



Foreløpig årsregnskap

Januar–desember 2024

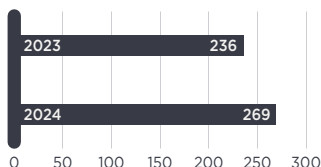
VICTORIA
EIENDOM

Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Resultat og balanse

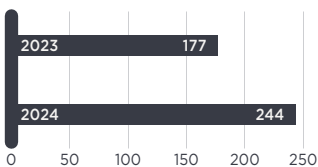
269

Leieinntekter
(mill. kr)



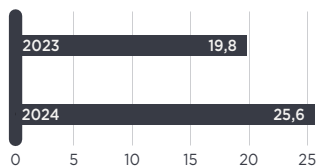
244

Resultat før skatt
(mill. kr)



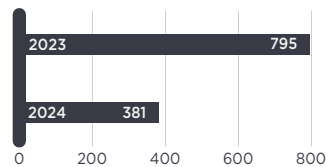
25,6

Kontantstrøm før skatt per aksje
(kr)



381

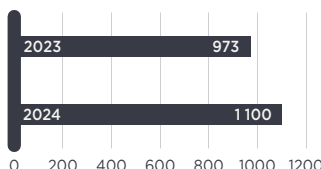
Likviditetsreserve
(mill. kr)



Verdiutvikling

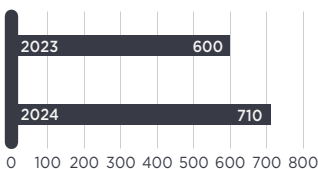
+ 15 %

VEK-økning per aksje 2024
(hensyntatt utbytte)



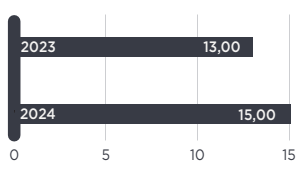
+ 21 %

Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



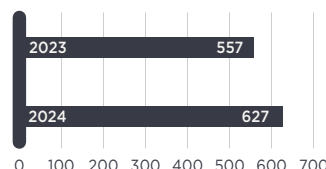
15,00

Utbytte per aksje
(kr)



+ 15 %

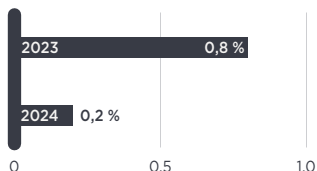
Eiendomsspar VEK-økning per aksje 2024 (hensyntatt utbytte)



Drift og marked

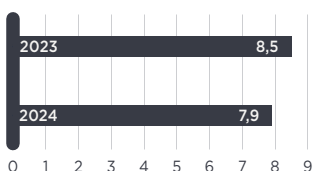
0,2 %

Ledighet
(% av leienivå)



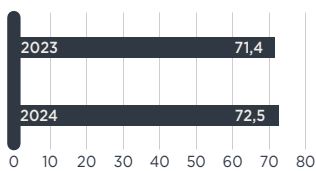
7,9 år

Gjennværende leietid



72,5

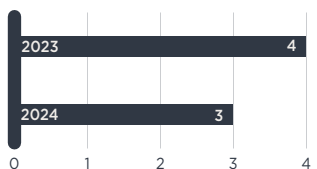
Leietakertilfredshet
(Kundegledescore/KGI)



Bærekraft

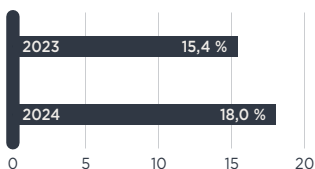
3

Gjennomførte
BREEAM-sertifiseringer



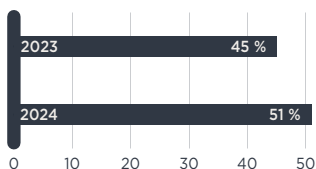
18,0 %

Energireduksjon
fellesanlegg mot 2019



51 %

Sorteringsgrad avfall



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 56,4 %). 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 foreløpige årsberetningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Beretningen forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

Foreløpig årsberetning 2024

2024 var et tilfredsstillende år for Victoria Eiendom. Resultat før skatt ble kr 803 mill., mot kr 260 mill. i 2023. Økningen skyldes i hovedsak en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox, samt økte leieinntekter og forbedret brutto driftsresultat for Victoria Eiendom.

Verdijustert egenkapital er per 31.12.2024 beregnet til kr 1 100 per aksje, ved verdsettelse av Eiendoms-sparaksjen til substansverdi, en økning på 15 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2024 på kr 180 mill., tilsvarende kr 15,00 per aksje (kr 13,00 per aksje).

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

Eiendomsmarkedet

Nyhetsstrømmen i 2024 har vært preget av valget i USA, krig i Midtøsten og Ukraina, økt spenning mellom verdens stormakter, og et mer uforutsigbart makrobilde enn på lenge.

Ved inngangen til 2024 hadde markedet en forventning om at Norges Bank skulle gjennomføre flere rentekutt i løpet av året, og utover i 2025, da oppfatningen var at inflasjonen var i ferd med å komme under kontroll. Kuttforventningene ble gradvis redusert på tross av den fallende inflasjonen, ettersom spesielt den norske kronen utviklet seg svakt, og arbeidsmarkedet holdt seg sterkt med lav ledighet og reallønnsøkning gjennom året. Dette førte til at ti års swap renten steg fra 3,4 % i starten av året, og til 4,0 % ved utgangen av året. Samtidig holdt 3 mnd. NIBOR renten seg stabilt rundt 4,7 % gjennom året.

