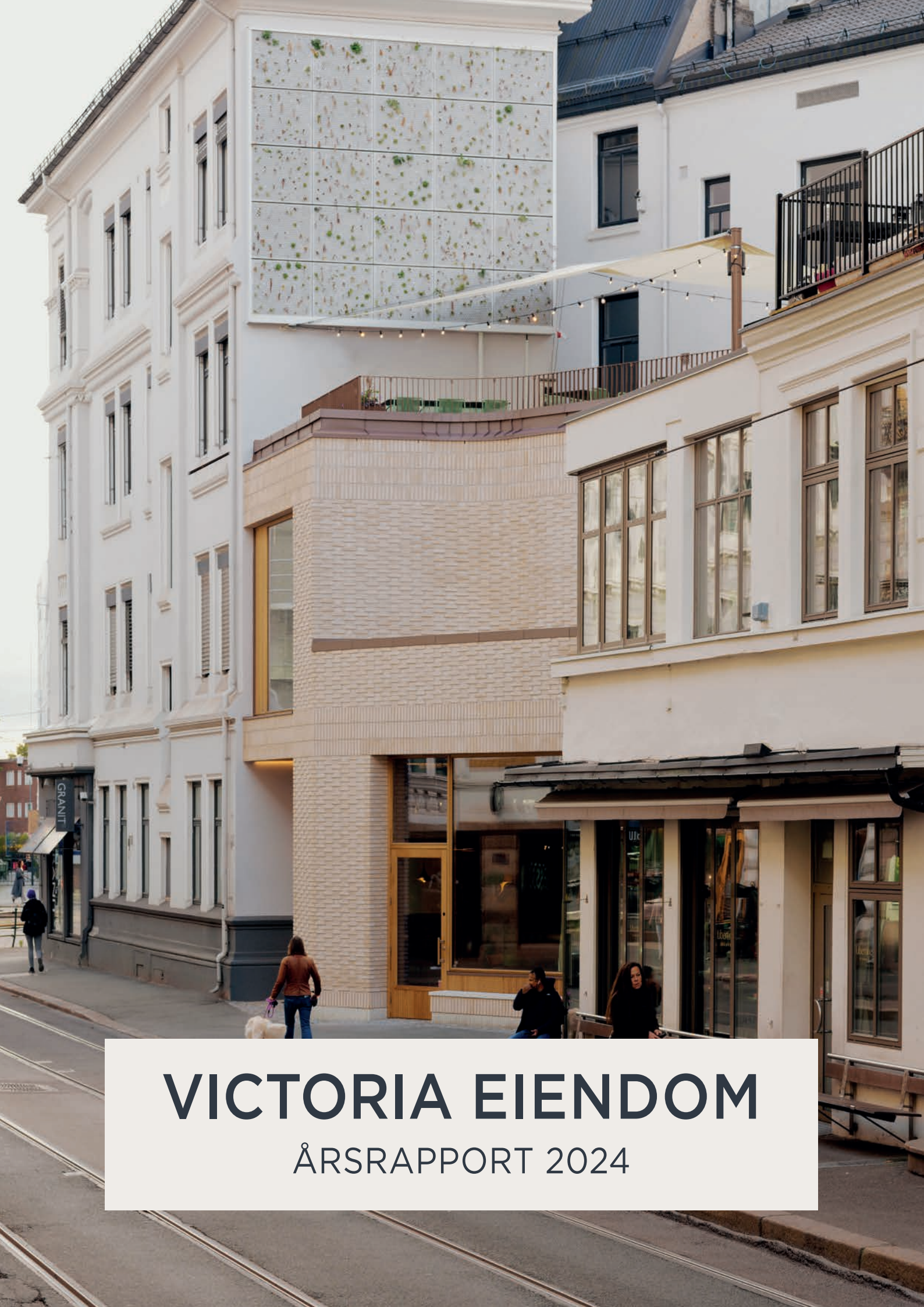




VICTORIA EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2024

INNHold

Adm. direktør	1
2024 – I korte trekk	2
Nøkkeltall	4

Konsernet

Dette er Victoria Eiendom	6
Organisasjonen og ansatte	7
Aksjonæroversikt og kursutvikling	8

Portefølje/verdivurdering

Eiendommer	10
Prosjekter	15
Verdivurdering per 31.12.2024	18
Verdiutvikling 2024	20
Verdijustert balanse per 31.12.2024	21

Finansiell informasjon

Styret og adm. direktør	22
Årsberetning	24
Regnskap og noter	34
Revisjonsberetning	50
Eierstyring og selskapsledelse	52
English summary/financial information	56
Flerårsoversikt/kvartalstall	62




Sigurd Stray
Adm. direktør

BUNN SOLID

Victoria Eiendoms viktigste oppgave er å være hovedeier i datterselskapet Eiendomsspar, og bidra til best mulig utvikling i dette selskapet. Ikke desto mindre ble 2024 et aktivt år for Victoria Eiendom blant annet med kjøp av Sjømannskolen på Ekeberg, Økrisletta i Bærum, og avtalte salg av Henrik Ibsens gate 36 samt Plantasjen Bryne. I tillegg har vi lyktes med å sikre at alle våre leieavtaler med Plantasjen har blitt beholdt gjennom deres rekonstruksjonsprosess.

Med meget gode utsikter for hotellbransjen, fokuserte Eiendomsspar på å øke sin eierandel i Scandic (nordisk hotelloperatør), og investere i Dalata, som er den største hotelloperatøren og hotelleieren i Irland. Så langt har dette vært en vellykket strategi, og i skrivende stund er urealisert gevinst for disse investeringer i størrelsesorden kr 1,2 milliarder.

Samtidig som 2024 ble et godt år for konsernet, har verden rundt oss blitt et mer uforutsigbart sted, særlig på grunn av den nye administrasjonen i USA. Det settes spørsmålstegn ved institusjoner som har vært hjørnesteiner i den vestlige verden, og uforutsigbare utspill og handlinger får stor betydning for økonomiske rammebetingelser og hvordan selskaper bør innrette seg. Vi har derfor fortsatt vår jobb med å gjøre Victoria Eiendom mest mulig forberedt på alt hva uforutsett som kan skje. På inntektssiden har Victoria Eiendom en ledighet på 0,2 %. I tillegg er gjenværende løpetid på leiekontraktene nesten 8 år. På utgiftssiden har vi bundet renten på 65 % av

lånene våre for å skape forutsigbarhet i vår største kostnadspost i årene som kommer. Videre har vi en VEK andel på 80 %. Dette gjør oss godt rustet til å møte de utfordringer og muligheter som 2025 vil by på.

Personlig har 2024 vært et helt spesielt år for meg. Selv om Christian Ringnes har vært tydelig på sin overgang til styrelederrollen ved passerte 70 år, og har lagt til rette med gradvis overføring av ansvar siden jeg ble viseadm. dir. i 2018, oppleves det som et formidabelt ansvar å overta ledelsen av Victoria Eiendom og Eiendomsspar. Et veldrevet konsern som har manøvrert fra seier til seier i sine godt og vel 40 år. Heldigvis skjer det ikke i et vakuum, og jeg har med meg et fantastisk team av medarbeidere som hver dag gjør sitt ytterste for at vi som selskap skal strekke oss og bli den beste versjonen vi kan bli. Uten dem hadde det ikke vært mulig å levere så godt som vi har gjort! Spesielt gledelig i år er det også at vår eminente CFO i Eiendomsspar Jon Rasmus Aurdal er på vei tilbake etter å ha overvunnet alvorlig sykdom.

Med våre førsteklasses eiendommer, vår solide finansielle posisjon, vår fabelaktige organisasjon, og et meget kompetent styre, føles det som kaptein trygt å legge ut på vår fremtidige seilas.

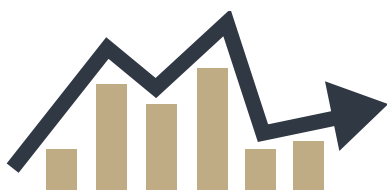
Jeg takker for den tillit jeg har fått, og gleder meg til å bidra til en best mulig utvikling for Victoria Eiendom og Eiendomsspar i årene som kommer!

2024 – I KORTE TREKK



Kjøp og salg 2024

I 2024 har Victoria Eiendom kjøpt eiendommene Kongeveien 30 (Sjømannskolen) i Oslo, Kaiveien 23-27-29 i Kabelvåg, Lofoten og Økrisletta 1 i Bærum. Sistnevnte eiendom var en tomt, som etter overtakelse er blitt bebygget med en fyllingstank for naturgass. Samlet netto kjøpesum for eiendommene er kr 438 mill.



Aksjer

Victoria Eiendom har kjøpt 38 536 egne aksjer for kr 24,0 mill.

