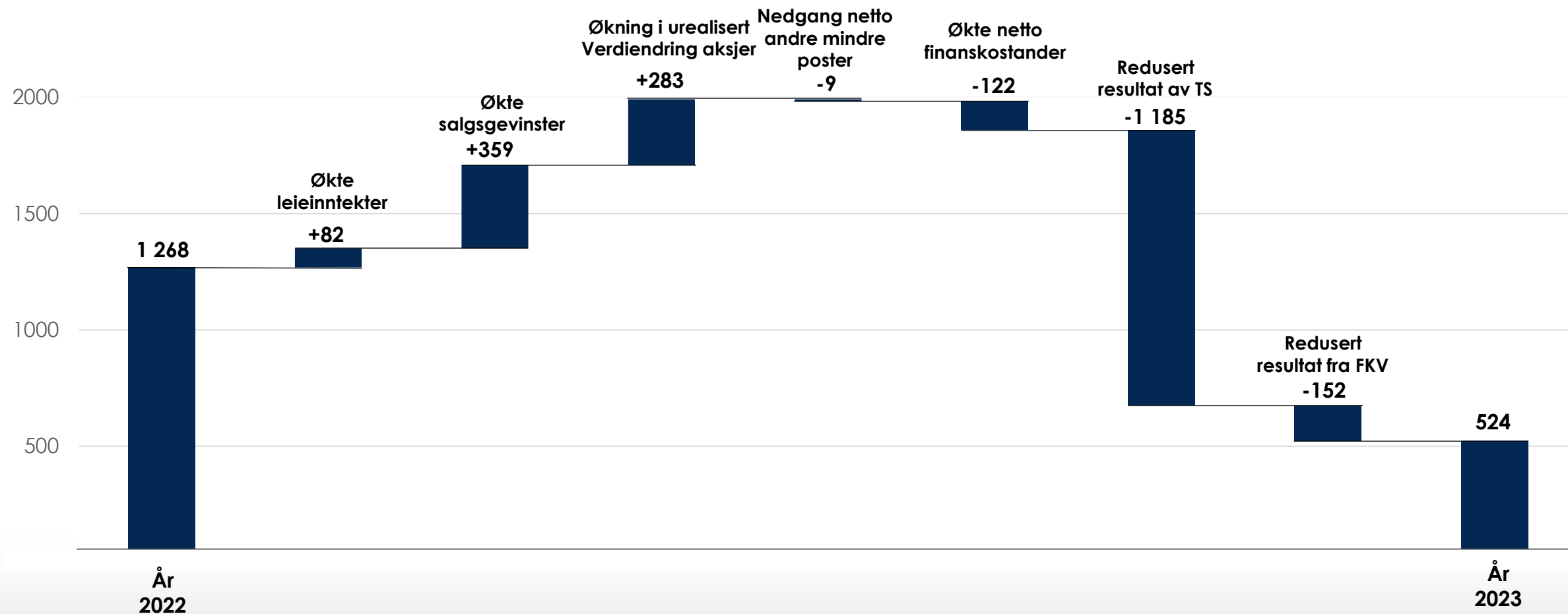


Resultat før skatt



Resultat før skatt, 2022 og 2023 - Detaljer

Tall i NOK mill.

