

A woman wearing sunglasses is riding a dark horse in a modern, dimly lit interior space. The horse is rearing up, and the woman is holding the reins. In the background, there is a large orange armchair and a small table with some items on it. The floor is made of dark wood.

Delårsrapport

Januar–september 2024

VICTORIA
EIGENDOM

JANUAR – SEPTEMBER 2024

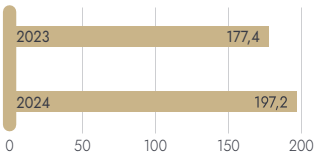
I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,5 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt drives de to selskapene separat, men med felles administrasjon. I denne delårsberetningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Delårsberetningen for øvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Resultat og balanse

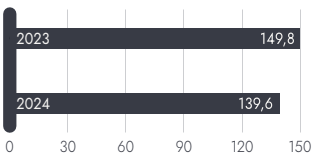
197,2 mill. kr

Leieinntekter
(januar - september)



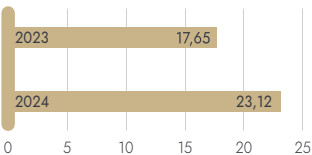
139,6 mill. kr

Driftsresultat
(januar - september)



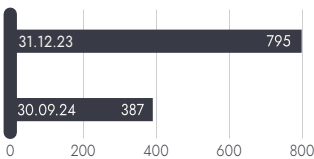
23,12 kr

Kontantstrøm før skatt per aksje
(januar - september)



387 mill. kr

Likviditetsreserve



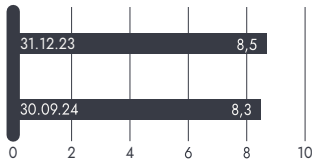
0,1 %

Ledighet
(% av leienivå)



8,3 år

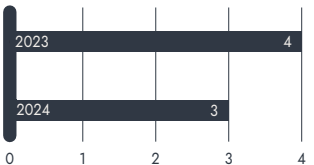
Gjenværende leietid



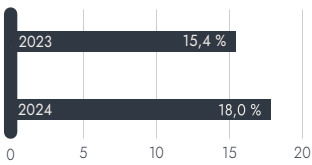
Nøkkeltall Victoria Eiendom konsern

Bærekraft

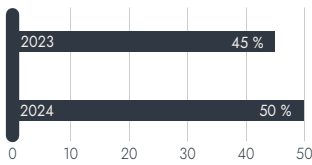
Gjennomførte
BREEAM-sertifiseringer: 3
Målsetting 2024: 3



Energireduksjon felles-
anlegg mot 2019: 18,0 %
Målsetting 2024: 16,5 %



Sorteringsgrad avfall: 50 %
Målsetting 2024: 50 %



(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2023 om ikke annet er spesifisert)

Eiendomsmarkedet

Den største kostnaden for eiendomsselskaper og private husholdninger er normalt sett rentekostnaden. I Norge har sentralbanken stått i en utfordrende situasjon mellom behovet for en noe høyere rente for å demme opp for den stadig svakere kronen, og risikoen for å påføre privat husholdning og næringsliv en hard landing, etter den ekspansive politikken som har vært ført de siste årene.

De lange rentene har vært uvanlig volatile gjennom 3. kvartal, preget av en uforutsigbar valgkamp i USA med diverse utspill, blant annet fokus på innføring av toll på internasjonal handel. Samtidig har makrobildet vært uoversiktlig og utrygt med de uavklarte krigene i Ukraina og Midtøsten som kanskje de største risiki. Per utgangen av 3. kvartal lå 10 års swap-rente på 3,5 %, og 3 md. nibor på 4,7 %.

Transaksjon

Transaksjonsaktiviteten i det norske markedet var per 3. kvartal steget til ca. kr 55 mrd. fra ca. kr 40 mrd. ved utgangen av 2. kvartal. Det er en økning på ca. 30 % sammenlignet med tilsvarende 9 md. periode i fjor.