* inkludert mottatt utbytte
før salgsgvinster og
rehabiliteringskostnader
** målt mot 2019

Resultat og balanse

**kr 269 mill.
i leieinntekter**
(2023: kr 236 mill.)



**kr 244 mill.
resultat før
skatt**
(2023: kr 177 mill.)



**kr 25,6
kontantstrøm
før skatt per
aksje***
(2023: kr 19,8)



**kr 381 mill.
likviditets-
reserve**
(2023: kr 795 mill.)



Verdiutvikling

**+15 %
VEK-økning
per aksje**

(hensyntatt utbytte)

(2023: 3 %)



**+21 %
aksjekurs**

(hensyntatt utbytte)

(2023: 2 %)



**kr 15,00
utbytte per aksje**

(2023: kr 13,00)



**15 %
Eiendomspar
VEK-økning
per aksje**

(hensyntatt utbytte)

(2023: 2 %)



Drift og marked

**0,2 %
ledighet**

(% av leienivå)

(2023: 0,8 %)



**7,9 år
gjenværende
leietid**

(2023: 8,5)



Bærekraft

Victoria Eiendom konsern

**3
gjennomførte
BREEAM-
sertifiseringer**

(2023: 4)



**18,0 %
energibesparelse
i fellesanlegg****

(2023: 15,4 %)



**51 %
sorterings-
grad avfall**

(2023: 45 %)



**72,5
leietaker-
tilfredshet**

(Kundegledeindeks/
KGI, på skala 0-100)

«All time high»

(2023: 71,5)



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 bruttoeksposering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene separat, men med felles administrasjon. I denne årsrapporten presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Beretningen forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

NØKKELTALL

VICTORIA EIENDOM EKSCL. EIENDOMSSPAR

Mill. kr	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat										
Leieinntekter	269	236	224	189	184	177	173	156	140	130
Driftsresultat	149	138	110	307	517	110	857	162	120	100
Netto rentebærende gjeld	2 620	2 235	2 275	2 026	1 338	1 510	1 068	1 231	1 028	1 389
Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	13 081	11 609	11 539	11 473	11 359	10 600	9 541	9 078	7 577	6 971
Verdijustert totalkapital	16 262	14 340	14 212	14 129	13 168	12 474	11 324	10 797	9 316	8 668
Verdijustert egenkapitalandel	80 %	81 %	81 %	81 %	86 %	85 %	84 %	84 %	81 %	80 %
Nøkkeltall per aksje (kr)										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte) ¹⁾	1 085	960	948	934	852	794	709	650	533	491
Aksjekurs per 31.12.	710	600	600	735	640	800	680	540	555	425
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte (35 %)	(38 %)	(37 %)	(22 %)	(26 %)	1 %	(8 %)	(18 %)	3 %	(14 %)	
Kontantstrøm før skatt (inkl. utbytter)	25,6	19,8	20,3	48,2	12,2	15,7	13,8	16,0	78,8	9,6
Verdijustert avkastning per aksje	15 %	3 %	3 %	14 %	8 %	13 %	13 %	23 %	21 %	47 %
Avsatt ordinært utbytte	15,00	13,00	9,50	9,00	8,50	4,00	7,50	7,00	6,50	6,00
Avsatt ekstraordinært utbytte ²⁾	-	-	-	30,00	-	-	20,00	-	45,00	-
Antall utestående aksjer per 31.12.	12 005'	12 044'	12 133'	12 248'	13 289'	13 309'	13 407'	13 890'	14 137'	14 145'
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer per år	12 013'	12 090'	12 161'	12 458'	13 304'	13 324'	13 627'	14 114'	14 140'	14 145'

Nøkkeltall per aksje (kr)

(ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til markedsverdi)

Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	740	654	599	792	729	804	623	584	598	441
Substansverdi premie/(-rabatt) aksjer inkl. utbytte	(6 %)	(10 %)	(1 %)	(8 %)	(13 %)	(1 %)	5 %	(9 %)	(8 %)	(5 %)

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat

Leieinntekter	1 398	1 292	1 197	905	886	1 002	173	156	140	130
Driftsresultat	803	909	673	858	2 085	607	857	162	120	100
Resultat før skatt	803	260	1 232	1 036	1 325	1 000	1 270	704	741	1 099
Resultat etter skatt per aksje (kr)	35,72	8,77	55,69	49,74	67,20	38,67	91,84	47,12	50,28	77,04
Bokført egenkapital (inkl. minoritet)	15 787	14 971	14 746	14 081	15 404	14 331	3 582	3 080	2 522	1 860
Bokført totalkapital (inkl. minoritet)	32 569	28 898	28 315	25 782	25 980	25 571	5 277	4 684	4 152	3 463
Netto rentebærende gjeld	14 719	11 909	11 734	9 553	7 674	9 605	1 068	1 231	1 028	1 389
Bokført egenkapital (ekskl. minoritet) per aksje	738	698	677	626	636	566	266	221	178	132

1) Avsatt ordinært utbytte kr 15,00 per aksje. Verdijustert egenkapital inkl. avsatt utbytte er kr 1 100 per aksje per 31.12.2024.

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

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

EIENDOMSSPAR ÅRSRAPPORT 2024



DETTE ER VICTORIA EIENDOM

Victoria Eiendom ble stiftet i juni 1993 ved fisjon av Eiendomsspar for å følge en relativt aggressiv investeringsstrategi i et eiendomsmarked som på det tidspunkt var antatt å være nær bunnen. Victoria Eiendom har i dag eiendommer med verdi kr 4,2 milliarder. Videre er selskapet hovedaksjonær i Eiendomsspar, med et aksjeinnehav på 56,4 % verdt kr 11,7 milliarder, beregnet basert på substansverdien av Eiendomsspar per årsslutt 2024. Victoria Eiendom ble morselskap til Eiendomsspar i 2019 etter et større tilbakekjøp av egne aksjer. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere.

Victoria Eiendom har et utleieareal og leienivå i egne eiendommer (inkl. prosjekter og bolig) på 142 000 kvm og kr 293 mill. Victoria Eiendoms investering i Eiendomsspar er selskapets i særklasse viktigste aktiva og utgjør over 80 % av Victoria Eiendoms brutto eksponering mot eiendomsmarkedet.

Verdijustert egenkapital er beregnet til kr 13 081 mill. (kr 1 100 per aksje inkludert avsatt ordinært utbytte) og utgjør 80 % av verdijustert balanse per 31.12.2024.

Christian Ringnes er Victoria Eiendoms største aksjonær og eier sammen med nærstående 46,6 % (direkte og indirekte) av utestående aksjer. I tillegg har selskapet over 400 institusjonelle og private aksjonærer.

Victoria Eiendom har i perioden fra 1993–2024 hatt en vekst i verdijustert egenkapital på 22 % p.a., hensyntatt utbytte.

Ledelsen



Sigurd Stray / Administrerende direktør

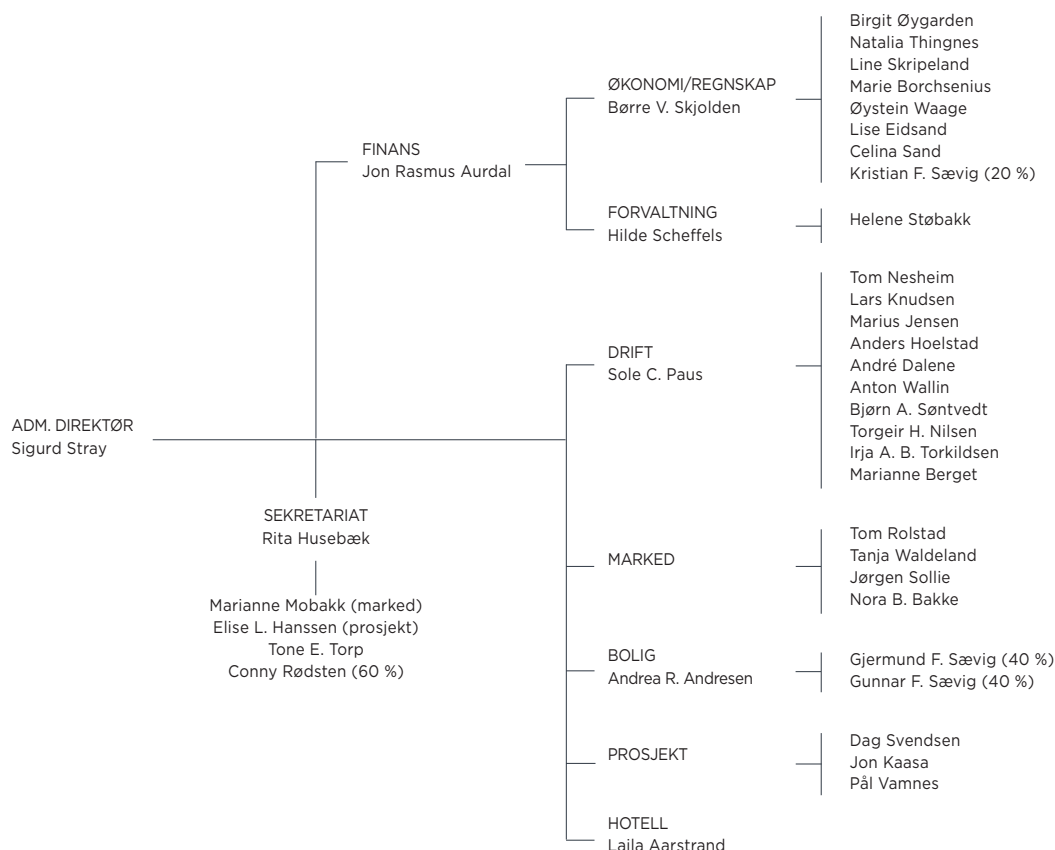
Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og i tillegg har han en Bachelor i Eiendomsmegling. I 2024 ble han adm. direktør i Eiendomsspar og Victoria Eiendom. Sigurd startet som Eiendoms- og Utviklingsdirektør i selskapene i 2010, og var fra 2018 viseadm. direktør. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 192 291 aksjer i Eiendomsspar AS.