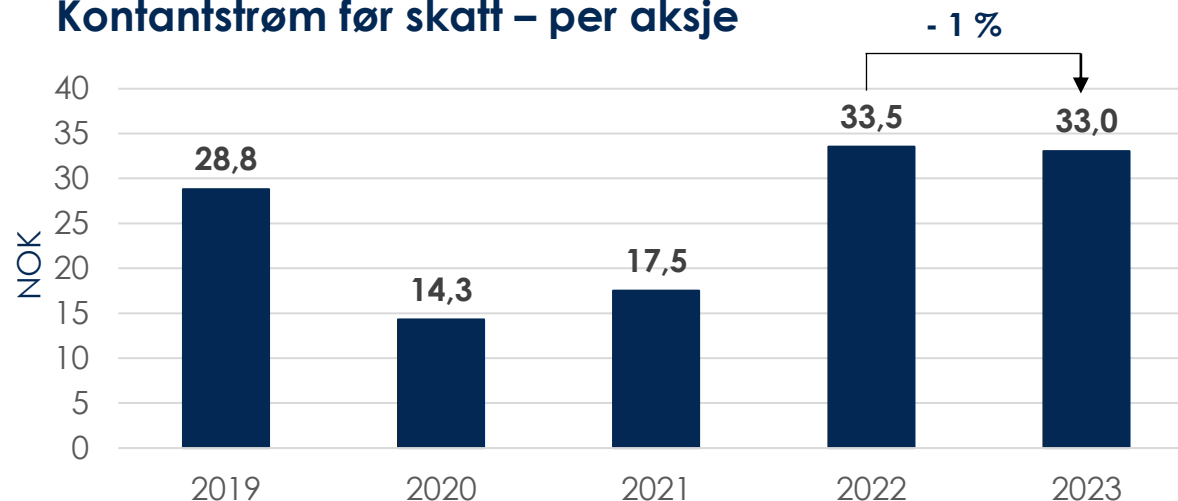


Nøkkeltall per aksje

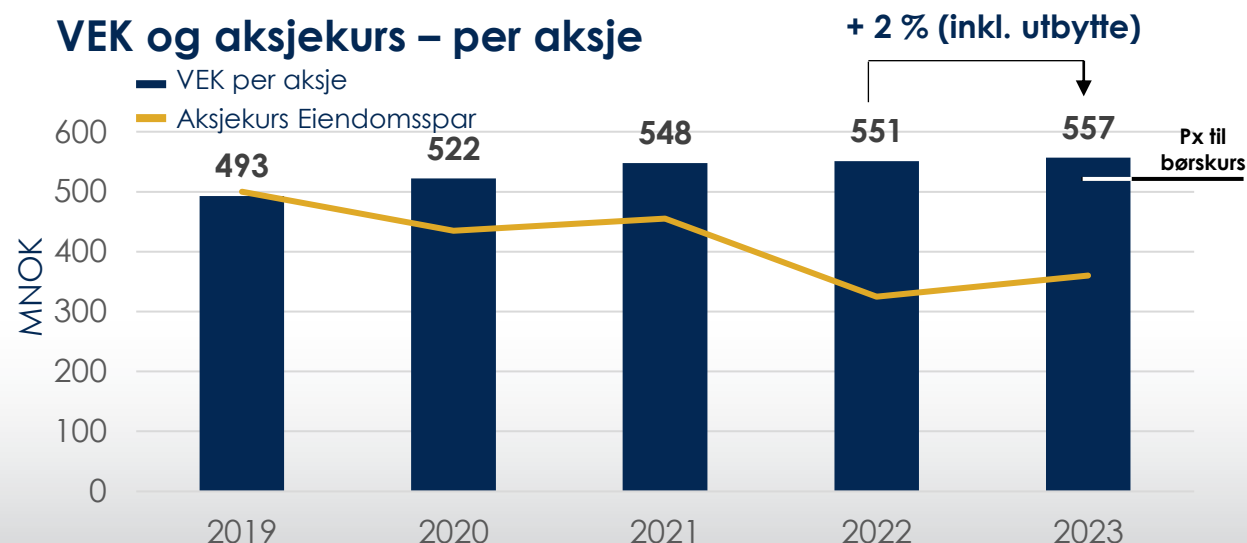
Beskrivelse

- Kontantstrøm per aksje er marginalt ned fra 2022 til 2023. Nedgangen forklares av at økningen i inntekter er noe lavere enn økningen i rentekostnader. Kontantstrøm fra Pandox utgjør omtrent 1/2 av selskapets kontantstrøm.
- VEK per aksje er estimert til kr 557 per 31.12.2023. En verdiutvikling på 2 % siden årsslutt 2022, hensyntatt utbytte på kr 7,00. I samme periode har aksjekursen til Eiendomsspar steget fra kr 325 til kr 360 (+ 13 % hensyntatt utbytte)
- Gitt aksjekursen på kr 360 per 31.12.2023 og estimert substansverdi på kr 557 per aksje, prises Eiendomsspar-aksjen med en rabatt på kr 197 (35 %)
- Ved å legge til grunn Pandox sin børskurs per 31.12.2023 (SEK 150,4 mot substans SEK 177,01) verdsettes Eiendomsspar-aksjen til kr 518 per aksje

Kontantstrøm før skatt – per aksje



VEK og aksjekurs – per aksje



Verdijustert balanse per 31.12.2023

Pandox-aksjer til EPRA NDV per 31.12.2023 (SEK 177,01 per aksje)

Tall i NOK mill.

	Årsslutt 2022	Årsslutt 2023
Eiendommer	19 115	18 402
Andel/aksjer FKV/TS	8 858	9 032
Øvrige eiendeler	1 526	2 378
SUM EIENDELER	29 499	29 812
Verdijustert egenkapital*	18 186	18 178
Latent/utsatt skatt	1 031	954
Rentebærende gjeld	9 659	9 876
Øvrig gjeld	623	803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 499	29 812
Belåningsgrad eiendom **	49 %	49 %
Belåningsgrad aksjer ***	0 %	6 %
VEK andel	62 %	61 %

Endring

- 8 + 72 netto kjøp egne aksjer mv.
+ 332 utbytte

= 395 Brutto VEK økning 2023

** (netto rentebærende gjeld (med pant i eiendom og sert.) / Eiendommer

*** rentebærende gjeld med pant i aksjer / markedsverdi noterte aksjeinv.

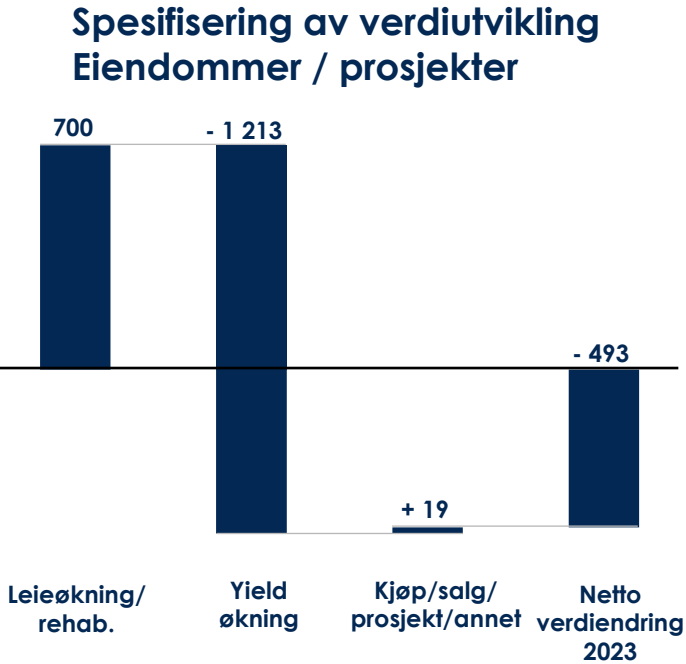
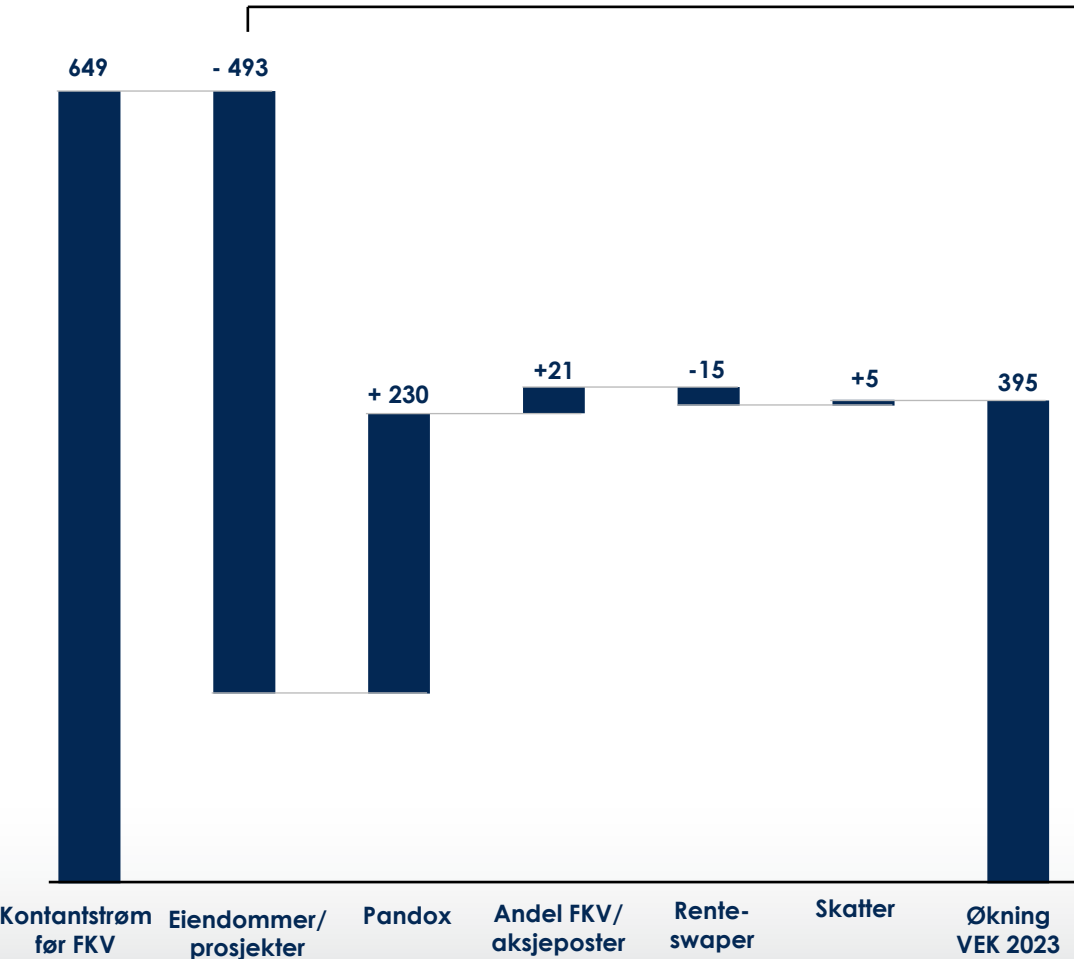
* Detaljer 2023-tall