Vi opplever at de viktigste grunnene til økt aktivitet kommer av større konkurranse blant bankene som gir bedre vilkår på låneutmåling, et marked hvor kjøper og selger har et mer sammenfallende syn på hva markedspris er, og en økt tro på myk landing for økonomien.

Transaksjonsvolumet, både på selger- og kjøpersiden, er i hovedsak drevet av norske investorer, med ca. 78 % av volumet. De norske aktørene har vært mest interessert i kjøp av kontor, mens utlendingene har vært mest interessert i kjøp av logistikk og boligrelatert eiendom.

Utleie kontorlokaler

Etter en positiv nominell oppgang på 3 % i leieprisene for signerte kontrakter i Oslo i 1. halvår i år, så falt leieprisene tilbake med ca. - 4 % fra 2. til 3. kvartal 2024, og endte på snitt kr 2 850 per kvm. Siden 3. kvartal 2023 er prisene opp ca. 2,4 %.

I 3. kvartal ble det i Oslo signert 159 kontorkontrakter fordelt på 124 540 kvm, ned fra 185 kontrakter og 201 980 kvm i 3. kvartal 2023.

Hotellmarkedet

Det norske hotellmarkedet fortsatte veksten i 3. kvartal, med en RevPAR på kr 1 015. I de første ni månedene var gjennomsnittlig RevPAR kr 862 som ga en vekst på 8,0 % i forhold til samme periode i 2023.

Oslo-markedet opplevde en vekst i årets ni første måneder på 5,0 % i forhold til 2023, og RevPAR var kr 1 035.

Det er for øvrig lite vekst i romkapasiteten i de første ni måneder i Norge og Oslo-markedet.

Varehandel

I årets første ni måneder steg omsetningen i detaljhandelen med 4,2 % (ekskl. bil og bensinstasjoner), sammenlignet med samme periode i 2023. Veksten fordelte seg med 8,4 % innen netthandel, og 3,9 % innen butikkhandel.

Innen kjøpesenterne så var veksten de første ni md. på 3,3 %. Dersom man korrigerer for antall handledager og arealendringer var veksten på 3,0 %. Størst vekst var i by- og bydelssentre med ca. 3,5 %, mens regionsentre vokste med 2,1 %.

Innen bransjene er det spesialbutikker og service & tjenesteyting som vokser mest, med en økning på henholdsvis 6,0 % og 5,5 % i årets første ni md. Klær, sko og reiseeffekter og annen detaljhandel hadde den svakeste utviklingen med henholdsvis 0,5 % og - 1,7 % endring i salgsvolum.

Bolig

Prisene på brukte boliger i Norge økte med 0,8 % fra 2. til 3. kvartal 2024, mens de økte med 3,3 % i forhold til 3. kvartal 2023.

I Oslo økte prisene på brukte boliger med 4,5 % målt mot 3. kvartal 2023. I 3. kvartal ble det solgt 5 441 boliger i Oslo, opp ca. 17,1 % siden 3. kvartal 2023. Til sammenligning så ble det solgt 257 nyboliger i Oslo i 3. kvartal 2024, med en snittpris på kr 119 041 per kvm. Dette er opp fra 124 enheter og snittpris på kr 113 504 per kvm i 3. kvartal 2023.

Leieprisene for bolig i Oslo økte med 1,8 % siden 2. kvartal 2024, og med 7,7 % siden 3. kvartal 2023. Dette er stort sett i linje med landet for øvrig. Høy etterspørsel, et stramt marked og generelle økonomiske forhold har bidratt til denne utviklingen.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Resultatregnskap (mill. kr)	01.01.-30.09. 2024	2023
Leieinntekt	197,2	177,4
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(15,3)	(15,4)
Brutto driftsresultat	181,9	162,0
Salgsgevinster	(1,6)	27,3
Rehabiliteringskostnad	(6,7)	(6,8)
Avskrivning på varige driftsmidler	(23,2)	(22,1)
Lønn og annen driftskostnad	(10,8)	(10,6)
Driftsresultat	139,6	149,8
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	187,3	131,1
Netto finanskostnad	(80,5)	(68,6)
Resultat før skattekostnad	246,4	212,3

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per 3. kvartal 2024 kr 197,2 mill. (kr 177,4 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 139,6 mill. (kr 149,8 mill.) og resultat før skatt kr 246,4 mill. (kr 212,3 mill.). Økningen i resultatet forklares hovedsakelig av økt utbytte fra Eiendomsspar, samt økte leieinntekter. I tillegg har selskapet hatt en negativ salgsgevinst på kr 1,6 mill. knyttet til etteroppgjør fra tidligere gjennomført eiendomssalg.