Jon Rasmus Aurdal / Finansdirektør

Jon Rasmus Aurdal er utdannet siviløkonom og er statsautorisert revisor. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2018. Tidligere har han jobbet i PwC – hovedsakelig med verddivurdering og transaksjonsrelaterte tjenester, som finanssjef i Høegh Eiendom AS og som finansdirektør i NAF-Gårdene. Aurdal eier 92 917 aksjer i Eiendomsspar AS.

ORGANISASJONEN OG ANSATTE



Bak fra venstre: Anders Hoelstad, Øystein Waage, Tom Rolstad, Jon Kaasa, Jon Rasmus Aurdal, Marianne Berget, Elise L. Hanssen, Tom Nesheim, Birgit Øygarden, Jørgen Sollie, Børre V. Skjolden og Anton Wallin. Foran fra venstre: Sole C. Paus, Lars Knudsen, André Dalene, Nora B. Bakke, Marius Jensen, Marianne Mobakk, Tanja Waldeland, Dag Svendsen, Pål Vamnes, Rita Husebæk, Helene Støbakk, Sigurd Stray, Irja A. B. Torkildsen, Tone E. Torp, Marie Borchsenius, Lise Eidsand, Hilde Scheffels, Celina Sand, Torgeir H. Nilsen, Andrea R. Andresen, Laila Aarstrand, Natalia Thingnes og Conny Rødsten. Line Skripeland, Gjermund F. Sævig, Gunnar F. Sævig, Kristian F. Sævig og Bjørn A. Søntvedt var ikke tilstede når bildet ble tatt.

AKSJONÆROVERSIKT OG KURSUTVIKLING

Victoria Eiendom AS – aksjonæroversikt per 11.03.2025

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3
3 OAK Management AS	608 479	4,9
4 Taconic AS	528 570	4,3
5 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1
6 Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3
7 MP Pensjon PK	343 000	2,8
8 Paul Krohn Eiendom AS	339 096	2,8
9 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7
10 Victoria Eiendom AS	304 781	2,5
11 Dobloug, Anette	258 108	2,1
12 AS Straen	140 000	1,1
13 Horn Bull AS	120 919	1,0
14 Tricolor AS	113 224	0,9
15 Pisces Invest AS	96 612	0,8
16 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
16 Bob Merlin AS	86 482	0,7
18 Kvantia AS	83 454	0,7
19 AS Ship-Ring	80 000	0,6
20 Else Forvaltning AS	74 000	0,6
Øvrige aksjonærer (418)	2 205 126	17,9
Totalt antall aksjer	12 309 821	100,0
Egne aksjer	(304 781)	(2,5)
Totalt antall utestående aksjer	12 005 040	97,5

Victoria Eiendom – Kursutvikling

Figuren viser Victoria Eiendom-aksjens kursutvikling fra stiftelsepunktet 18.06.1993 til 21.03.2025 (inkl. akk. utbytte til nominell verdi *), sammenlignet med Oslo Børs totallindeks/hovedindeks. Indeks 18.06.1993 = 100.

AKSJEKURSUTVIKLING



*) Uten effekt av reinvestert utbytte.

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

EIENDOMMER

Direkte eide eiendommer

	Leie. nivå (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Kvm
Oslo sentrum				
Karl Johans gate 21	19,5	2,6	0 %	2 600
Arbins gate 1	19,7	23,2	2,6 %	4 100
Nedre Slottsgate 21	15,4	8,2	0 %	2 300
Majorstuveien 38-40	12,2	2,8	0 %	4 400
Bygdøy allé 1/Frognerveien 2A	11,5	4,2	0 %	3 400
Rådhusgata 28	9,1	6,7	0 %	3 800
Henrik Ibsens gate 36	8,9	1,1	0 %	2 800
Bogstadveien 49	5,8	2,3	0 %	2 000
Sum Oslo sentrum	102,1	8,7	0,4 %	25 400
Oslo vest/nord/øst				
Professor Birkelandsvei 32B og 36	24,3	8,2	0,7 %	19 300
Kongsveien 30	24,0	13,6	0 %	7 000
Drammensveien 159	19,0	5,7	0 %	5 500
Thorvald Meyers gate 2A	15,9	7,1	0 %	6 300
Hausmanns gate 28	6,6	23,8	0 %	3 400
Nordre gate 2 ¹⁾	7,3	12,9	0 %	2 700
Sum Oslo vest/nord/øst	97,0	9,0	0,2 %	44 200
Øvrige Norge				
Scania-anlegg m.v.	56,6	5,0	0 %	46 900
4 x Plantasjen (Halden, Stjørdal, Bryne, Namsos)	16,1	8,6	0 %	13 000
Sandesundsveien 1, Sarpsborg ¹⁾	6,5	8,9	0 %	5 400
Økrisletta 1 (tomt), Bærum	2,9	9,4	0 %	0
Kaiveien 23/27/29, Kabelvåg	0,9	9,5	0 %	800
Sum øvrige Norge	82,9	6,3	0 %	66 100
Sum eiendommer	282,1	7,9	0,2 %	135 700

1) Eierandel 55 % – tall inkludert på 100 %-basis.

Prosjekter og boliger

Prosjekt:

- Forusbeen 15 og 17, Stavanger – to utviklingstomter på totalt ca. 20 mål på Forus, som i dag er leiet ut til ulike lager-/verksted-/kontorbrukere for løpende årlig leie på ca. kr 6,2 mill. Området preges i dag av lager, industri og logistikk, men det er vedtatt en ny områdeplan som åpner opp for annen anvendelse av tomteområdet (bolig og hotell).

Boliger:

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

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Eiendomsspar (datterselskap)

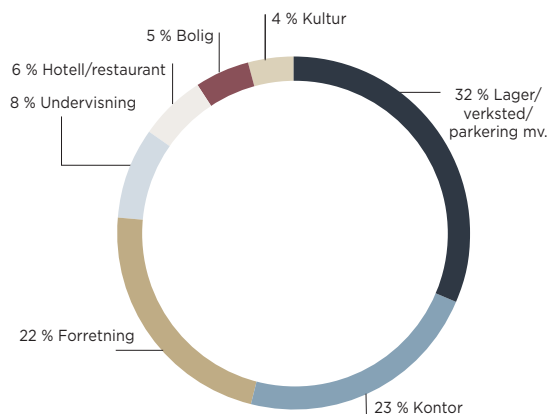
Victoria Eiendom eier 56,4 % av utestående aksjer i Eiendomsspar. Substansverdi av aksjene er kr 11 734 mill. per 31.12.2024. For oversikt over eiendomsmassen i Eiendomsspar, se selskapets årsrapport for 2024.

Felleskontrollerte eiendommer og selskaper

Victoria Eiendom eier 50 % av Scandic Hotel Gardermoen AS. Anslått verdi av andel egenkapital er kr 105 mill. per 31.12.2024.

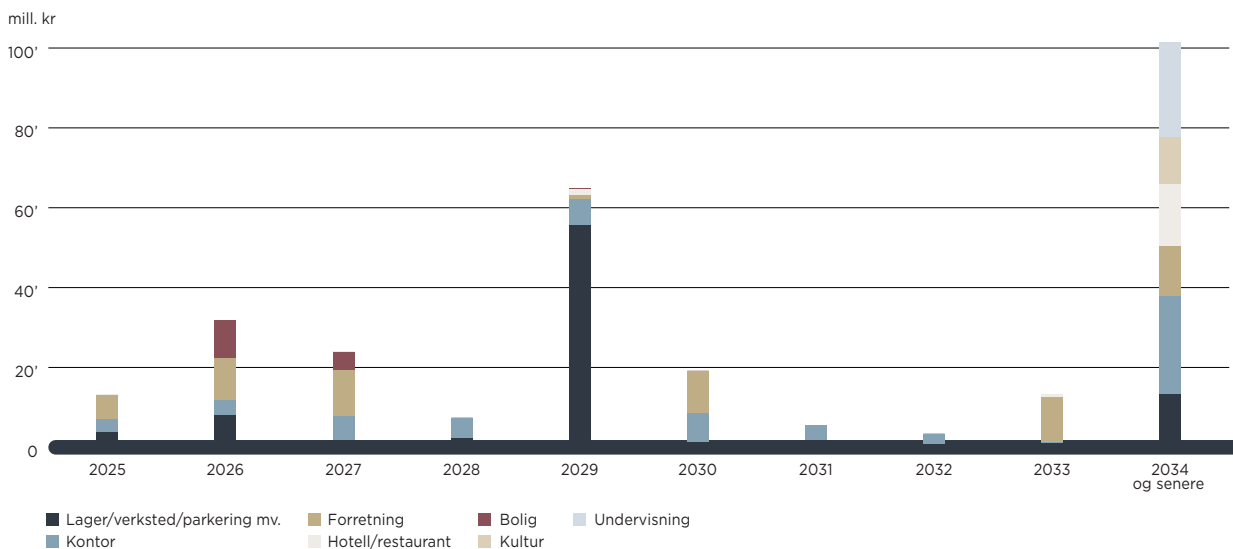
Aksjer i felleskontrollerte selskap er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i Victoria Eiendoms regnskaper per 31.12.2024.