Inklusive minoriteter NOK 51 mill.

VEK per ES-aksje per 31.12.2023: (NOK 18 178'' – NOK 51'' minoriteter + NOK 332'' utbytte)/33 155 444 aksjer = **NOK 557 per aksje**

VEK per ES-aksje ved vurdering av Pandox til børskurs 31.12.2023 (SEK 150,40): **NOK 518 per aksje**

Spesifisert verdiutvikling 2023



Sensitivitetsanalyse per 31.12.2023

Eiendomsspar VEK gitt ulike forutsetninger knyttet til snitt yield ved verdsettelse av eiendomsporteføljen og verdi per Pandox-aksje.

		Yield (%)										
		4,9 %	5,1 %	5,3 %	5,4 %	5,5 %	5,6 %	5,8 %	6,0 %	6,3 %	6,6 %	7,0 %
Pris Pandox aksje (SEK)	230	705	683	663	654	644	634	619	603	582	562	538
	220	691	669	649	639	630	619	605	589	567	547	524
	210	676	654	634	625	615	605	590	574	553	533	509
	201,12	664	641	622	612	603	592	577	561	540	520	497
	190	647	625	605	596	586	576	561	545	524	504	480
	180	633	611	591	581	572	561	547	531	509	489	466
	177,01	629	606	587	577	568	557	542	526	505	485	462
	170	618	596	576	567	557	547	532	516	495	475	451
	160	604	582	562	552	543	532	518	502	480	460	437
	150,40	590	568	548	538	529	518	504	488	466	446	423
	140	575	553	533	523	514	503	489	473	451	431	408
	120	546	524	504	494	485	474	460	444	422	402	379
	100	517	495	475	465	456	445	431	415	393	373	350
	75	481	458	439	429	420	409	394	378	357	337	314
	50	444	422	402	393	383	373	358	342	321	301	277

Kommentarer:

- Substansverdi (EPRA NRV) per Pandox aksje er SEK 201,12*
- **Substansverdi (EPR NDV) per Pandox aksje er SEK 177,01***
- Børskurs per Pandox aksje per 31.12.2023 er SEK 150,40*



VEK per ES-aksje 592 per aksje

VEK per ES-aksje 557 per aksje

VEK per ES-aksje 518 per aksje



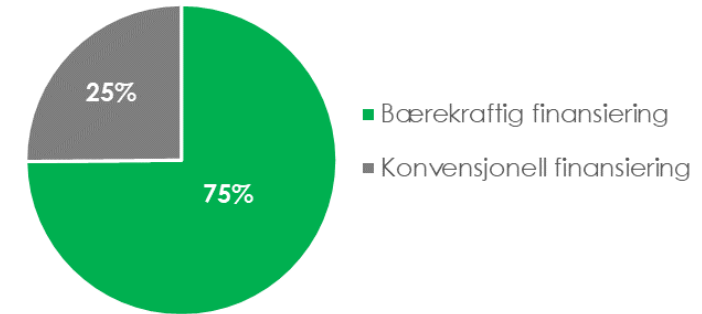
* SEK/NOK kurs 101,30 per 31.12.2023

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen belåning på Pandox-aksjene
- Moderat belåningsgrad 49 % eiendom
- Selskapet har utvidet andel bærekraftig finansiering i 2023:
 - Etablert to nye bærekraftslinkede låneavtaler (Handelsbanken og SEB) i tillegg til de to selskapet har fra tidligere
 - Etablert grønne lån på totalt MNOK 1 480 med Nordea
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.12.2023 er 4,5 % (3,8 % per årsslutt 2022)
 - 65 % andel lån med fast rente. Gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 5,3 år (5,1 år)

Eiendomsspar finansiering 2023



Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.12.2023 utgjorde MNOK 2 375 (MNOK 1 729 per årsslutt 2022). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 234
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer

Innhold

- 1 Eiendomsmarkedet
- 2 Eiendomsspar
- 3 Victoria Eiendom**
- 4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Sentrale hendelser 2023

Utbytte

- Utdelt ordinært utbytte kr 9,50 per aksje. Utbytte for 2023 er foreslått til kr 13,00 per aksje

Prosjekt – Bygdøy Allé 1

Igangsatt infill prosjekt i Bygdøy Allé 1. Ferdigstillelse Q3 24

Salg eiendom (kr 33 mill.)

- Tomt Forusbeen 17, Stavanger

Kjøp aksjer (kr 52 mill.)