Drift, utleie og prosjekt

Ledighet, målt etter leieverdi, er 0,1 %, mot 0,8 % per årsslutt 2023. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 8,3 år.

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 739 mill. per 30.09.2024. Kontantbeholdning i bank er kr 72,3 mill. Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kredittrammer på kr 387 mill. per 30.09.2024. Selskapet har i tillegg lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,4 % per 30.09.2024. Ved kvartalslutt utgjorde andelen fastrentelån 71 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 4,6 år.

Victoria Eiendom har lange, etablerte bankrelasjoner og god løpende dialog med sine banker om kommende låneforfall.

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat

Victoria Eiendom konsernets leieinntekter utgjorde kr 1 036,5 mill. (kr 968,3 mill.) per 3. kvartal 2024. Resultat før skattekostnad er kr 461,6 mill., ned fra kr 670,0 mill. per 3. kvartal 2023. Nedgangen skyldes borfall av salgsgevinster, samt økte finanskostnader og negativ verdiendring på markedsbaserte aksjer, mens resultatforbedring i det tilknyttede selskapet Pandox, drevet av positiv underliggende resultatutvikling i perioden samt positiv verdiutvikling på selskapets eiendommer og derivater trekker i positiv retning.

Investeringer og salg

Victoria Eiendom har i 1. kvartal 2024 kjøpt eiendommen Økrisletta 1, i Bærum, for en netto kjøpesum på kr 41 mill. Tomten har etter overtakelse blitt bebygget med en fyllingstank for naturgass og leietaker var selv ansvarlig for gjennomføringen av byggeprosjektet.

Selskapet har videre i 3. kvartal 2024 kjøpt eiendommen Kaiveien 23-27-29 i Kabelvåg, Lofoten og Kongsveien 30 (Sjømannsskolen) i Oslo. Samlet netto kjøpesum for disse to eiendommene er kr 397 mill. Eiendommen i Lofoten er i sin helhet leid ut til Miljøstiftelsen Bellona.

Victoria Eiendom har i tillegg kjøpt 38 536 egne aksjer for en kjøpesum på kr 24,1 mill.

Per 3. kvartal 2024 har datterselskapet Eiendomsspar ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. Eiendomsspar har også kjøpt 12 353 215 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 677 mill. og 6 508 474 aksjer i Dalata Hotel Group Plc for EUR 27,6 mill. Dalata er Irlands største hotelloperatørselskap som eier/forvalter 56 hoteller primært i Irland og Storbritannia.

Eiendomsspar har i tillegg kjøpt en 22,5 % eierandel i kontor-eiendommen Finnstadveien 44 utenfor Stavanger, samt kjøpt 50 % av eiendommen Svanholmen 21, Sandnes, som er et lagerbygg leid ut til IKEA. Netto eiendomsverdi for eiendommen på 100 %-basis er kr 177 mill. Dessuten har Eiendomsspar kommitert seg for SEK 25 mill. investering i det svenske unoterte eiendomsselskapet Hagabacken Fastighets AB. Hagabacken Fastighets AB ble etablert i 2023 med mål om å kapitalisere på den nåværende situasjonen i det svenske eiendomsmarkedet. Eiendomsspar har også gått inn som 33,4 % eier i det nystartede boligutviklingselskapet Prisma Eiendom AS.

I september deltok Eiendomsspar i emisjonen i Pandox AB med SEK 150,0 mill.

Aksjonærforhold

Aksjekursen til Victoria Eiendom var kr 730 per 30.09.2024 (kr 600 per 31.12.2023). Hensyntatt utbytte på kr 13,00 delt ut i mai 2024, utgjør dette en økning med 24 % siden årsslutt 2023.