2024 har også vært preget av en stadig sterkere diskusjon rundt skattleggingen av nordmenn, og hvordan sikre at Norge blir et konkurransedyktig og attraktivt sted å bo i årene fremover. Dette er temaer som sannsynligvis vil være sentrale frem mot Stortingsvalget i 2025.

Transaksjon

Etter et labert transaksjonsmarked i 2023, tok markedet seg betydelig opp gjennom 2024. Per utgangen av året var det registrert transaksjoner for ca. kr 80 md., som er opp ca. 33 % i forhold til 2023. Økningen i volumet forklares blant annet av flere større transaksjoner enn normalt. Norske investorer sto for 78 % av transaksjonsvolumet, ned fra 86 % i 2023. Mens de norske aktørene har vært mest interessert i kjøp av kontor, har utlendingene vært mest interessert i kjøp av logistikk og bolig-relatert eiendom.

Vi ser at en viktig grunn til økt transaksjonsaktivitet er at bankene opplever større konkurranse om lånene, noe som igjen har ført til bedre vilkår for utmåling og margin, og således mindre risiko

for at transaksjonene blir stoppet på fremmedkapitalforbehold. I tillegg synes kjøper og selger å ha fått et mer sammenfallende syn på hva som er en fair markedspris for eiendomsobjekter

Utleie kontorlokaler

Arealledigheten for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum utviklet seg tilnærmet flatt gjennom 2024, med en liten økning fra 481 000 kvm til 503 000 kvm. Økningen kom primært i Asker og Bærum. Totalt står 5,2 % av kontorlokalene på totalt 9,6 millioner kvm ledig. Dette er lavt historisk sett.

Det ble ferdigstilt 101 000 kvm i løpet av 2024, som er betydelig lavere enn snittet de siste årene. Til reduksjon kom 43 000 kvm som ble konvertert til bolig, og en absorpsjon av 36 000 kvm kontorlokaler. Netto ga dette en økning i arealledigheten med 22 000 kvm.

Kontorleieprisene i Oslo økte med 4 % gjennom 2024, som er tilsvarende året før. Gjennomsnittsprisen på rapporterte kontorleieavtaler i 4. kvartal 2024 var 2 940 kr/kvm/år. Mens 2022 og 2023 var preget av høye signeringsvolumer, var 2024 tilbake på mer gjennomsnittlige nivåer de siste ti årene, og endte på 664 000 kvm.

Mens det i 2023 var en høy grad av reforhandling (overkant av 60 %) av leiekontrakter over 2 500 kvm, ble dette normalisert i 2024 med et nivå på nærmere 50 %. På kontrakter under 2 500 kvm har antall leietakere som har reforhandlet holdt seg høyere enn normalt. Vi tror dette er farget av tilpasningskostnaden for nyutleie av kontor. Siden større leiekontrakter som regel har lenger leietid enn små kontrakter, blir tilpasningskostnaden sett over kontraktens totale løpetid, relativt sett mindre for større leiekontrakter. Gitt at tilpasningskostnadene har vært økende de siste årene, har det således blitt mer krevende å regne hjem en full rehabilitering hvor leietiden er fem år eller kortere, og hvor leieprisen skal være konkurransedyktig.

Hotellmarkedet

Den positive utviklingen i hotellmarkedet fra 2023 fortsatte inn i 2024. Rombelegget for Norge endte opp 4 % samtidig som snittprisen vokste med 4,4 % sammenlignet med foregående år. Dette gav en RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) vekst fra kr 771 i 2023 til kr 836 ved utgangen av 2024.

I Oslo ble det en litt svakere vekst enn i landet for øvrig, hvor belegg og snittpris var opp henholdsvis 3,5 % og 2,4 %, noe som gav en total oppgang i RevPar med 6,0 % til kr 1 023.

Nord-Norge var den landsdelen med sterkest utvikling. Tromsø har nå høyest RevPar i landet med kr 1 246. Snittprisen per rom økte med formidable 14,7 %, mens belegget økte med 6,9 %.

I sum vokste romkapasiteten i Norge med kun 0,6 %, og ligger nå på 66 300 rom tilgjengelig per døgn i henhold til Benchmark Alliance. Bodø og Tromsø vokste med henholdsvis 6,5 % og 4,4 %, mens Oslo hadde negativ utvikling i romkapasitet med -0,4%..

Ferie og fritid er det hotellsegmentet som har utviklet seg best, og står nå for ca. 69 % av totalmarkedet.

Varehandel

Gjennom 2024 steg omsetningen i detaljhandelen med 4,5 % (ekskl. bil og bensinstasjoner), sammenlignet med 2023. Nett-handel skjøt fart mot slutten av året, og hadde en økning på 15,8 % i samme periode.

For kjøpesentrene var omsetningsveksten gjennom året på 3,5 %. Dersom man korrigerer for antall handledager og arealendringer, var veksten på 2,9 %. Forskjellen på tallene kan i hovedsak forklares gjennom utvidelse av areal i landets regionssentre.

Innen bransjene er det service & tjenesteyting, spesialbutikker og servering som vokser mest, med en økning på mellom 5,0 % og 5,7 %. Klær & sko & reiseeffekter, og annen detaljhandel hadde den svakeste utviklingen med henholdsvis 0,6 % og -2,5 % endring i omsetningsvolum. En gjennomsnittlig kunde på kjøpesenter handlet i 2024 for kr 390 per besøk.

Bolig

Boligprisene i Norge steg med 6,4 % gjennom 2024. Dette var betydelig over den generelle forventning ved utgangen av 2023.