Leieinntekt per segment



Forfallsstruktur leiekontrakter

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





Hausmanns gate 28
3 400 kvm



Henrik Ibsens gate 36
2 800 kvm



Bygdøy allè 1/Frognerveien 2A
3 400 kvm



Karl Johans gate 21
2 600 kvm



Arbins gate 1
4 100 kvm



Nordre gate 2
2 700 kvm (55 % eierandel)



Rådhusgata 28
3 800 kvm



Majorstuveien 38-40
4 400 kvm



Thorvald Meyers gate 2A
6 300 kvm



Bogstadveien 49
2 000 kvm



Nedre Slottsgate 21
2 300 kvm



Drammensveien 159
5 500 kvm



Hausmanns gate 40
800 kvm



Scandic Hotel Gardermoen, Jessheimvegen 467
4 600 kvm 152 rom (eierandel 50 %)



Scandic Sarpsborg Hotel, Sandesundveien 1
5 400 kvm 78 rom (eierandel 55 %)



Kongsveien 30 (Sjømannsskolen)
7 000 kvm



Myrvegen 1, Jæren
3 300 kvm



Svinesundparken 4, Halden
3 200 kvm



Wessels veg 7, Stjørdal
3 400 kvm



Sandgata 8, Namsos
3 100 kvm



Professor Birkelands vei 32B og 36
7 800 kvm og 11 800 kvm



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



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



Kaiveien 23-27-29, Svolvær
800 kvm

PROSJEKTER

Victoria Eiendoms prosjekter består av både kontor, handel, restaurant, lager og bolig. Felles for prosjektene er at alle eiendommene har førsteklasses beliggenhet, og at de utvikles med høy kvalitet.

Forusbeen 15-17 Stavanger

På dagens lager-/verksted-/kontor-eiendom på Forusbeen 15-17, utenfor Stavanger, er det regulert inn 21 700 kvadratmeter BRA bolig, som tilsvarer ca. 220 leiligheter i seks blokker på fem etasjer.

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

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



Illustrasjoner Mad arkitekter

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

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



FERDIG UTVIKLET PROSJEKT

Bygdøy allé 1/Frognerveien 2A

Bygdøy allé 1 ligger sentralt på hjørnet av Frognerveien og Bygdøy allé. Her har Victoria Eiendom ferdigstilt et nybygg på 300 kvadratmeter. Bygget, som kobler seg på eksisterende bygårder, kombinerer nytt og gammelt i de flotte lokalene der BOX Sports & Events holder til.

BOX Sports & Events, med inngang fra bakgården i Frognerveien, åpnet 25. september 2024. Dette er en helt

ny møteplass som kombinerer sport, uteliv, nattklubb, underholdning og private arrangementer sømløst under samme tak. Fordelt på tre etasjer har gjestene tilgang til førsteklasses opplevelser i en avslappet atmosfære, blant annet en sjarmerende takterrasse omgitt av grønne planter. Det blå, populære gavlmaleriet på terrassen vil erstattes med en levende grønn vegg som vil forskønne fasaden og signalisere prosjektets

miljøsertifisering (BREEAM Very Good, In-Use).

Nybyggets fasade mot Frognerveien har store vinduer, noe som bidrar til en fin dynamikk mellom inne og ute. Bygget er laget av dansk tegl i polsk/gotisk stil med innslag av eik og kobber. Fasaden skiller seg ut i husrekken, men glir pent inn mellom de tradisjonelle bygårdene fra slutten av 1800-tallet.



REHABILITERING

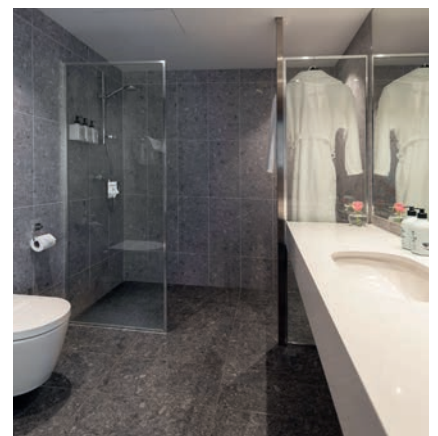
I løpet av 2024 har Victoria Eiendom gjennomført en rekke ombygninger og oppgraderinger av eiendommer for leietakerne våre. Vi har bred erfaring med små og store prosjekter og bistår gjerne med å realisere leietakernes drømmelokale.

Scandic Sarpsborg Hotel

Høsten 2024 har Scandic Sarpsborg Hotel fått en tilvekst på 11 nye rom. Jazzklubben på taket samt deler av kurs- og konferanseavdelingen er bygget om, og hotellet har nå totalt 78 hotellrom. Med økt kapasitet og en aktiv direktør som fronter hotellet i salg og markedsarbeid, vil hotellet kunne løfte seg på både pris og belegg i fremtiden.

I tillegg til 11 nye rom er samtlige fellesarealer pusset opp. Hotellet har blant annet fått oppgradert lobbyen og frokostområdet, sistnevnte med en ny og innbydende buffet. I resepsjonsområdet er det en barception med diverse drikker og snacks. Hotellet kan også friste med et flunkende nytt treningsrom.

Scandic Sarpsborg ligger midt i sentrum med flotte parkområder rett i nærheten – og bare 30 minutter fra svenskegrensen. Attraktive severdigheter innen kort avstand er blant annet Hafslund Hovedgård, Sarpefossen og Borgarsyssel museum.



VERDIVURDERING PER 31.12.2024

Det er gjennomført en verdivurdering av Victoria Eiendom per 31.12.2024. Denne viser følgende:

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

VEK per aksje er beregnet til kr 1 100 (kr 973), en økning på 15 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskravet) benyttet: Snitt 6,1 % (2023 snitt 6,2 %). I tråd med markedsutviklingen har det vært begrenset yield endring gjennom året, for de ulike eiendomssegmentene i porteføljen.
- Løpende leie (inkl. ledige arealer) per 01.01.2025, alternativt markedsleie dersom denne ligger vesentlig lavere enn løpende leie. Potensiell merleie i faste leiekontrakter hensyntas ikke.
- For eiendommer med omsetningsbasert leie er leienivå vurdert å tilsvare snittet av 2024, 2023 og 2022 (markedsbasert leie). For Victoria Eiendom er det kun hotellet i Sandesundsveien 1 (Scandic Sparsborg) og restauranten Nedre Foss Gård, hvor dette er relevant.
- Driftskostnader per eiendom er kalkulatorisk satt til 10 % av brutto leie. For eiendommer hvor leietaker har et større ansvar for vedlikehold, forsikring og eller eiendomsskatt er satsen satt i intervallet 5-10 % av brutto leie. For bolig er driftskostnader satt til 20 % av brutto leie. I tillegg er det gjort en avsetning for større rehabiliteringskostnader de nærmeste årene.
- Latent skatt (avsettes som gjeld i balansen, det betyr at denne ikke føres til fradrag på eiendommene direkte) verdsettes til 9 % av skattemessig merverdi etter fradrag for tomt.
- Aksjeposten i Eiendomsspar (eierandel 56,4 %) verdsettes basert på substansverdi/VEK kr 627 per aksje per årsslutt 2024.

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

- **Substansverdi/VEK** per Eiendomsspar-aksje kr 665 (Pandox til EPRA NRV, SEK 215,58 per aksje). Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 1 160.
- **Substansverdi/VEK** per Eiendomsspar-aksje kr 627 (Pandox til EPRA NDV, SEK 189,80 per aksje). Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 1 100, en økning på 15 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).
- **Markedsverdi/børskurs** per Eiendomsspar-aksje kr 405. Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 755, en økning på 15 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Når det gjelder forutsetninger lagt til grunn for VEK-beregning i Eiendomsspar, se Eiendomsspars årsrapport for 2024.