- 89 376 Victoria eiendom



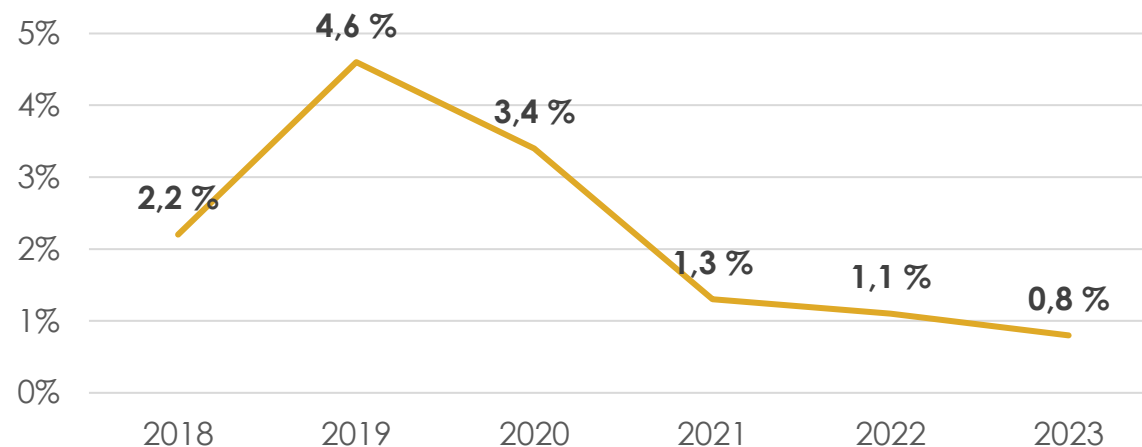
Bygdøy Allé 1

Operasjonelle nøkkeltall 2023

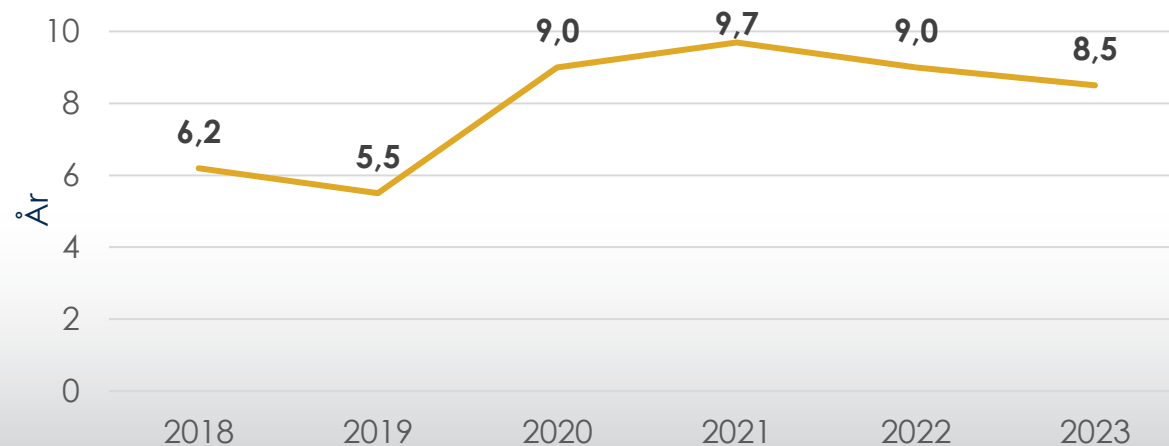
Beskrivelse

- Lav og fallende ledighet grunnet begrenset med utløp av kontrakter og flere reutleier
 - Noe mer avventende utleiemarked i 2023 sammenlignet med året før
- Høy gjennomsnittlig kontraktsløpetid
- Driften av eiendommene har vært normal i 2023

Ledighet (% av leie)

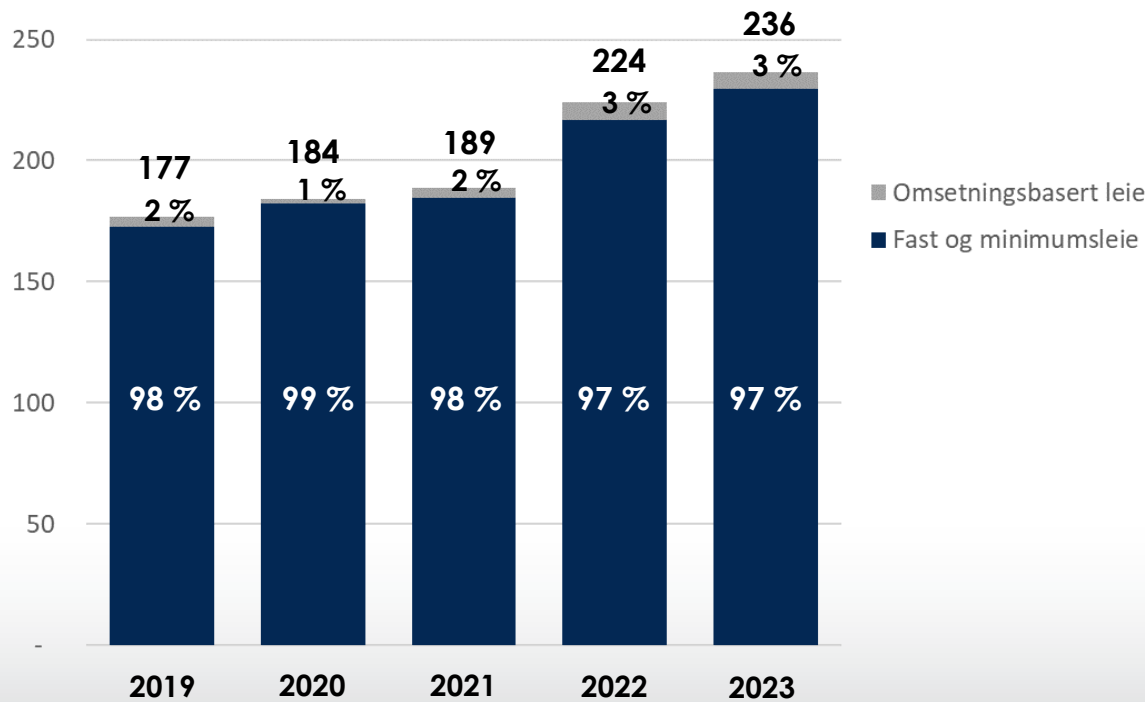


Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)