Av større byer lå Oslo tilsvarende landsgjennomsnittet, mens Bergen og Stavanger opplevde den sterkeste veksten med henholdsvis 13,1 %, og 11,3 %. Bruktboligmarkedet var også vel-fungerende, med et omsetningsvolum ca. 5 % over snittet de siste fire årene, samtidig som gjennomsnittlig salgstid var lavere. Utsiktene til få nyboliger på grunn av krevende igangsettingsforhold har kanskje vært den viktigste forklaringsfaktoren bak det sterke bruktboligmarkedet.

Leieprisene for bolig i landets fire største byer steg med 5,4 % gjennom 2024.

Oppgang i både bruktboligpriser og leiepriser gjennom 2024 kan i stor grad tilskrives at reallønnsvekst og lav arbeidsledighet har virket sterkere enn en relativt høy rentekostnad. I tillegg har lav tilførsel av nybolig gjort tilbudssiden stram både for boligkjøpere og leietakere.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2024 ble kr 269 mill., mot kr 236 mill. i 2023. Omtrent 2/3 av veksten i leieinntekt forklares av kjøp av eiendommer og effekten av leie fra eiendommer som har vært under rehabilitering, mens konsumprisindeksjustering av eksisterende leier forklarer den resterende økningen. Resultat før skatt ble kr 244 mill., mot kr 177 mill. i fjor.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 307 mill., mot kr 239 mill. i 2023. Økningen skyldes i hovedsak økt utbytte fra Eiendomsspar.

Drift, utleie og prosjekter

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2024.

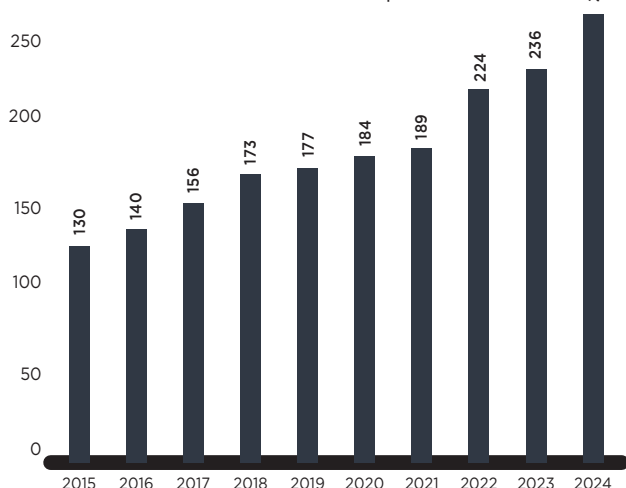
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 0,2 % ledighet i eiendomsmassen, mot 0,8 % i fjor.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 7,9 år, mot 8,5 år per utgangen av fjoråret.

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

Leieinntekter (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Resultatregnskap (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar	2024	2023
Leieinntekt	268,8	236,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(23,5)	(23,2)
Brutto driftsresultat	245,3	213,1
Salgsgevinst/(tap)	(1,6)	27,3
Rehabiliteringskostnad	(17,6)	(14,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(31,9)	(29,5)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(30,0)	(45,0)
Lønn og annen driftskostnad	(14,8)	(13,4)
Driftsresultat	149,4	138,2
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	187,3	131,1
Netto finanskostnad	(92,6)	(92,5)
Resultat før skattekostnad	244,1	176,8

og denne situasjonen er ikke endret gjennom 2024. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2024 og det er gjort tapsavsetninger hvor det er vurdert nødvendig.

Victoria Eiendom har gjennom 2024 arbeidet med en utvidelse og totalrehabilitering av hotellet Scandic Gardermoen, som eies 50/50 sammen med Scandic Hotels. Hotellet er utvidet med 14 nye rom og det er gjennomført en total ombygging av fellesarealer, samt nye bad og nytt designkonsept i alle rom. Hotellet ble reåpnet primo februar 2025.

Finansiering og likviditet

Ved utgangen av 2024 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 2 702 mill.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantekret kredittamme, utgjør kr 381 mill. (kr 795 mill.). Selskapet har i tillegg lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer. I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Rentesikringsgraden var 65 % per 31.12.2024 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,9 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 4,6 %, mot 4,2 % i fjor.

Victoria Eiendom har ingen låneforfall i 2025. Selskapet har god og løpende dialog med sine bankforbindelser.

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Investeringer og salg

I 2024 har Victoria Eiendom 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 kjøpt eiendommen Kaiveien 23-27-29 i Kabelvåg, Lofoten og ervervet eiendommen Kongsveien 30 (Sjømannsskolen) i Oslo. Samlet netto kjøpesum for disse to eiendommene er kr 397 mill.

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

Datterselskapet Eiendomsspar ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. industrivei 5 på Alnabru i Oslo, Haraldrudveien 40, Oslo, en kombinasjonseiendom (kontor/verksted) med tilhørende tomt og C. Sundts gate 18, Bergen, "Heimen Hotel" for en samlet netto kjøpesum på kr 371 mill.

Eiendomsspar har i tillegg kjøpt en 22,5 % eierandel i kontoreiendommen Finnestadveien 44 utenfor Stavanger og 50 % av en eiendomsportefølje i Rogaland bestående av ni logistikeiendommer. Netto eiendomsverdi for eiendommene på 100 % basis er kr 842 mill.