Sensitivitetsanalyse

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

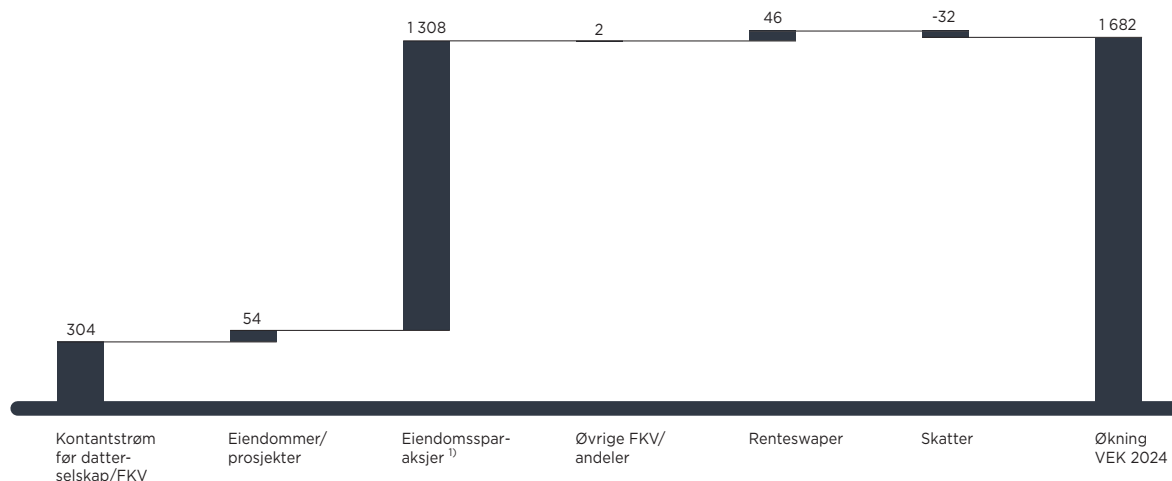
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene.

Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

Verdi per Eiendomsspar-aksje	Snittyield (Victoria Eiendom)												
	5,0 %	5,5 %	5,7 %	5,9 %	6,0 %	6,1 %	6,2 %	6,3 %	6,5 %	6,8 %	7,1 %	7,4 %	
	800	1 445	1 409	1 396	1 384	1 378	1 371	1 368	1 363	1 353	1 339	1 327	1 315
	750	1 367	1 331	1 318	1 306	1 300	1 293	1 290	1 285	1 275	1 261	1 249	1 237
	700	1 289	1 253	1 240	1 228	1 222	1 215	1 212	1 207	1 197	1 183	1 171	1 159
	665	1 234	1 198	1 185	1 173	1 168	1 160	1 157	1 152	1 142	1 129	1 116	1 105
	627	1 174	1 138	1 125	1 113	1 108	1 100	1 097	1 091	1 082	1 068	1 056	1 045
	600	1 133	1 097	1 084	1 072	1 066	1 059	1 056	1 051	1 041	1 027	1 015	1 003
	550	1 055	1 019	1 006	994	988	981	978	973	963	949	937	925
	500	977	941	928	916	910	903	900	895	885	871	859	847
	450	899	863	850	838	832	825	822	817	807	793	781	769
	405	829	793	780	768	762	755	752	746	737	723	711	699
	350	743	707	694	682	676	669	666	661	651	637	625	613
	300	665	629	616	604	598	591	588	583	573	559	547	535
200	509	473	460	448	442	435	432	427	417	403	391	379	

VERDIUTVIKLING 2024

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 1 682 mill.
- Verdijustert egenkapital økte til kr 1 100 per aksje, en økning på 15 % sammenlignet med foregående år.



¹⁾ Victoria Eiendoms andel av substansverdiøkning i datterselskapet Eiendomsspar.

KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE:

Kontantstrøm før datterselskap og FKV + kr 304 mill.

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

Eiendommer/prosjekter + kr 54 mill.

Positiv verdiutvikling skyldes KPI-justering av leier og økt verdi av Henrik Ibsens gate 36 (+ 46 mill.), basert på inngått avtale om salg av eiendommen.

Rehabiliterings- og prosjektinvesteringer på kr 60 mill. utligner deler av den positive verdieffekten. I tillegg medfører økte yielder negativ verdieffekt på i overkant av kr 20 mill. Dette skyldes i hovedsak usikkerhet knyttet til eierskapet av fire Plantasjeneieieendommer, hvor leietaker var under rekonstruksjon per årsslutt. Negativ verdieffekt av økte yielder, på tross av at snittyelden i porteføljen er 6,1 % mot 6,2 % ved utgangen av fjoråret, forklares av kjøpet av eiendommen Sjømannskolen i løpet av 2024. En eiendom med lavere yield enn snittet i porteføljen.

Eiendomsspar-aksjer + kr 1 308 mill.

Substansverdi per Eiendomsspar-aksje økte fra

kr 556,7 per 31.12.2023 til kr 626,6 per 31.12.2024. Det gir en verdiøkning på kr 1 307,6 mill. på selskapets beholdning av Eiendomsspar-aksjer (18 728 268 aksjer x ca. kr 69,9 i verdiøkning). Mottatt utbytte på kr 187,3 mill. (kr 10,00 per aksje) inngår i kontantstrømmen for 2024.

Øvrige TS/FKV/andeler + kr 2 mill.

Den positive verdiutviklingen skyldes verdiøkning på felleskontrollert virksomhet, som består av selskapets 50 % eierandel i hotellet Scandic Gardermoen.

Renteswaper + kr 46 mill.

Markedsverdien av porteføljen med renteswaper gikk fra en positiv verdi på kr 65,5 mill. per 01.01.2024 til en positiv verdi på kr 93,4 mill. per 31.12.2024. Dette medfører en positiv verdiendring på kr 27,9 mill. I tillegg har administrasjonen hatt en gevinst på kr 18,6 mill. ved realisering av fastrenteavtaler. Total verdieffekt kr 46,5 mill.

Skatter - kr 32 mill.

Betalbar skatt kr 20,7 mill. og en økning i utsatt skatt på kr 10,9 mill., total verdieffekt - kr 31,6 mill.

VERDIJUSTERT BALANSE PER 31.12.2024

Millioner kr	Bokført	Justering	Verdijustert	Note
Eiendeler				
Eiendommer og prosjekter	2 882	1 351	4 233	1)
Aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet	5 724	6 116	11 840	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	52	87	140	3)
Omløpsmidler	50	-	50	
Sum eiendeler	8 708	7 554	16 262	
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	5 623	7 458	13 081	6) 7)
Latent/utsatt skatt	140	96	236	4)
Rentebærende gjeld	2 702	-	2 702	5)
Annen gjeld	242	-	242	
Sum egenkapital og gjeld	8 708	7 554	16 262	
Belåningsgrad eiendommer			49 %	8)
Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi)			5 %	9)

- 1) Verdssettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yieldmetoden. Detaljene i verdssettelsen er gitt på side 18-19.
- 2) Merverdi aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet gjelder eierandeler i Eiendomsspar (56,4 %) og Scandic Hotel Gardermoen AS (50,0 %). I all hovedsak består verdien av investeringen i Eiendomsspar AS (56,4 %), hvor merverdi (basert på substansverdi) er verdi utover bokført verdi (kombinasjon av historisk kostpris og faktisk aksjekurs ved overgang til direkte eierskap for deler av aksjebeholdningen, våren 2019) i morselskapet Victoria Eiendom AS.
- 3) Ved beregning av substansverdi er en bokført post på kr 6,0 mill. relatert til periodisering av leieinntekter ikke med. Derimot er den positive markedsverdien på rentesikringsporteføljen på kr 93,4 mill. inkludert i substansverdien, men ikke i de bokførte balansetallene.
- 4) I verdijustert balanse er latent skatt på eiendommene forskjellen mellom markedsverdi og skattemessig verdi, multiplisert med en kalkulatorisk skattesats. For Victoria Eiendom er det benyttet en skattesats på 9 % for bygg inkludert tekniske installasjoner og 0 % på tomt. For øvrig er det forutsatt at gevinst- og tapskontoen inntektsføres med 20 % per år.
- 5) Rentebærende gjeld er sammensatt slik: gjeld med pant i eiendommer kr 2 117 mill. og gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer kr 585 mill., totalt kr 2 702 mill.
- 6) Herav minoritetsinteresser kr 50 mill. per 31.12.2024.
- 7) Verdijustert egenkapital fremkommer som forskjellen mellom anslått markedsverdi av selskapets eiendeler og gjeld. Den verdijusterte egenkapitalen etter avsatt utbytte og skatt er beregnet å utgjøre kr 13 081 mill. per 31.12.2024. Korrigeret for avsatt utbytte (+ kr 180 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 50 mill.), er verdijustert egenkapital kr 13 211 mill. per 31.12.2024. Dette tilsvarer kr 1 100 per aksje (kr 1 085 per aksje etter avsatt utbytte på kr 15,00 per aksje).
- 8) Belåningsgrad eiendommer = (rentebærende gjeld fratrukket gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer - kontantbeholdning)/verdi eiendommer og prosjekter.
- 9) Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi) = rentebærende gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer/substansverdi Eiendomsspar-aksjer (basert på substansverdi kr 627 per aksje per 31.12.2024).