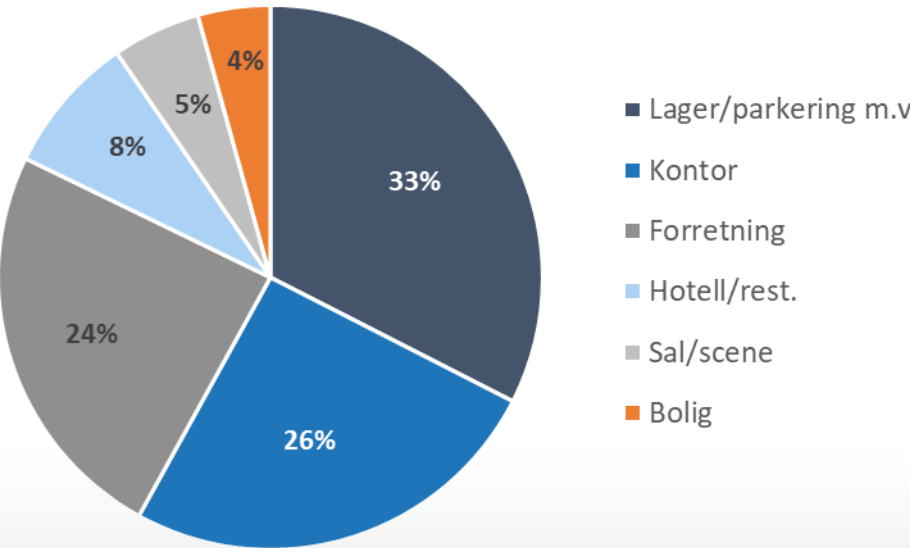


Leieinntektene i Victoria Eiendom består i all hovedsak av faste leier (97 %). Lager/verksted og kontor er største segmenteksponering

Leieinntektssammensetning



Segmentfordeling eiendomsportefølje

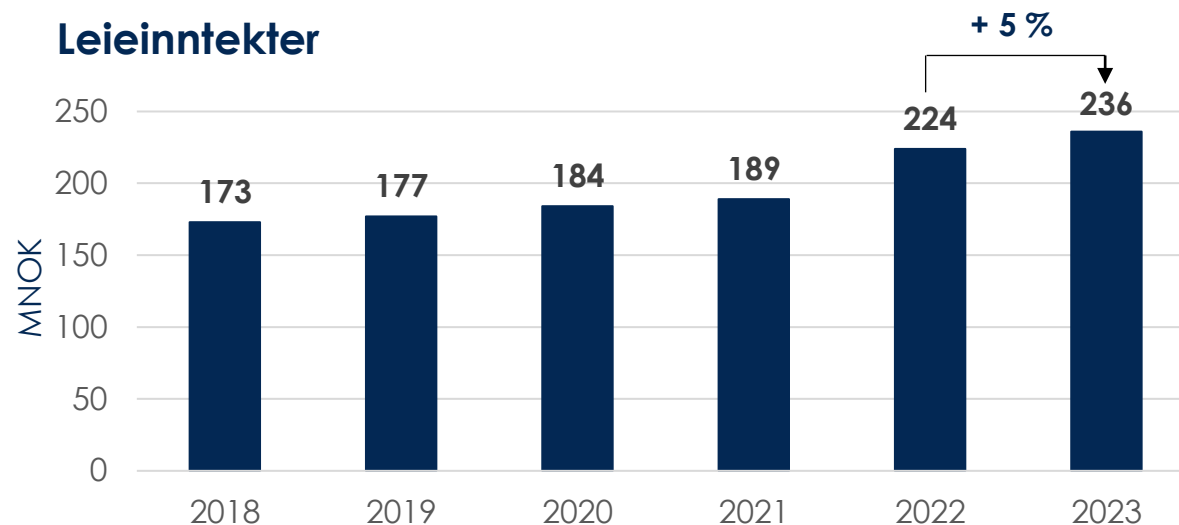


Leieinntekter og driftsresultat

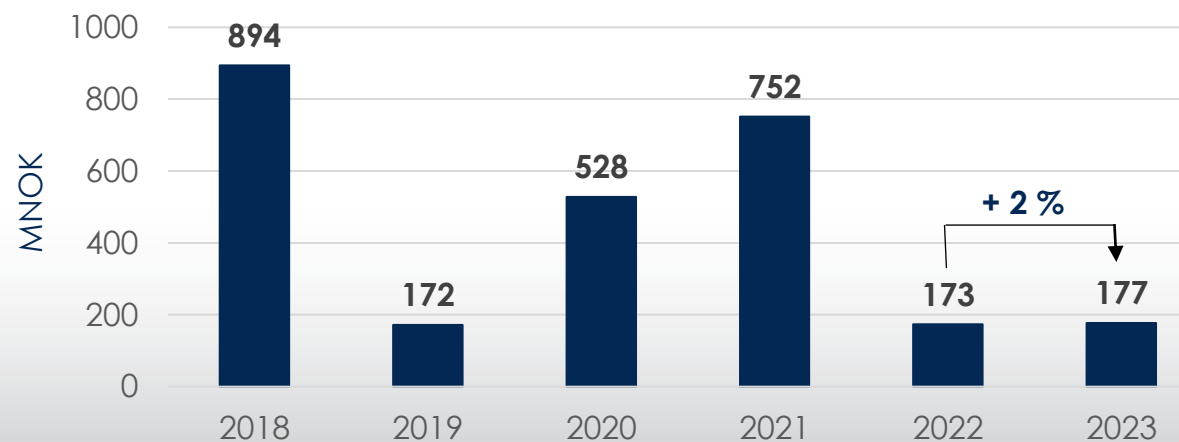
Beskrivelse

- Økning i leie i 2023 (kr 12 mill.) forklares i hovedsak av:
 - 2/3 av kpi
 - 1/3 av økte leier ved kontraktsfornyelser
- Økningen i resultat før skatt forklares av at leievekst og salgsgevinst overstiger økte rentekostnader