Eiendomsspar har kjøpt ytterligere 12 353 215 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 677 mill. (ny eierandel 14,8 %). Gitt Scandic-aksjekurs per årsslutt på SEK 68,70 har Eiendomsspar en urealisert gevinst på investeringen i Scandic på kr 782 mill. Eiendomsspar har også kjøpt 15 530 682 aksjer (eierandel 7,3 %) i Dalata Hotel Group Plc for EUR 68 mill. Dalata er Irlands største hotelloperatørselskap som eier/forvalter 56 hoteller i Irland og Storbritannia. Videre har selskapet kjøpt ytterligere 383 177 aksjer i Aurora Eiendom AS for kr 31 mill. og har nå en eierandel på 20,6 %.

I september deltok Selskapet i emisjonen i Pandox AB med SEK 150 mill.

Dessuten har Eiendomsspar kommittert 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 boligutviklingsselskapet Prisma Eiendom AS.

Netto inntektsføring knyttet til, avsetning av garantileie fra tidligere gjennomførte salg og diverse mindre salg av driftsmidler, utgjør i kr 29 mill.

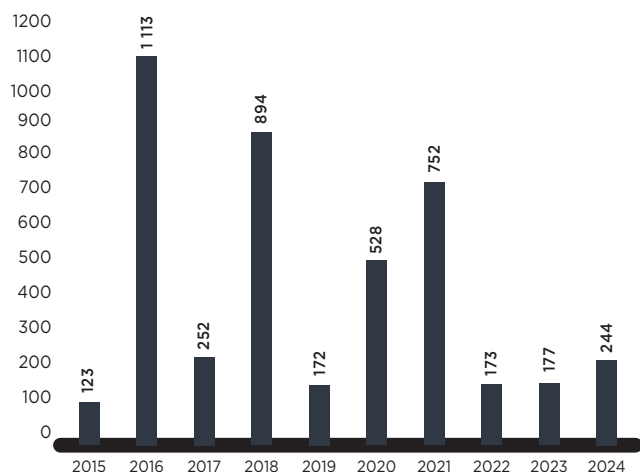
Eiendomsspar har kjøpt 5 280 egne aksjer for en kjøpesum på kr 2 mill. og solgt 72 377 egne aksjer (incentivordning) til ansatte for en salgssum på kr 25 mill.

Resultatregnskap

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2024 ble kr 1 398 mill. (kr 1 292 mill.). Økningen i leie forklares i hovedsak av økte omsetningsbaserte leier (fra hotell og restaurant), konsumprisindeksjustering av eksisterende leier, nettoeffekten av endringer

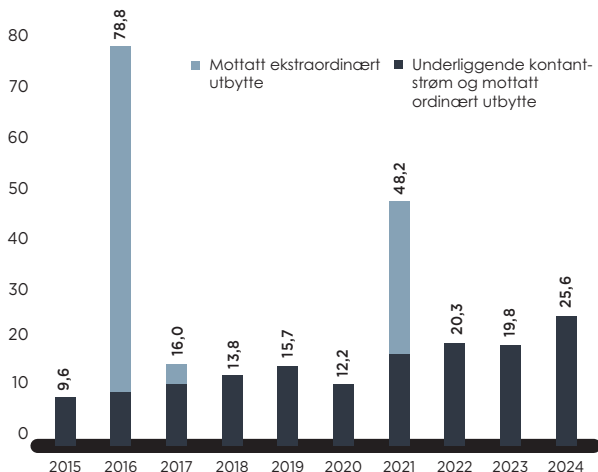
Resultat før skatt (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



* inkludert mottatt utbytte, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader

i porteføljen som følge av kjøp/salg og effekten av leie fra eiendommer som har gjennomgått rehabilitering.

Det ble en nedgang i driftsresultatet i 2024 sammenlignet med 2023, kr 803 mill. mot kr 909 mill. Hovedårsaken er reduksjon av salgsgevinster på kr 261 mill., som ble noe oppveiet av økte leieinntekter og reduksjon i nedskrivning av varige driftsmidler.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr - 34 mill. mot kr - 89 mill. i 2023. Resultat fra tilknyttede selskaper ble kr 442 mill. (herav Pandox kr 438 mill.) mot kr - 240 mill. foregående år. Pandox hadde positiv inntektsutvikling og økning i ordinært resultat fra driften i 2024 sammenlignet med 2023, samt positiv verdiendring på selskapets eiendommer. Victoria Eiendom konsernets finansinntekt var kr 213 mill. mot kr 33 mill. foregående år. Økningen forklares i hovedsak av mottatt utbytte fra Scandic Hotels på kr 83 mill. og gevinst knyttet til realisasjon av rentederivater på kr 91 mill. Finanskostnad var kr 612 mill. (kr 447 mill.). Økningen forklares i hovedsak av økt rentebærende gjeld knyttet til investeringer i aksjer og eiendommer. Urealisert verdiendring aksjer er kr - 9 mill. (kr 93 mill.). Verdinedgangen forklares av negativ verdiutvikling for aksjeinvesteringen i Aurora Eiendom AS.

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 803 mill. (kr 260 mill.).

Balanse og verdijustert egenkapital

Victoria Eiendom konsernets bokførte total kapital var per 31.12.2024 kr 32 569 mill. (kr 28 898 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 16 782 mill., hvorav kr 15 016 mill. var rentebærende.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 13 081 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 80 %, som er på linje med foregående år. Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2024 beregnet til kr 1 100, en økning på 15 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

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

- Victoria Eiendom: 6,1 % (6,2 %)
- Eiendomsspar: 5,6 % (5,6 %)

Victoria Eiendom benytter nøkkeltallet EPRA NDV som basis for substansverdi på Pandox aksjen. Per årsslutt 2024 var EPRA NDV SEK 189,80 (SEK 177,01) og EPRA NRV SEK 215,58 (SEK 201,12).