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

STYRET OG ADM. DIREKTØR

SIGURD STRAY – Adm. direktør

Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og i tillegg har han en Bachelor i Eiendomsmegling. I 2024 ble han adm. direktør i Victoria Eiendom AS og Eiendomsspar AS. Sigurd startet som Eiendoms- og Utviklingsdirektør i selskapene i 2010, og var fra 2018 viseadm. direktør. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 192 291 aksjer i Eiendomsspar AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

GISÈLE MARCHAND

Gisèle Marchand er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København, og er i dag fulltids styrearbeidende. Hun har tidligere hatt topplederposisjoner i blant annet DNB ASA, Eksportfinans ASA og advokatfirma Haavind AS. Hun har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2012. Marchand er også styreleder i Norgesgruppen Finans Holding AS, Boligbygg Oslo KF og Nationaltheatret AS. Hun er styremedlem i Selvaag Bolig ASA, NorgesGruppen ASA, Eiendomsspar AS, og medlem i valgkomiteén i Entra ASA. Marchand eier 1 000 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

ISABELLE G. RINGNES

Isabelle G. Ringnes har en bachelor i økonomi og ledelse fra BI og en Master of Science i medieledelse fra The New School i New York. Hun har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2024 og er også styremedlem i Eiendomsspar AS. Ringnes er styremedlem i flere organisasjoner og har vært med å grunnlegge #Hunspanderer, TENK og Equality Check. Hun har blitt utnevnt til en av de 100 mest innflytelsesrike personene i nordisk teknologi. Isabelle G. Ringnes er en ettertraktet foredragsholder om teknologi og mangfold. Ringnes eier direkte 8 aksjer i Eiendomsspar AS og 184 aksjer i Victoria Eiendom AS. Ringnes har også en betydelig indirekte eiereksponering i Victoria Eiendom AS og Eiendomsspar AS gjennom større eierposter i Ringnes Holding AS og Tyns-Ring AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

CHRISTIAN RINGNES – Styreleder

Christian Ringnes er utdannet siviløkonom fra HEC Université de Lausanne og Harvard MBA. Han har vært arbeidende styreleder i Victoria Eiendom AS siden 2024. Han var adm. direktør i Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS fra 1984–2024. Ringnes er styreleder i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS, Ringnes Holding AS og Eiendomsspar AS. Ringnes eier 77 521 aksjer i Eiendomsspar AS, samt kontrollerer 46,6 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

MONICA S. SALTHELLA

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

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

RAGNAR HORN

Ragnar Horn har en BA fra Williams College, en MBA fra Harvard Business School, og er i dag privat investor. Han har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2002. Horn er også styremedlem i en rekke private eiendoms- og shippingsselskaper i tillegg til Eiendomsspar AS. Horn eier sammen med nærstående 55 970 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 137 049 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

JAKOB IQBAL

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

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

ANDERS RYSSDAL – Styrets nestleder

Anders Ryssdal er dr. juris, med møterett for Høyesterett. Han jobber i dag som forretningsadvokat i Oslo og er partner i Advokatfirmaet Glittertind AS. Ryssdal har vært styreleder i Victoria Eiendom AS og Eiendomsspar AS fra 2012–2024 og har vært styrets nestleder i Victoria Eiendom AS og Eiendomsspar AS siden 2024. Han er formann i valgkomiteén i Orkla ASA, Wallenius Wilhelmsen Logistics ASA og Pandox AB. Han eier 2 717 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 482 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

ÅRSBERETNING

I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,4 %). 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 driftes de to selskapene separat, men med felles administrasjon. I denne 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.

2024 var et tilfredsstillende år for Victoria Eiendom konsern. 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 Eiendomsspar-aksjen 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, 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 mrd., 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 boligrelatert 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 mill. 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. Netthandel 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 og 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 velfungerende, 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.

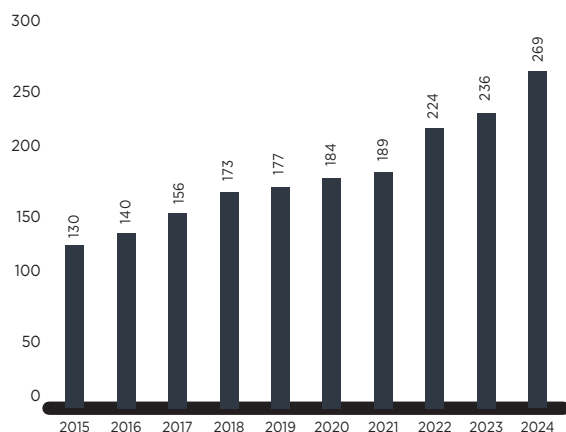
Resultatregnskap Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar	2024	2023
Leieinntekt	268,8	236,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(23,5)	(23,2)
Brutto driftsresultat	245,3	213,1
Salgsgevinst/(tap)	(1,6)	27,3
Rehabiliteringskostnad	(17,6)	(14,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(31,9)	(29,5)
Nedskrivning 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

Drift, utleie og prosjekter

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

Leieinntekter (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



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 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.

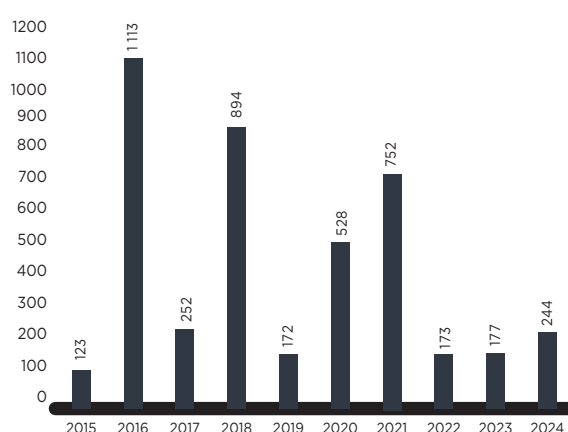
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantelikviditetsramme, utgjør kr 381 mill. (kr 795 mill.). Selskapet har i tillegg lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer. I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

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.

Resultat før skatt (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



VICTORIA EIENDOM KONSERN

Investeringer og salg

I 2024 har Victoria Eiendom kjøpt eiendommene Kongeveien 30 (Sjømannskolen) i Oslo, Kaiveien 23-27-29 i Kabelvåg, Lofoten og Økrisletta 1 i Bærum. Sistnevnte eiendom var en tomt, som etter overtakelse er blitt bebygget med en fyllingstank for naturgass. Samlet netto kjøpesum for eiendommene er kr 438 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 (Roglog AS) bestående av ni logistikk-eiendommer. 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 bolig-utviklingsselskapet Prisma Eiendom AS.

Netto inntektsføring knyttet til, avsetning av garanti-leie 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

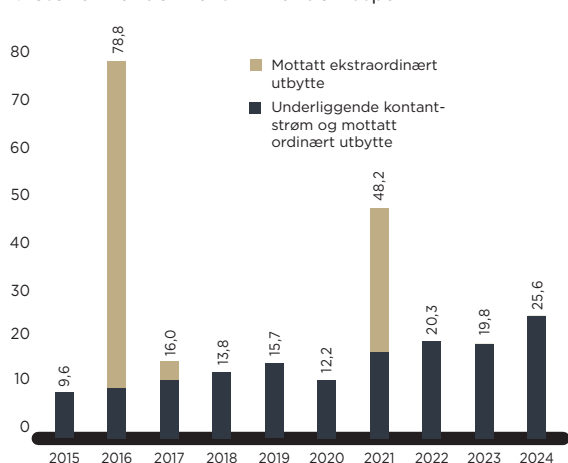
Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2024 ble kr 1 398 mill. (kr 1 292 mill.). Økningen i leie forklares i hovedsak av økte omsetningsbaserte leier (fra hotell og restaurant), konsumpris-indeksjustering av eksisterende leier, nettoeffekten av endringer i porteføljen som følge av kjøp/salg og effekten 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 salgsgvinster 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

Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*

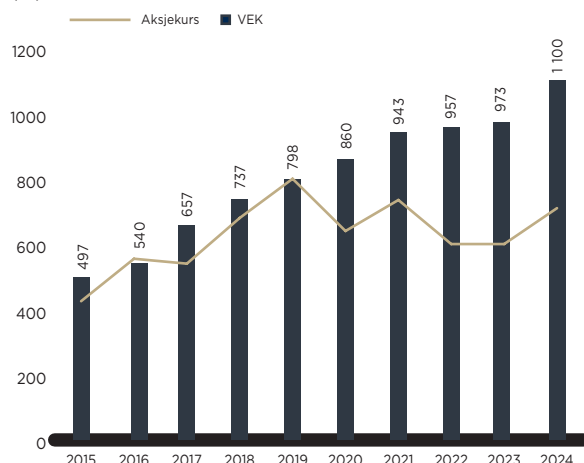
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



* Inkludert mottatt utbytte, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader.

Verdijustert egenkapital per aksje*/aksjekurs per 31.12.

(kr)



* Inkludert utbytte avsatt per årsslutt.

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

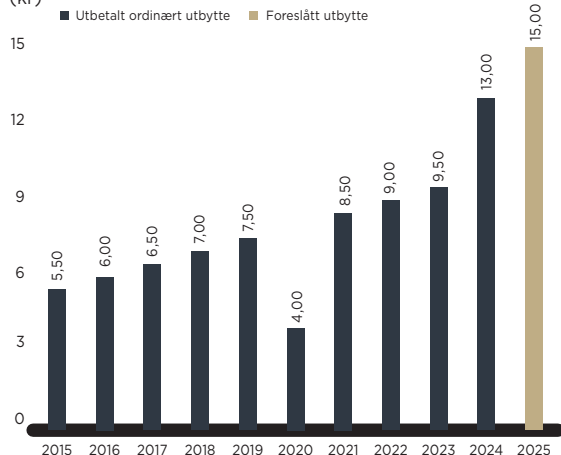
Victoria Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2024 kr 32 569 mill. (kr 28 898 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 16 782 mill., hvorav kr 15 016 mill. var rentebærende.