Leieinntekter

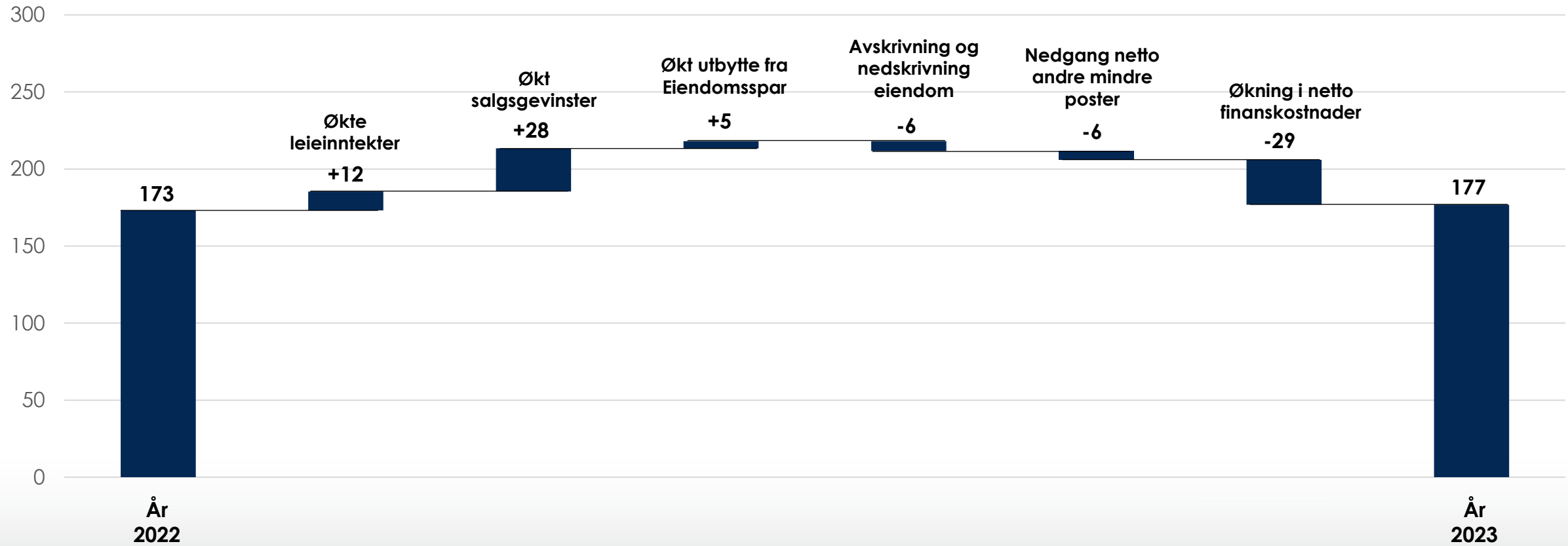


Resultat før skatt



Resultat før skatt, 2022 og 2023 - Detaljer

Tall i NOK mill.