Per 30.09.2024 er selskapets beholdning av egne aksjer 304 781.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2024 fikk styret fullmakt til å erverve inntil ti prosent av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmakten gjelder for ett år og er foreslått fornyet på ordinær generalforsamling i mai 2025.

Hendelser etter balansedato

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet ytterligere 7 253 208 aksjer i Dalata Hotel Group Plc for en kjøpesum på EUR 32,5 mill. og har nå en eierandel på 6,5 %. Videre har selskapet kjøpt ytterligere 383 177 aksjer i Aurora Eiendom AS for kr 31,1 mill. og har nå en eierandel på 20,6 %.

I tillegg har Eiendomsspar kjøpt 50 % av en eiendomsportefølje i Rogaland bestående av 6 logistikeiendommer. Netto eiendomsverdi for eiendommene på 100 %-basis er kr 444 mill. Det er i etterkant gjort en tilleggsinvestering i Rogaland med 50 % av eiendommene Koppholen 5 og 21 i Sandnes. Netto eiendomsverdi kr 221 mill. på 100 %-basis.

Eiendomsspar har også kjøpt Haraldrudveien 40, Oslo, en kombinasjonseiendom (kontor/verksted) med tilhørende tomt for en netto eiendomsverdi på kr 157 mill.

Eiendomsspar har solgt 72 377 egne aksjer til selskapets ansatte som en del av selskapet incentivordning.

Fremtidsutsikter

Eiendomsmarkedet

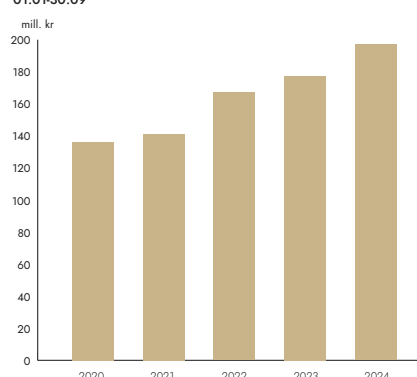
I Europa er det nå en generell opplevelse at man begynner å få god kontroll på inflasjonen, samtidig som man er redd for resesjon. Dette har ført til rentenedsettelse i flere land/områder, blant annet Storbritannia, Eurolandene og Sverige.

I USA har markedet holdt seg generelt sterkt, og det er en forventning om at Trump og den nye administrasjonen vil innføre lavere skatter, mindre regulering av næringslivet og høyere toll. Samtidig er det usikkerhet på hvordan disse tiltakene vil påvirke økonomien, og om det kan føre til inflasjonspress på grunn av økte kostnader rundt importvarer. Også i USA er det gjennomført kutt i styringsrenten, og Federal Reserve bedyrer at de på kort sikt ikke vil bli påvirket av valgresultatet.

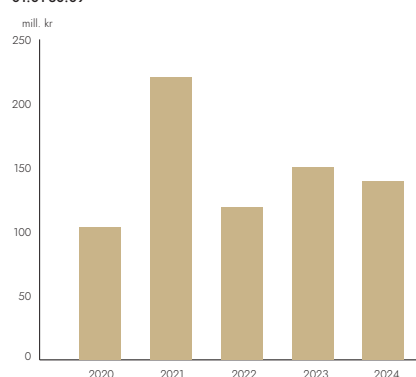
For Norge sin del har høy økonomisk aktivitet, svak valuta og høy prisvekst bidratt til å utsette behovet for lavere renter. Norges

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

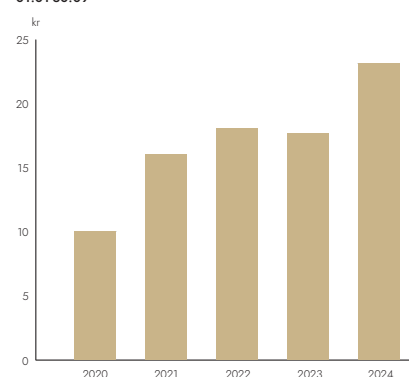
Leieinntekter
01.01-30.09



Driftsresultat
01.01-30.09



Kontantstrøm før skatt per aksje
01.01-30.09



Bank forventes å komme med første rentenedsettelse i 1. kvartal 2025, og markedet priser inn flere kutt i 2025 og 2026. Forventningene spenner fra 1-6 kutt. Dog vitner de store rentesvingningene om betydelig usikkerhet i forhold til hvor raskt rentene skal ned, og hva som vil være det langsiktige rentenivået i Norge.