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 1100, en økning på 15 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

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

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

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.

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 datterselskapet 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 bærekraftstrategi (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 bærekraftstrategi, om 20 % energireduksjon innen utgangen av 2025.
- **Økt kildesorteringsgraden** for avfall i eiendomsporteføljen med 6 % fra 45 % i 2023 til 51 % i 2024. Forbedringen i kildesorteringsgrad er oppnådd gjennom målrettet arbeid med 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 bærekraftstrategi, 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 bruker-sammensetning sommeren 2024 enn 2023.
- Montert og idriftssatt **solcelleanlegg** på fire eiendommer i Oslo (Smalvollveien 61-63, Stubberudveien 8, Professor Birkelands vei 36 og Volla-veien 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 **tilfredsstillende potensielt nye rapporteringskrav** innen bærekraftsområdet, nedfelt i norsk lovning (CSRD-direktivet).

Victoria Eiendom-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0–5,0 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern, nødhjelp og forskjønnelse av Oslo. I 2024 er det

blant annet inngått avtale med Flyktninghjelpen om årlig økonomisk støtte fra 2027. Støtten starter med et årlig bidrag på kr 1,750 mill. og øker gradvis mot kr 2,925 mill. i 2047.

Victoria Eiendom-konsernet fortsatte sitt arbeid med 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.

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

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

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 G. 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 40 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 eiendoms-markedet 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. Tredjerunde 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 side 18–20 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 fratrasket 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 årsregnskapet

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

Styret og administrerende direktør i Victoria Eiendom bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har solgt eiendommen Henrik Ibsens gate 36, Oslo og Myrveien 1, Jæren, med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 131 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 %.

Datterselskapet Eiendomsspar har også solgt henholdsvis 3,5 % og 1,8 % av sin aksjepost i Roglog AS til administrerende direktør Sigurd Stray og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Eiendomsspar solgte i tillegg 21 834 egne aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray og 10 917 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal i mars 2025, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedskurs, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Sigurd Stray og Jon Rasmus Aurdal sin

beholdning av Eiendomsspar aksjer er henholdsvis 192 291 og 92 917 aksjer.

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.

Norges Bank har signalisert to rentekutt i 2025, hvorav det første i juni. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til om tiltak fra USAs nye president vil kunne skape sjokk i verdensøkonomien. Det være seg blant annet tollbarrierer 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 året, og at Norges Bank kommer til å kutte renten en til to ganger i andre halvår 2025, 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 ferdigstillelse 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 ferdigstillelse 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 randsonerområdene 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 2025 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 himmelfenomener 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 «nocturism», 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 reiselivsnæringen generelt og især fra hotelloperatørene. Det er enda ikke avklart om/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.

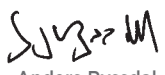
Årets overskudd for konsernet ble kr 723,7 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 207,7 mill. foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte			
(kr 15,00 per aksje)	kr	180,1	mill.
Overført til annen egenkapital	kr	27,6	mill.
Sum	kr	207,7	mill.

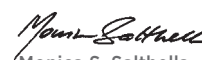
Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2024.

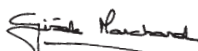
Oslo,
31.12.2024 / 01.04.2025


Christian Ringnes
Styreleder


Anders Ryssdal
Styrets nestleder


Ragnar Horn


Monica S. Salthella


Gisèle Marchand


Jakob Iqbal


Isabelle G. Ringnes


Sigurd Stray
Adm. direktør

REGNSKAP OG NOTER

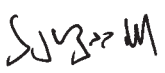
Resultatregnskap	34
Balanse	35
Kontantstrømoppstilling	36
Note 1 Regnskapsprinsipper	37
Note 2 Finansiell markedsrisiko	38
Note 3 Leieinntekt	38
Note 4 Varige driftsmidler	38
Note 5 Lønn og honorarer	39
Note 6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	41
Note 7 Annen finansinntekt og finanskostnad	41
Note 8 Skatter	42
Note 9 Resultat per aksje	43
Note 10 Investeringer i datterselskap	43
Note 11 Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	45
Note 12 Investeringer i aksjer og andeler	45
Note 13 Andre langsiktige fordringer	46
Note 14 Andre kortsiktige fordringer	46
Note 15 Markedsbaserte aksjer	46
Note 16 Egenkapital	46
Note 17 Andre avsetninger for forpliktelser	47
Note 18 Rentebærende gjeld	48
Note 19 Annen kortsiktig gjeld	48
Note 20 Hendelser etter balansedato	48
Revisjonsberetning	50

RESULTATREGNSKAP

Victoria Eiendom AS			Konsern				
2022	2023	2024	Millioner kroner	Note	2024	2023	2022
-	-	-	Leieinntekt	(3)	1 398,3	1 291,5	1 197,2
-	-	-	Annen driftsinntekt		6,5	6,9	12,6
-	-	-	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(127,2)	(114,2)	(105,7)
-	-	-	Brutto driftsresultat		1 277,6	1 184,2	1 104,1
-	-	-	Salgsgevinst		28,7	289,2	109,5
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(125,8)	(113,3)	(98,5)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	(4)	(213,3)	(198,8)	(198,7)
-	-	-	Nedskrivning varige driftsmidler	(4)	(30,0)	(127,0)	(120,0)
(3,1)	(2,8)	(3,3)	Lønn og annen driftskostnad	(5)	(134,3)	(124,9)	(123,3)
(3,1)	(2,8)	(3,3)	Driftsresultat		802,9	909,4	673,1
203,2	231,2	272,2	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
-	-	-	Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(6)	(33,6)	(88,9)	59,7
-	-	-	Resultat fra tilknyttet selskap	(6)	441,6	(239,7)	944,8
24,9	40,0	48,4	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
0,1	-	-	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		1,8	1,5	1,0
9,8	3,0	23,2	Annen finansinntekt	(7)	211,1	31,7	69,7
(76,5)	(95,8)	(116,5)	Annen finanskostnad	(7)	(621,3)	(353,7)	(516,7)
158,4	175,6	224,0	Resultat før skattekostnad		802,5	260,3	1 231,6
(10,0)	(15,2)	(16,3)	Skattekostnad	(8)	(78,8)	(112,3)	(63,2)
148,4	160,4	207,7	Årsresultat		723,7	148,0	1 168,4
			Resultat per aksje (kr)	(9)	35,72	8,77	55,69
Tilordnet:							
			Aksjonærer		429,1	106,0	677,3
			Minoriteter		294,6	42,0	491,1