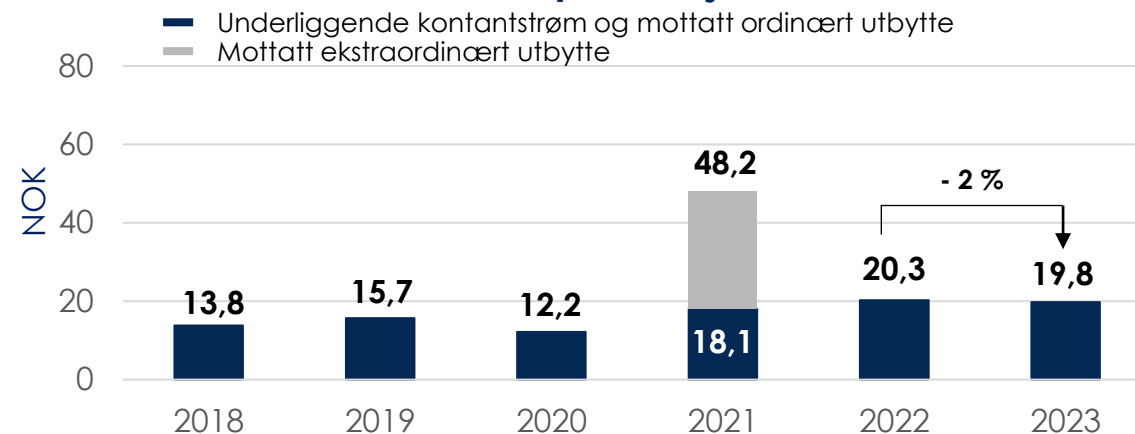


Nøkkeltall per aksje

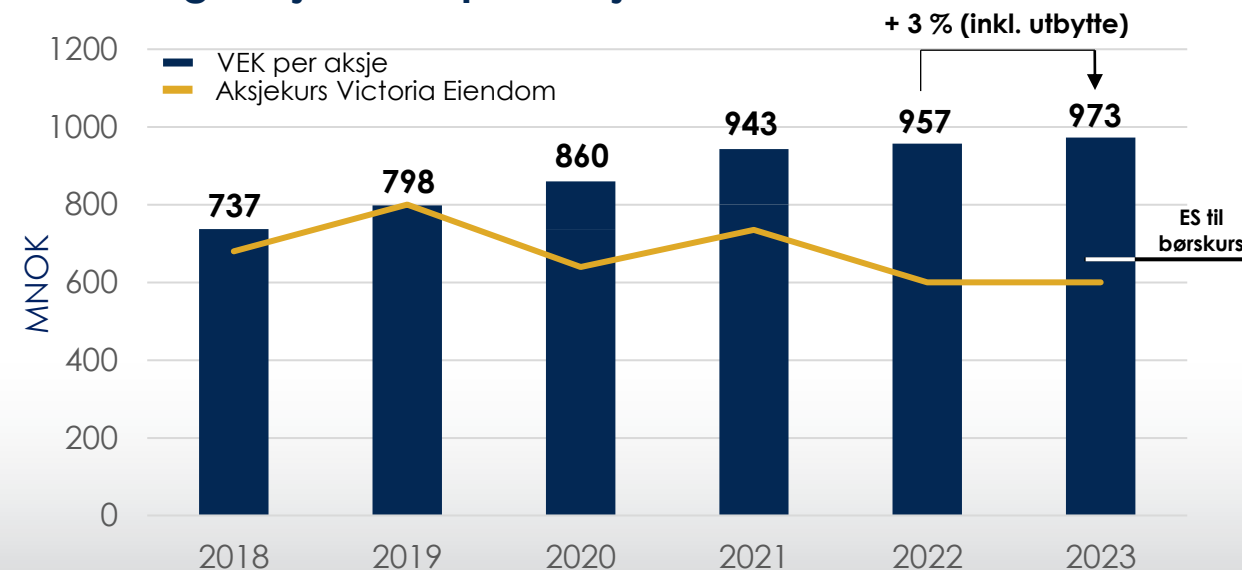
Beskrivelse

- Nedgang i kontantstrøm per aksje forklares av at økning i rentekostnader fra 2022 til 2023 overstiger veksten i leieinntekt i samme periode
- VEK i Victoria Eiendom per 31.12.2023 er estimert til kr 973 (med Eiendomsspar-aksjen til substansverdi). Hensyntatt utbytte på kr 9,50 har verdiutviklingen i løpet av 2023 vært 3 %. I samme periode var aksjekursen uendret på kr 600 (+2 % hensyntatt utbytte).
- Med en aksjekurs for Victoria Eiendom på kr 600, prises aksjen med en rabatt på kr 373 (38 %) per aksje, sammenlignet med aksjens VEK verdi på kr 973
- Ved å legge til grunn Eiendomsspar sin børskurs per 31.12.2023 (kr 360 mot VEK kr 557) verdsettes Victoria Eiendom aksjen til kr 667

Kontantstrøm før skatt – per aksje



VEK og aksjekurs – per aksje



Verdijustert balanse per 31.12.2023

Tall i NOK mill.

	Årsslutt 2022	Årsslutt 2023
Eiendommer	3 702	3 658
Aksjer/lån FKV/TS	10 382	10 528
Øvrige eiendeler	128	154
SUM EIENDELER	14 212	14 340
Verdijustert egenkapital ¹⁾	11 539	11 609
Latent/utsatt skatt	212	202
Rentebærende gjeld	2 291	2 307
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	170	222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 212	14 340
Belåningsgrad eiendommer ²⁾	49 %	58 %
Belåningsgrad på ES-aksjer ³⁾	7 %	2 %
VEK andel	81 %	81 %

Endring

+ 71 + 56 kjøp egne aksjer mv.
+ 157 utbytte

= 284 Brutto VEK økning 2023

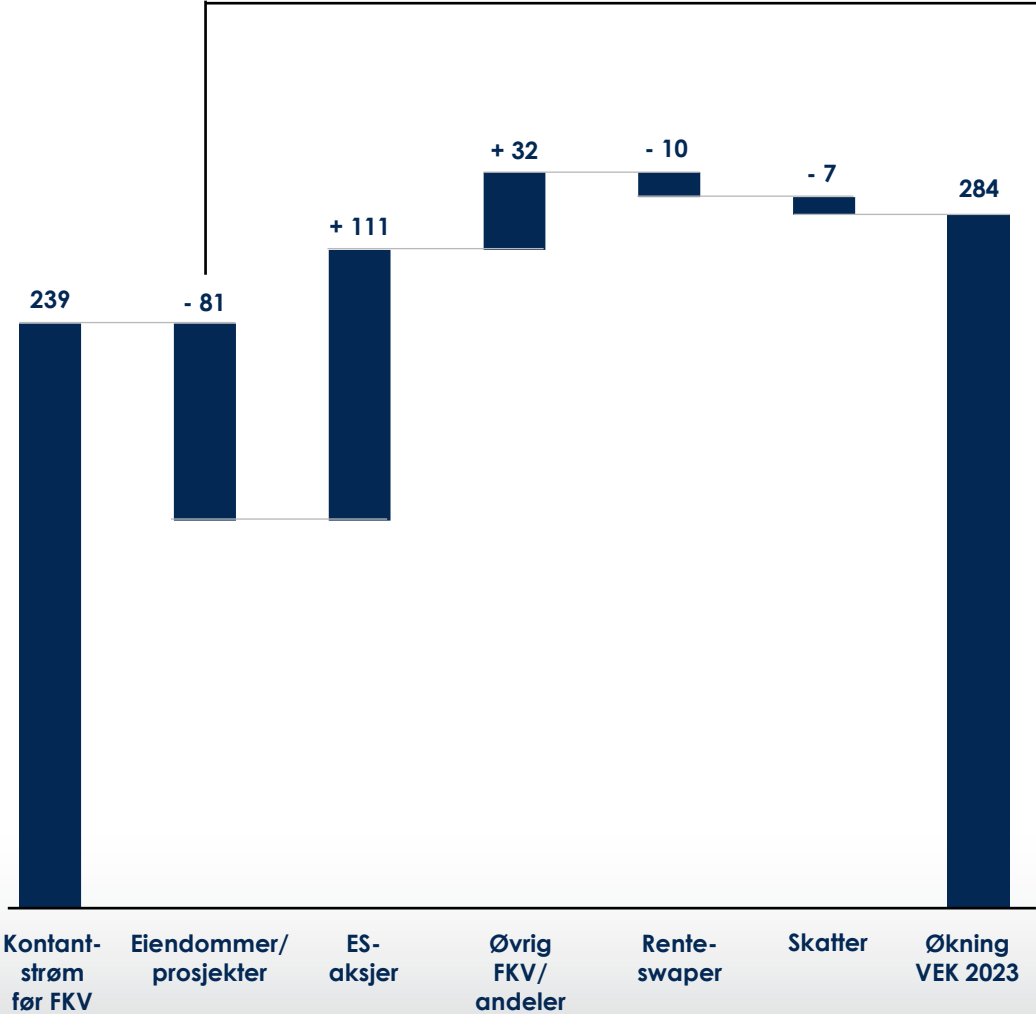
Detaljer 2023-tall

1) Inkl. minoriteter; NOK 51 mill. VEK per aksje per 31.12.2023: (NOK 11 609'' – NOK 51'' minoriteter + NOK 157'' utbytte)/12 043 576 aksjer = **NOK 973 per aksje**

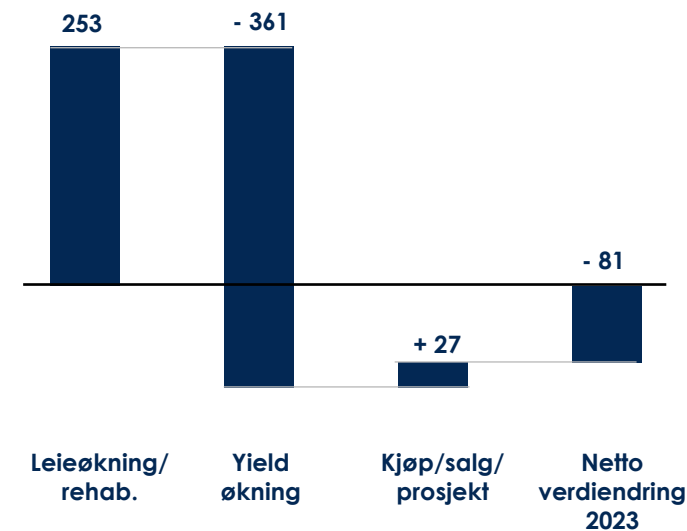
2) Rentebærende gjeld er fratrasket lån på ES-aksjer (NOK 145 mill.) og kontantbeholdning

3) Målt mot NOTC kurs per 31.12.