Verdijustert egenkapital per aksje (inkludert utbytte) for datter-selskapet Eiendomsspar er per 31.12.2024 beregnet til kr 627, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 15 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Dersom EPRA NRV hadde vært benyttet som substansverdi på Pandox hadde verdijustert egenkapital per Eiendomsspar-aksje vært kr 665 per årsslutt 2024. Aksjekursen til Eiendomsspar steg fra kr 360 ved årets begynnelse til kr 405 ved årets slutt (avkastning + 15 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 10,00 per aksje).

Bærekraft

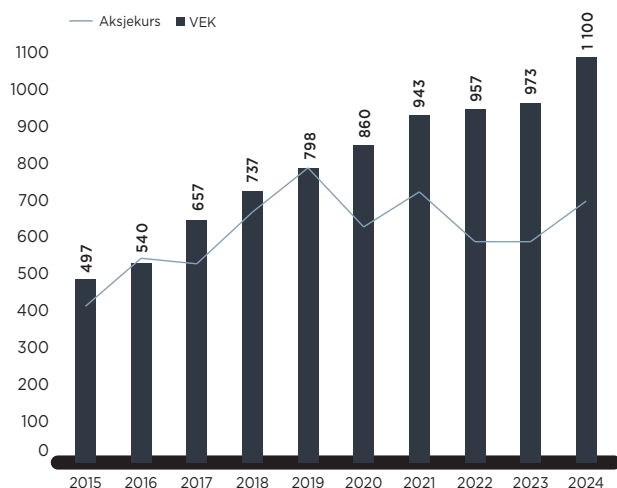
Victoria Eiendom jobber aktivt for å redusere CO₂-fotavtrykket og energi- og ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold». Hovedfokusområder i selskapets bærekraftsstrategi (2020–2025) er:

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

Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Victoria Eiendom gjennomført en rekke bærekraftstiltak i løpet av 2024, deriblant:

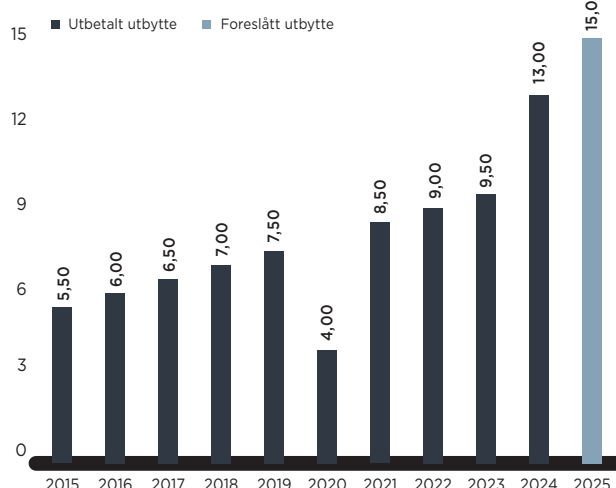
- **BREEAM In-Use Very Good sertifisering** av tre eiendommer (Karl Johans gate 21, Nedre Slottsgate 21 og Bygdøy allé 1).
- **Redusert energiforbruk** i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 18,0 % sammenlignet med basisåret 2019. Energireduksjonen er oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer 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.
- **Økt kildesorteringsgraden** for avfall i eiendomsporteføljen med 5 % fra 45 % i 2023 til 51 % i 2024. Forbedringen i kildesorteringsgrad er oppnådd gjennom målrettet arbeid med

Verdijustert egenkapital per aksje/
aksjekurs per 31.12 (kr)



* inkludert utbytte avsatt per årsslutt

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



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

leietakere og eiendommer, eksempelvis gjennom etablering av flere avfallsfraksjoner i avfallsrommene, bedre merking i avfallsrom og informasjonskampanjer med leietakerne for å øke bevisstheten om å sortere riktig.

- Gjennomført energikartlegging og trykktesting av flere av byggene i porteføljen med lavest energimerke (F og G). Formålet har vært å få en bedre forståelse for energiforbruk og varmelekkasje, for å kunne prioritere energiltak og **forbedre energimerkene**. Kartleggingen er utført med støtte fra Enova, som del av Enova-programmet «Støtte til energikartlegging i yrkesbygg».
- **Ferdigstilt nybygget «Veksthuset»** i Urtekvartalet med oppnådd energimerke A og planlagt BREEAM Excellent sertifisering i 2025. I bygget har datterselskapet Eiendomsspar realisert flere deler av sin bærekraftsstrategi, både med tanke på miljøsertifisering, implementering av smartbygg-funksjoner og teknologier samt etablering av sosial vaktmesterfunksjon for å skape økt trygghet for leietakere og beboere i området.
- **Aktiv deltakelse i Nabolagssamarbeidet**, en organisasjon for engasjerte gårdeiere, leietakere, beboerforening og andre interessentgrupper i og rundt Grønland i Oslo. I 2024 har organisasjonen støttet og gjennomført nabolagsaktiviteter som blant annet «Sommer på Elgsletta», «Eid-feiring» og seminaret «Trygge og attraktive byrom». Aktivitetene har oppnådd gode resultater gjennom både sosiale og fysiske tiltak. Effektene blir systematisk målt, for å kunne dokumentere forbedringer og virkningen av tiltakene, i og rundt Elgsletta-Vaterlandsparken. Faste tellinger av brukergrupper som oppholder seg i parkene, viser at Elgsletta hadde en mer mangfoldig brukersammensetning sommeren 2024 enn 2023.
- Montert og idriftssatt **solcelleanlegg** på fire eiendommer i Oslo (Smalvollveien 61-63, Stubberudveien 8, Professor Birkelands vei 36 og Vollaveien 20 A og B). Anleggene utgjør til sammen ca. 8 000 kvm solcellepanel som årlig forventes å produsere 1,2 GWh grønn og fornybar energi. Investeringen er en del av kartleggingen selskapet gjennomførte i 2023, for å forstå hvilke av eiendommene i porteføljen som var egnet for solcelleanlegg. I første halvår 2025 blir det siste av de foreløpig planlagte solcelleanleggene montert i Vollaveien 15-19. Investeringene i solcelleanleggene tilfredsstiller taksonomi-kriteriene for grønn og bærekraftig økonomisk aktivitet.
- Igangsatt arbeid og prosesser som gjør at selskapet skal være forberedt og **tilfredsstille rapporteringskrav** innen bærekraftsområdet, nedfelt i norsk lovning (CSRD-direktivet). Victoria Eiendom blir rapporteringspliktig fra og med 2026 for rapporteringsåret 2025.