I tillegg til usikkerheten rundt makroforholdene i verden, står eiendomsaktører også overfor betydelige investeringer for å møte kravene som er på vei inn via nasjonale og internasjonale ESG (Environmental, Social and Governance) parametere. Mindre karbonavtrykk i byggefasene og mer effektiv energibruk er bare noen av de faktorer som vil kreve mer av oss eiendomsaktører i tiden fremover.

Kontormarkedet

For inneværende år forventes det en nedgang på omtrent 28 % i ferdigstilte arealer i Oslo, Asker og Bærum, sammenlignet med 2023. Det er i år forventet ferdigstilt 112 000 kvm arealer (ca. 1,2 % av kontoreiendomsmassen), mot 155 000 kvm i 2023.

Arealledigheten i Oslo sentrum er på et historisk lavt nivå (3,3 %). Av de 112 000 kvm som ferdigstilles i 2024, er ca. 50 000 kvm i Oslo sentrum, og kun vårt eget «Veksthuset» på 24 000 kvm er nybygg. Av øvrige arealer som ferdigstilles er det tre større nybygg i Oslo øst på ca. 45 000 kvm, og ett nybygg i Sandvika sentrum på ca. 17 000 kvm.

For 2025 ventes en økning i ferdigstillelse av lokaler, til 242 000 kvm. Det nye regjeringskvartalet utgjør 62 000 kvm, som inkluderer nybyggene A-blokka og D-blokka samt rehabiliteringen av Høyblokka. Den største økningen i nye arealer i 2025 forventes i de ytre østlige sonene, med nærmere 135 000 kvm planlagt ferdigstilt. Vi ser for oss at den økte ferdigstillelsen av lokaler vil kunne føre til et negativt press på leieprisene i 2025.

Hotellmarkedet

Hotellmarkedet i Norge har hatt kraftig prisvekst og en god etterspørselsøkning det siste året.

Den internasjonale trafikken til hotellene i Norge er fremdeles i bedring, og er nå på ca. 34 % som er opp både fra i fjor og i 2019. Også i Oslo øker utenlandstrafikken mot både 2019 og 2023, og her er utenlandsandelen høyere enn for landet som helhet.

Ferie og fritid er det segmentet som utvikler seg best, og står nå for ca. 69 % av totalen, mens yrke og konferanse også har begynt å vokse, men har fremdeles lavere antall gjestedøgn enn i 2019 målt for 3. kvartal.

Det er knyttet usikkerhet til flere faktorer som påvirker reiselivet og hotell, slik som rentenivå og valutakurser. Siden nasjonalt ferie- og fritidsmarked har blitt viktigere, vil også privatøkonomien til husholdningene og utviklingen i næringslivet være premissgivere for videre utvikling i RevPAR.

Den nylig lanserte turistskatten, hvor kommunene kan kreve opptil 5 % av losjiprisen som avgift, har møtt massiv motstand fra reiselivsnæringen generelt og især fra hotellselskapene. Det er enda ikke avklart når den vil innføres, og hvilke kommuner som velger å gjøre det. Der den innføres, vil dette trolig føre til en noe redusert etterspørsel.

På tilbudssiden kan nye hotelletableringer og utvidelser på kort sikt gi beleggssfall. Det vil komme ny kapasitet i blant annet Tromsø, Trondheim og Kristiansand. I Oslo er antallet nye prosjekter historisk lavt.

Høye rentenivåer og høye byggekostnader, hindrer foreløpig at markedet overbygges i betydelig grad.