Spesifisert verdiutvikling 2023



Spesifisering av verdiutvikling Eiendommer/prosjekter



Sensitivitetsanalyse per 31.12.2023

Victoria Eiendom VEK gitt ulike forutsetninger knyttet til snitt yield ved verdsettelse av eiendomsporteføljen og verdi per Eiendomsspar aksje

Verdi per ES aksje (NOK)	Yield (%)											
	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	1263	1232	1216	1205	1201	1195	1191	1187	1179	1168	1157	1147
600	1108	1076	1060	1050	1045	1040	1036	1032	1024	1012	1002	992
592	1095	1063	1047	1037	1032	1027	1023	1019	1011	999	989	979
557	1041	1009	993	983	978	973	969	964	956	945	934	925
525	991	960	943	933	928	923	919	915	907	895	885	875
500	952	921	905	894	890	884	880	876	868	857	846	836
525	991	960	943	933	928	923	919	915	907	895	885	875
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
300	641	610	594	583	579	573	569	565	557	546	535	525
200	486	454	438	428	423	418	414	410	402	390	380	370

Kommentarer:

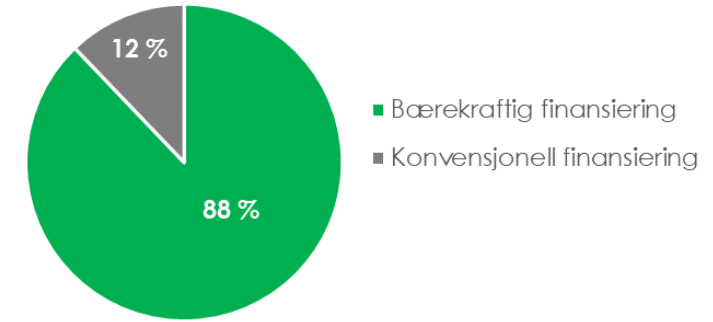
- Substansverdi per Eiendomsspar aksje er NOK 592 (Pandex EPRA NRV SEK 201,12) → VEK per VE-aksje kr 1 027 per aksje
- **Substansverdi per Eiendomsspar aksje er NOK 557 (Pandex EPRA NDV SEK 177,01)** → **VEK per VE-aksje kr 973 per aksje**
- NOTC kurs per Eiendomsspar aksje per 31.12.2023 er NOK 360 → VEK per VE-aksje kr 667 per aksje

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Moderat total belåningsgrad
- Kun et låneforfall i 2024
- Victoria Eiendom har i løpet av 2023 inngått sin tredje bærekraftslinkede låneavtale (Handelsbanken).
- Gjennomsnittlig rente per 31.12.2023 på 4,2 % (3,9 % per årsslutt 2022)
 - 80 % andel lån med fast rente, gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 5,1 år

Finansiering Victoria Eiendom 2023



Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.12.2023 utgjorde MNOK 795 (MNOK 622 per årsslutt 2022). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 40
- I tillegg har selskapet lånekapasitet i ubelånte eiendommer samtidig som datterselskapet Eiendomsspar har betydelig lånekapasitet

Innhold

- 1 Eiendomsmarkedet
- 2 Eiendomsspar
- 3 Victoria Eiendom
- 4 Eierstruktur og aksjekursutvikling**

Aksjonærstruktur per 31.01.2024

Eiendomsspar

AKSJONÆR	ANDEL %	ANTALL AKSJER
Victoria Eiendom AS	55,3	18 728 268
AS Straen	5,1	1 739 985
Mustad Industrier AS	2,9	966 740
CGS Holding AS	2,3	788 000
Helene Sundt AS	2,3	788 000
Piwjk AS	2,3	783 278
Eiendomsspar AS	2,1	724 917
Grundt, Asbjørn	1,6	532 000
Kvantia AS	1,5	493 270
Dobloug, Anette	1,3	438 636
Noremoen Eiendomsselskap AS	1,1	383 996
Hans Herman Horns Stiftelse	1,1	366 895
Thrane-Steen Forvaltning AS	0,9	288 209
Thrane-Steen Finans AS	0,9	288 209
MP Pensjon PK	0,8	275 000
Celon Invest AS	0,7	235 908
Elisabeth Krohn Holding AS	0,6	188 991
Nordic Energy Company AS	0,5	173 509
Solstråle AS	0,5	156 537
Raanaas, Jens Birger	0,4	121 126
Øvrige aksjonærer (698)	16,0	5 418 887
SUM	100,0	33 880 361

Aksjonærstruktur per 31.01.2024

Victoria Eiendom

AKSJONÆR	ANDEL %	ANTALL AKSJER
Ringnes Holding AS	32,1	3 954 930
Tyns-Ring AS	13,3	1 640 430
OAK Management AS	4,9	608 479
Taconic AS	4,3	528 570
C Ludens Ringnes Stiftelse	4,1	500 103
Hans Herman Horns Stiftelse	3,3	407 929
MP Pensjon PK	2,8	343 000
Piwjk AS	2,8	339 096
Elisabeth Krohn Holding AS	2,7	338 096
Victoria Eiendom AS	2,2	266 245
Dobloug, Anette	2,1	258 108
Hubertus AS	1,6	200 000
Barque AS	1,1	140 000
Horn Bull AS	1,0	120 919
Tricolor AS	0,9	113 224
Pisces Invest AS	0,8	96 612
Sjeltepetter AS	0,7	86 482
Bob Merlin AS	0,7	86 482
AS Ship Ring	0,6	80 000
Else Forvaltning AS	0,6	74 000
Øvrige aksjonærer (414)	17,3	2 127 116
SUM	100,0	12 309 821

Aksjekursutvikling 01.01.95 – 13.02.2024

(inkl. akk. utbytte til nominell verdi)