Victoria Eiendom-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 – 4,5 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern, nødhjelp og forskjønning av Oslo. I 2024 er det blant annet inngått avtale med Flyktningshjelpen om årlig økonomisk støtte fra 2027. Støtten starter med et årlig bidrag på kr 1,75 mill. og øker gradvis mot kr 2,925 mill. i 2047.

Victoria Eiendom-konsernet fortsatte å utvide porteføljen av grønn finansiering i 2024. 86 % av Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspars finansiering ved årsslutt 2024 var bærekraftig. Andelen har vært stabil gjennom 2024 og Victoria Eiendom har bærekraftslinkede lån med alle sine tre hovedbank forbindelser. For datterselskapet Eiendomsspar utgjorde andelen bærekraftig finansiering 68 % ved årsslutt. Eiendomsspar har i tillegg til bærekraftslinkede lån også grønne lån (BREEAM Excellent og Very Good sertifiserte panteobjekter) og to bærekraftige lån med den Nordiske

Investeringsbanken. Avtalene er knyttet til låneengasjementer på totalt kr 10 200 mill.

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 2024, bestått av Christian Ringnes (styreleder), Anders Ryssdal (nestleder), Ragnar Horn, Monica S. Salthella, Gisèle Marchand, Jakob Iqbal og Isabelle Ringnes. 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 39 ansatte i Victoria Eiendom konsern, hvorav fire deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2024 har vært 1,9 % og er innenfor selskapets målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2024.

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. Tredje runde med kjøp under ordningen ble gjennomført 11.12.2024. Ansatte tegnet seg for totalt 72 377 aksjer, hvorav administrerende direktør Sigurd Stray 13 920 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 9 189 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 Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 600 ved årets begynnelse til kr 710 ved årets slutt (+ 21% hensyntatt utbetalt utbytte på kr 13,00 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 65 % (62 %) av beregnet substans, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi (kr 627 per aksje). Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 405, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 94 % av beregnet substansverdi ved årsskiftet. Victoria Eiendom-aksjens substansverdi er beregnet av selskapet i tråd med samme metodikk som tidligere år. Det henvises til selskapets årsrapport for nærmere beskrivelse.

I løpet av 2024 har Victoria Eiendom ervervet 38 536 egne aksjer til en total verdi av kr 24 mill. Per årsslutt 2024 hadde Victoria Eiendom 12 309 821 utstedte aksjer og selskapet eide 304 781 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2024 var således 12 005 040. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2024 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 2025.

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. Investeringene i Pandox AB og Aurora Eiendom AS regnskapsføres basert på IFRS-regnskapene til selskapene, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

Det er merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2024.

Redegjørelse om foreløpig årsregnskap

Det foreløpige 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 foreløpig årsregnskap for 2024 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarter og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at foreløpig årsberetning 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 solgt eiendommen Henrik Ibsens gate 36, Oslo med en regnskapsmessig gevinst på kr 130 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har inngått en avtale med Oslo kommune om å kjøpe Tryvannstårnet for en kjøpesum på kr 14 mill. Tårnet med tilhørende arealer skal pusses opp og det er blant annet planer om et serveringssted over tre etasjer.

Eiendomsspar har også ervervet ytterligere 2 500 000 aksjer i Dalata Hotel Group Plc for en kjøpesum på EUR 11 mill. og har nå en eierandel på 8,5%.

Fremtidsutsikter Eiendomsmarkedet

Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å forsøke å styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. De fleste vestlige sentralbanker, med unntak av Norge, har gjennom 2024 begynt å senke styringsrenten.

Markedet har en forventning om at Norges Bank vil kutte renten 2-3 ganger i 2025, og at første rentekutt blir i mars. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til om tiltak fra USAs nye president vil kunne skape sjokk i verdensøkonomien. Det være seg blant annet toll-

barrierer og handelskrig, usikkerhet rundt NATO-samarbeidet, hvordan Ukraniakrigen eventuelt avsluttes og en videre deglobalisering, noe som igjen vil kunne øke risikoen for høyere inflasjon.

I tillegg til utenlandsk risiki, så er det valgår i Norge i 2025. Det er ikke usannsynlig at den nye Arbeiderpartiregjeringen vil føre en ekspansiv økonomisk politikk for å vinne velgere. Videre er det spådd at 2025 vil gi befolkningen en reallønnsøkning som isolert sett også vil kunne øke etterspørselssiden i økonomien.

Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort, og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene, særlig siden enkeltpersoners valg i større grad enn vanlig styrer markedsutviklingen. Basert på dette tror vi rentemarkedet kommer til å utvikle seg volatilt gjennom 2025, og at Norges Bank kommer til å kutte renten i mars, og muligens ett kutt til senere i år, dersom ikke inflasjonen igjen øker, eller kronekursen svekker seg utover dagens forventninger.

I tillegg til usikkerheten rundt makroforholdene i verden, står eiendomsaktører også overfor betydelige investeringer for å møte kravene som er på vei via nasjonal og internasjonal ESG (Environmental, Social and Governance) regulering. 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 ferdigstilling av 241 000 kvm kontorarealer i Oslo, Asker og Bærum. Dette er en betydelig økning sammenlignet med 2024, som endte på 101 000 kvm. Nye arealer tilsvarer nærmere 2,5 % av kontoreiendomsmassen. Construction city bidrar med den største økningen, hvor ca. 85 000 kvm kontorareal blir ferdigstilt i løpet av året. I tillegg blir A- og D-blokken i regjeringskvartalet ferdigstilt mot slutten av året. Disse blokkene utgjør ca. 47 000 kvm, og vil sannsynligvis tas i bruk i begynnelsen av 2026, da innflytting er ventet å ta noe tid.

Arealledigheten i Oslo sentrum er på et historisk lavt nivå (3,3 %). Dette tallet forventes å stige noe når de første departementene (Utenriksdepartementet, Klima- og Miljødepartementet) flytter til regjeringskvartalet fra sine nåværende lokaler, og igangsatte arealer i sentrum for øvrig ferdigstilles.

I 2026 ligger det an til ferdigstilling av 82 000 kvm kontorlokaler som er igangsatt, mens det etter 2026 er svært få bekreftede nye prosjekter. Det er imidlertid flere potensielle prosjekter som er klare, og forventes igangsatt ved forbedret betalingsvilje og etterspørsel fra markedet. Dette gjelder spesielt randsoneområdene utenfor sentrum. Årsaken til usikkerhet rundt igangsetting av prosjekter er økende byggekostnader, høyere avkastningskrav (yield), samt økte rentekostnader. Til tross for leieprisvekst de siste årene har de nevnte kostnadene økt mer, noe som gjør at utviklerne må oppnå leiepriser over dagens markedsleie for å sette i gang nye prosjekter. Igangsettingen i tiden etter 2026 vil derfor i stor grad avhenge av enten høy leieprisvekst eller fallende avkastningskrav/rentekostnad.

Med en nært forestående økning i tilgjengelige arealer vil leieprisene antagelig utvikle seg svakere gjennom 2025 enn 2024. Det er ikke utenkelig med leiefall i noen områder. Samtidig vil dette også kunne medføre mindre byggeaktivitet og sterkere leieprisvekst lenger frem i tid.

Hotellmarkedet

2024 har vært preget av lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet nasjonalt, og denne trenden ventes å fortsette gjennom 2025. Byene som forventer ny hotellkapasitet er først og fremst Tromsø, Trondheim og Kristiansand, mens antall nye prosjekter i Oslo er

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

Forhåndsbestilling av rom ligger på et høyere nivå enn i 2024 for Norge som helhet, og hotelloperatørene melder om at en stor del av veksten kommer fra Asia og USA.

I tillegg til «coolcation», som har vært en stigende reisetrend, så seiler også begrepet «noctourism» (= Natt-turisme) opp som en ny trend internasjonalt. Sistnevnte handler blant annet om å oppleve mørkere destinasjoner med himmelfenomenene som nordlys og stjerner, samt mer avsidesliggende steder.

Norge oppleves som et trygt og vakkert reisemål, med unike naturopplevelser som fjorder, fjell og arktiske områder. Gitt dette, samt trendene «coolcation» og «noctourism», og fortsatt svak norsk krone, ligger trolig Norge og spesielt Nord-Norge godt an til å oppleve fortsatt vekst i antall turister fra utlandet.

I tillegg til økt internasjonal turisme, så har svak krone bidratt til at nordmenn ferierer mer i eget land. Slik sett er utviklingen til husholdningene og næringslivets kjøpekraft, også viktige premisser for videre vekst i hotellenes RevPAR.

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

Varehandel

Per 2024 har norske butikkjeder i stor grad tilpasset seg en distribusjon både fysisk og på nett. 76 % av kjedene har nå handel i begge kanaler. Unntakene blant butikkjedene er typisk i segment som dagligvare, byggevarer og bilrekvisita, varetyper som fremdeles primært handles i fysiske butikker.

Innen netthandel er det en tydelig trend at veksten kommer hos de nettbutikker som har tilknyttet seg fysiske butikker. I perioden fra 2019 til 2023 har denne gruppens andel av netthandel vokst fra 37 % til 54 %. I samme periode falt rene norske nettbutikker tilbake fra 42 % til 33 % markedsandel, samtidig som andel for rene utenlandske nettbutikker falt fra 21 % til 13 %. Denne trenden

antas å fortsette i tiden fremover, da driftsmarginen for rene netthandelsaktører er +/- 0 %, og dermed utfordrende over tid.

Vedvarende høy rente i Norge bidrar til redusert kjøpekraft hos forbrukerne, mens den høye lønnsveksten de siste årene samt en mer moderat prisvekst 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.

Boligmarkedet

Fremtidsutsiktene for boligprisene i Norge tyder på en solid oppgang i 2025. Enkelte byer vil få en sterkere utvikling enn den nasjonale, hvor særlig Stavanger, Bergen og Oslo forventes å skille seg ut.