Varehandel

I 2023 så økte nordmenns varekjøp med kr 38,2 mrd. til kr 712 mrd. Av dette sto norske fysiske butikker for kr 5,3 mrd., netthandel i Norge for kr 16 mrd., og utenlandske fysiske butikker for kr 16 mrd.

Innen netthandel, så ser man en tydelig trend at veksten kommer hos dem som har nettbutikker tilknyttet fysiske butikker. Siden 2019 har deres andel av netthandel vokst fra 37 % til 54 % i 2023. I samme periode falt rene norske nettbutikker tilbake fra 42 % til 33 % markedsandel, samtidig som andel for utenlandske nettbutikker falt fra 21 % til 13 %. Denne trenden antas å fortsette i tiden fremover, da driftsmarginen for rene netthandelsaktører er +/- 0 % (gikk fra - 0,7 % i 2022 til 0,8 % i 2023), og utfordrende å drifte over tid.

Vedvarende høy rente og prisvekst i Norge bidrar til redusert kjøpekraft hos forbrukerne, mens den høye lønnsveksten de siste årene virker som en motvekt.

Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette fremover.

Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god basert på de trender vi ser.

Boligmarkedet

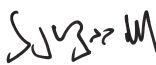
Fremtidsutsiktene for boligprisene i Norge tyder på en moderat prisvekst, drevet av gradvise rentesenkninger, endringer i utlånsforskriften, økonomisk stabilitet, og en lav igangsetting av nye boliger. Markedet vil imidlertid være følsomt for makro-økonomiske endringer, renteutvikling og politiske tiltak.

Victoria Eiendom

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

Oslo, 13. desember 2024
Styret


Christian Ringnes
Styrets leder


Anders Ryssdal
Styrets nestleder


Ragnar Horn


Monica S. Salthella


Gisèle Marchand


Jakob Iqbal


Isabelle G. Ringnes


Sigurd Stray
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM KONSERN

RESULTATREGNSKAP

	Note	01.01. - 30.09. 2024	01.01. - 30.09. 2023	01.01. - 31.12. 2023	01.07. - 30.09. 2024	01.07. - 30.09. 2023
Leieinntekt	(2)	1 036,5	968,3	1 291,5	365,8	330,9
Annen driftsinntekt		1,9	2,8	6,9	0,8	(0,6)
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(88,6)	(74,9)	(114,2)	(26,8)	(23,2)
Brutto driftsresultat		949,8	896,2	1 184,2	339,8	307,1
Salgsgevinst		(0,8)	266,5	289,2	0,2	27,4
Rehabiliteringskostnad		(60,7)	(65,1)	(113,3)	(17,7)	(28,6)
Avskrivning på varige driftsmidler		(153,8)	(147,9)	(198,8)	(51,8)	(49,0)
Nedskrivning av varige driftsmidler		—	—	(127,0)	—	—
Lønn og annen driftskostnad		(96,7)	(91,8)	(124,9)	(32,5)	(32,7)
Driftsresultat		637,8	857,9	909,4	238,0	224,2
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(1,7)	34,6	(88,9)	(7,5)	12,6
Resultat fra tilknyttet selskap		296,8	68,7	(239,7)	(6,1)	94,5
Finansinntekt		21,2	12,2	33,2	3,9	4,3
Finanskostnad		(457,5)	(324,8)	(447,1)	(184,4)	(109,0)
Urealisert verdiendring aksjer		(35,0)	21,4	93,4	(11,0)	—
Resultat før skattekostnad		461,6	670,0	260,3	32,9	226,6
Skattekostnad		(57,9)	(125,0)	(112,3)	(15,5)	(24,4)
Periodens resultat		403,7	545,0	148,0	17,4	202,2
Tilordnet:						
Aksjonærer		249,9	339,8	106,0		
Minoritetsinteresser		153,8	205,2	42,0		