De viktigste driverne bak en forventet oppgang, er de samme som i 2024, et forventet historisk lavt antall ferdigstilte nye boliger, god reallønnsvekst og mulige rentenedsettelse. Videre vil lettelsene i utlånsforskriften gjøre det enklere for de med minst egenkapital å kjøpe egen bolig.

Gitt at leieprisene har steget betydelig de siste årene, er det knyttet noe usikkerhet til utviklingen fremover. Imidlertid tror vi at en forventet reallønnsøkning og en fortsatt begrenset tilføring av nye boliger vil føre til at leieprisene fortsetter å stige i 2025, men noe mer moderat enn de tidligere årene.

Victoria Eiendom

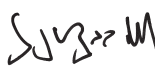
Victoria Eiendom er finansielt solid og har betydelig likviditetsreserve. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, samt til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Anvendelse av årets overskudd

Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 13,00 per aksje. For 2024 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 15,00 per aksje, totalt kr 180,1 mill.

Oslo, 12. februar 2025
Styret


Christian Ringnes
Styreleder


Anders Ryssdal
Styrets nestleder


Ragnar Horn


Monica S. Salthella


Gisèle Marchand


Jakob Iqbal


Isabelle G. Ringnes


Sigurd Stray
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM
(foreløpige tall for 2024)

RESULTATREGNSKAP

		01.01. - 31.12.		01.10. - 31.12.	
	Note	2024	2023	2024	2023
Leieinntekt	2	1 398,3	1 291,5	361,8	323,2
Annen driftsinntekt		6,5	6,9	4,6	4,1
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(127,2)	(114,2)	(38,6)	(39,3)
Brutto driftsresultat		1 277,6	1 184,2	327,8	288,0
Salgsgevinst		28,7	289,2	29,5	22,7
Rehabiliteringskostnad		(125,8)	(113,3)	(65,1)	(48,2)
Avskrivning på varige driftsmidler		(213,3)	(198,8)	(59,5)	(50,9)
Nedskrivning av varige driftsmidler		(30,0)	(127,0)	(30,0)	(127,0)
Lønn og annen driftskostnad		(134,3)	(124,9)	(37,6)	(33,1)
Driftsresultat		802,9	909,4	165,1	51,5
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(33,6)	(88,9)	(31,9)	(123,5)
Resultat fra tilknyttet selskap		441,6	(239,7)	144,8	(308,4)
Finansinntekt		212,9	33,2	191,7	21,0
Finanskostnad		(612,3)	(447,1)	(154,8)	(121,3)
Urealisert verdiendring aksjer		(9,0)	93,4	26,0	71,0
Resultat før skattekostnad		802,5	260,3	340,9	(409,7)
Skattekostnad		(78,8)	(112,3)	(20,9)	12,7
Resultat		723,7	148,0	320,0	(397,0)
Tilordnet:					
Aksjonærer		429,1	106,0		
Minoritetsinteresser		294,6	42,0		

BALANSE

EIENDELER

	31.12.2024	31.12.2023
Varige driftsmidler	19 353,9	18 040,4
Finansielle anleggsmidler	10 512,2	9 585,4
Sum anleggsmidler	29 866,1	27 625,8
Andre fordringer	109,6	189,1
Markedsbaserte aksjer	2 296,4	809,7
Bankinnskudd	297,3	273,7
Sum omløpsmidler	2 703,3	1 272,5
SUM EIENDELER	32 569,4	28 898,3

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital		100,5	100,6
Annen egenkapital		15 686,6	14 870,4
Sum egenkapital	3	15 787,1	14 971,0
Utsatt skatt		959,1	911,1
Andre avsetninger for forpliktelser		122,6	162,4
Sum avsetninger for forpliktelser		1 081,7	1 073,5
Langsiktig rentebærende gjeld		13 618,3	12 183,1
Kortsiktig rentebærende gjeld		1 397,9	—
Annen kortsiktig gjeld		684,4	670,7
Sum kortsiktig gjeld		2 082,3	670,7
Sum gjeld		16 782,3	13 927,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 569,4	28 898,3

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 og nedskrivninger.

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

NOTE 2 – LEIEINNTÉKT

Leieinntekt geografisk fordelt	01.01.-31.12.	
	2024	2023
Oslo	1 251,5	1 155,5
Øvrige Norge	146,8	136,0
Sum	1 398,3	1 291,5

NOTE 3 – EGENKAPITAL

Endring i egenkapital 01.01. - 31.12.	2024	2023
Egenkapital 01.01.	14 971,0	14 746,3
Resultat	723,7	148,0
Kjøp egne aksjer	(26,2)	(149,2)
Salg egne aksjer	25,5	29,6
Utbytte	(331,8)	(300,6)
Minoritet	2,4	(8,7)
Omregningsdifferanser m.v.	422,5	505,6
Egenkapital 31.12.	15 787,1	14 971,0

NOTE 4 – NØKKELTALL

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.12.2024	31.12.2023
Resultat per aksje 1)	35,72	8,77
Bokført egenkapital per aksje 1)	738	698
Aksjekurs ved utgangen av perioden	710	600
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 012 520	12 089 618
Antall utestående aksjer 2)	12 005 040	12 043 576

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket egne aksjer (304 781)

NOTE 5 – AKSJONÆROVERSIKT PER 05.02.2025

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 Eiendom 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 Eiendoms generalforsamling
8. mai 2025 kl. 11.30
Folketeateret, Storgata 21/23, Oslo