BALANSE PER EIEDELER

	30.09. 2024	30.09. 2023	31.12. 2023
Varige driftsmidler	19 025,5	18 028,7	18 040,4
Finansielle anleggsmidler	10 266,4	9 876,6	9 585,4
Sum anleggsmidler	29 291,9	27 905,3	27 625,8
Fordringer	123,6	146,1	189,1
Markedsbaserte aksjer	1 813,2	372,9	809,7
Bankinnskudd	284,0	219,0	273,7
Sum omløpsmidler	2 220,8	738,0	1 272,5
SUM EIEDELER	31 512,7	28 643,3	28 898,3

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	100,5	100,7	100,6
Annen egenkapital	15 648,1	15 475,7	14 870,4
Sum egenkapital	15 748,6	15 576,4	14 971,0
Utsatt skatt	938,1	936,4	911,1
Andre avsetninger for forpliktelser	146,7	191,0	162,4
Sum avsetninger for forpliktelser	1 084,8	1 127,4	1 073,5
Langsiktig rentebærende gjeld	13 565,9	11 284,1	12 183,1
Kortsiktig rentebærende gjeld	800,0	300,0	—
Annen kortsiktig gjeld	313,4	355,4	670,7
Sum kortsiktig gjeld	1 113,4	655,4	670,7
Sum gjeld	15 764,1	13 066,9	13 927,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 512,7	28 643,3	28 898,3

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 30.09. 2024	01.01. - 30.09. 2023	01.01.-31.12. 2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	614,6	581,9	718,5
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(2 435,1)	153,2	(545,3)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 830,8	(731,6)	(115,0)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	10,3	3,5	58,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	273,7	215,5	215,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	284,0	219,0	273,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2 183,9	3 481,7	2 896,0
Sum likviditetsreserver	2 467,9	3 700,7	3 169,7

NOTER

NOTE 1 - Regnskapsprinsipper

Victoria Eiendom anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelsen av regnskapet. Det innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger.

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

NOTE 2 - Leieinntekt

	01.01.-30.09.		01.01.-31.12.
Leieinntekt geografisk fordelt	2024	2023	2023
Oslo	927,1	865,4	1 155,5
Øvrige Norge	109,4	102,9	136,0
Sum	1 036,5	968,3	1 291,5

NOTE 3 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Endring i egenkapital 01.01 - 30.09.2024			
Egenkapital 31.12.2023	100,6	14 870,4	14 971,0
Resultat		403,7	403,7
Kjøp egne aksjer	(0,1)	(26,1)	(26,2)
Utbytte		0,5	0,5
Minoritet		4,8	4,8
Omregningsdifferanser m.v.		394,8	394,8
Egenkapital 30.09.2024	100,5	15 648,1	15 748,6

NOTE 4 - Nøkkeltall

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Resultat per aksje 1)	20,80	28,05	8,77
Bokført egenkapital per aksje 1)	738	728	698
Aksjekurs ved utgangen av perioden	730	550	600
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 015 031	12 116 028	12 089 618
Antall utestående aksjer 2)	12 005 040	12 054 352	12 043 576

1) Ekskl. minoritetsinteresser
2) Utestedte aksjer (12 309 821) fratrukket egne aksjer (304 781)

NOTE 5 - Aksjonæroversikt 02.12.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1 %
Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3 %
Oak Management AS	608 479	4,9 %
Taconic AS	528 570	4,3 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1 %
Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3 %
MP Pensjon PK	343 000	2,8 %
Paul Krohn Holding AS	339 096	2,8 %
Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7 %
Victoria Eiendom AS	304 781	2,5 %
Dobloug, Anette	258 108	2,1 %
AS Straen	140 000	1,1 %
Horn Bull AS	120 919	1,0 %
Tricolor AS	113 224	0,9 %
Pisces Invest AS	96 612	0,8 %
Sjeltepetter AS	86 482	0,7 %
Bob Merlin AS	86 482	0,7 %
Kvantia AS	83 454	0,7 %
AS Ship-Ring	80 000	0,6 %
Else Forvaltning AS	74 000	0,6 %
Øvrige aksjonærer	2 205 126	17,9 %
Sum	12 309 821	100,0 %



Victoria Eiendom AS, Fr. Nansens plass 4, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: 22 33 05 50 www.eiendomsspar.no