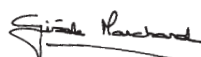
Oslo,
31.12.2024 / 01.04.2025


Christian Ringnes
Styreleder


Anders Ryssdal
Styrets nestleder


Ragnar Horn


Monica S. Salthella


Gisèle Marchand


Jakob Iqbal


Isabelle G. Ringnes


Sjur Stray
Adm. direktør

BALANSE

Victoria Eiendom AS			Konsern				
31.12.22	31.12.23	31.12.24	Millioner kroner	Note	31.12.24	31.12.23	31.12.22
Eiendeler							
Anleggsmidler							
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 242,0	17 948,9	18 321,5
0,4	0,4	0,4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		111,9	91,5	75,8
0,4	0,4	0,4	Sum varige driftsmidler	(4, 18)	19 353,9	18 040,4	18 397,3
7 136,0	7 112,6	7 447,9	Investeringer i datterselskap	(10)	-	-	-
756,5	747,3	825,1	Lån til datterselskap		-	-	-
0,6	0,5	0,5	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(6)	488,0	453,8	429,3
-	-	-	Investeringer i tilknyttet selskap	(6)	9 620,5	8 272,4	8 127,5
-	-	-	Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(11)	9,8	22,9	21,4
3,5	0,9	-	Investeringer i aksjer og andeler	(12)	197,5	677,0	616,6
17,3	32,5	46,4	Andre langsiktige fordringer	(13)	196,4	159,3	142,0
7 913,9	7 893,8	8 319,9	Sum finansielle anleggsmidler		10 512,2	9 585,4	9 336,8
7 914,3	7 894,2	8 320,3	Sum anleggsmidler		29 866,1	27 625,8	27 734,1
Omløpsmidler							
0,9	1,4	1,6	Andre kortsiktige fordringer	(14)	109,6	189,1	162,9
86,9	93,2	96,9	Lån til datterselskap		-	-	-
-	-	-	Markedsbaserte aksjer	(15)	2 296,4	809,7	202,9
3,7	26,7	25,9	Bankinnskudd, kontanter og lignende		297,3	273,7	215,5
91,5	121,3	124,4	Sum omløpsmidler		2 703,3	1 272,5	581,3
8 005,8	8 015,5	8 444,7	Sum eiendeler		32 569,4	28 898,3	28 315,4
Egenkapital og gjeld							
Egenkapital							
38,5	38,5	38,5	Aksjekapital		38,5	38,5	38,5
(0,6)	(0,9)	(1,0)	Egne aksjer		(1,0)	(0,9)	(0,6)
63,0	63,0	63,0	Overkurs		63,0	63,0	63,0
100,9	100,6	100,5	Sum innskutt egenkapital		100,5	100,6	100,9
5 457,0	5 409,7	5 413,8	Annen egenkapital		8 756,2	8 306,3	8 118,3
-	-	-	Minoritetsinteresser		6 930,4	6 564,1	6 527,1
5 457,0	5 409,7	5 413,8	Sum annen egenkapital		15 686,6	14 870,4	14 645,4
5 557,9	5 510,3	5 514,3	Sum egenkapital	(16)	15 787,1	14 971,0	14 746,3
Gjeld							
0,9	1,4	2,0	Utsatt skatt	(8)	963,1	911,1	933,4
-	-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	(17)	122,6	162,4	162,2
0,9	1,4	2,0	Sum avsetning for forpliktelser		1 085,7	1 073,5	1 095,6
-	-	-	Obligasjonslån	(18)	660,0	660,0	1 960,0
2 283,6	2 299,8	2 700,3	Gjeld til kredittinstitusjoner	(18)	12 958,3	11 523,1	9 789,9
14,1	14,1	14,1	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
2 297,7	2 313,9	2 714,4	Sum annen langsiktig gjeld		13 618,3	12 183,1	11 749,9
-	-	-	Sertifikatlån	(18)	800,0	-	200,0
-	-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	(18)	597,9	-	-
149,3	189,9	214,0	Annen kortsiktig gjeld	(19)	680,4	670,7	523,6
149,3	189,9	214,0	Sum kortsiktig gjeld		2 078,3	670,7	723,6
2 447,9	2 505,2	2 930,4	Sum gjeld		16 782,3	13 927,3	13 569,1
8 005,8	8 015,5	8 444,7	Sum egenkapital og gjeld		32 569,4	28 898,3	28 315,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Victoria Eiendom AS			Konsern				
2022	2023	2024	Millioner kroner	Noter	2024	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter							
158,4	175,6	224,0	Resultat før skattekostnad		802,5	260,3	1 231,6
(7,3)	(14,9)	(14,8)	Periodens betalte skatter		(84,8)	(64,2)	(55,4)
-	-	-	Avskrivning/nedskrivning på varige driftsmidler	(4)	243,3	325,8	318,7
-	-	-	Salgsgevinst		(28,7)	(289,2)	(109,5)
30,4	25,0	30,4	Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler m.v.		(63,8)	(92,4)	163,0
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		125,8	113,3	98,5
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(6)	(408,0)	328,6	(1 004,5)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	(6)	245,1	122,8	58,9
6,8	(0,7)	1,1	Endring i tidsavgrensningposter/andre poster		71,6	13,5	(31,9)
188,3	185,0	240,7	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		903,0	718,5	669,4
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter							
-	-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		11,2	997,8	97,6
-	-	-	Utbetaling ved investering i varige driftsmidler		(1 529,7)	(695,0)	(1 755,0)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering		(125,8)	(113,3)	(98,5)
28,4	1,9	1,4	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler		5,7	23,8	6,0
(243,2)	(1,2)	(367,9)	Utbetaling ved investering i aksjer og andeler		(1 796,4)	(743,9)	(629,9)
(24,9)	(12,2)	(95,3)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)		42,6	(14,7)	149,7
(239,7)	(11,5)	(461,8)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(3 392,4)	(545,3)	(2 230,1)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter							
415,0	445,0	440,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld		4 046,2	5 022,8	3 645,0
-	-	-	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld		1 374,0	450,0	200,0
(208,2)	(428,8)	(39,5)	Nedbetaling av langsiktig gjeld		(2 508,3)	(4 592,3)	(1 024,9)
-	-	-	Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(100,3)	(650,0)	(750,0)
-	-	-	Innbetaling ved salg egne aksjer	(16)	25,5	29,6	60,6
(74,4)	(51,6)	(24,1)	Utbetaling ved kjøp egne aksjer	(16)	(26,2)	(149,2)	(355,4)
(109,5)	(115,1)	(156,1)	Utbetaling av utbytte		(300,4)	(217,3)	(207,0)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser		7,6	-	4,7
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser		(5,1)	(8,6)	(122,2)
22,9	(150,5)	220,3	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		2 513,0	(115,0)	1 450,8
(28,5)	23,0	(0,8)	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter		23,6	58,2	(109,9)
32,2	3,7	26,7	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.		273,7	215,5	325,4
3,7	26,7	25,9	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12.		297,3	273,7	215,5
605,0	755,0	345,0	Ubenyttede kredittrammer		1 887,0	2 896,0	2 135,0
608,7	781,7	370,9	Likviditetsreserve per 31.12.		2 184,3	3 169,7	2 350,5

NOTER

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

KONSOLIDERING

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

Interne transaksjoner, fordringer og gjeldsposter er eliminert i konsernregnskapet.

INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

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

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

LEIEINNTÉKT

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

AKSJEBASERT INSENTIVPROGRAM

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

REHABILITERINGSKOSTNAD

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

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

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

BYGGELÅNSRENTER

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet.

RENTER

Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld.

DERIVATER

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

KONSERNBIDRAG

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

EIENDOMMER

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

FORDRINGER

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

MARKEDSBASERTE AKSJER

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

PENSJONER

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

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

SKATT

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

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

Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi etter den skattesats som på balansedagen er vedtatt å gjelde for fremtidige perioder, med unntak av utsatt skatt i datterselskaper på oppkjøpstidspunktet, jf. prinsippnoten vedrørende konsolidering ovenfor.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

NOTE 2 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Victoria Eiendom er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risikoen benytter selskapet rentebytteavtaler.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har kr 1 750,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 250 mill. utløper i 2025. Merverdier på rentebytteavtalene per 31.12.2024 utgjør kr 93,4 mill. (kr 65,5 mill.) for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern har kr 8 365,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 1 170,0 mill. utløper i 2025. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 15 016,2 mill., skal 52 % rentereguleres i 2025. Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2024 utgjør kr 420,0 mill. (kr 298,5 mill.) for Victoria Eiendom konsern.

NOTE 3 LEIEINNTEKT**LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT**

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Oslo	1 251,5	1 155,5	1 068,8	-	-	-
Øvrige Norge	146,8	136,0	128,4	-	-	-
Sum	1 398,3	1 291,5	1 197,2	-	-	-

NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

Millioner kr	Akk. ansk. per 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. per 31.12.	Akk. avskr./nedsk. per 31.12.	Bokført verdi per 31.12.	Årets ordinære avskr.	Årets ned- skrivning	Økono- misk levetid	Avskriv- nings- plan
KONSERN										
Bygninger	13 881,2	1 103,3	-	14 984,5	(1 939,2)	13 045,3	198,4	-	25-100 år	Lineær
Tomter	6 039,4	429,3	-	6 468,7	(272,0)	6 196,7	-	30,0	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	194,5	37,4	(1,5)	230,4	(118,5)	111,9	14,9	-	3-10 år	Lineær
Sum konsern	20 115,1	1 570,0	(1,5)	21 683,6	(2 329,7)	19 353,9	213,3	30,0		
MORSELSKAP										
Driftsløsøre, inventar o.l.	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	-	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	-		

NOTE 5 LØNN OG HONORARER

LØNSKOSTNADER

Millioner kroner	2024	2023	2022
Lønninger	70,6	68,4	64,3
Arbeidsgiveravgift	14,5	14,0	11,0
Pensjonskostnader	10,2	10,6	11,9
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift (2021-2024, kom ikke til utbetaling)	(8,8)	(0,6)	5,9
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift (2024-2027)	4,6	-	-
Andre ytelser	5,3	5,6	5,0
Sum lønnskostnader	96,4	98,0	98,1
Antall årsverk	37	40	40

YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

2024	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør til 7. mai 2024	2 710 108	-	74 269	2 784 377
Sigurd Stray, adm. direktør fra 8. mai 2024/viseadm. dir. til 7. mai 2024	5 743 109	3 030 000	305 307	9 078 416
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	4 603 326	1 030 000	209 989	5 843 315

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

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

Ledende ansatte avlønnes i Eiendomsspar AS.

Tidligere adm. direktør Christian Ringnes hadde en pensjonsordning hvor det ble avsatt 34 % av bruttolønn, etter fradrag for innbetaling til den kollektive pensjonsordningen. Totalt opptjent pensjonsrettighet etter denne pensjonsordningen er regnskapsført som en forpliktelse i regnskapet, jf. note 17. Det er ytet lån til Sigurd Stray på kr 20 368 582 og Jon Rasmus Aurdal på kr 11 177 786. Lånene renteberegnes til normrente fastsatt av Skatteetaten. Det er stilt tilfredsstillende sikkerhet for lånene. For øvrig er det ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for ledende ansatte. Det er ikke avtalt særskilt sluttvederlagsordning for adm. direktør.

Aksjebonusordning

Alle som var ansatt per 06.05.2024, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i Eiendomspars aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske Eiendomsspar-aksjer per ansatt	7 800
Tildelingstidspunkt	06.05.2024
Innløsningstidspunkt	06.05.2027
Innløsningskurs	kr 420

Totalt er det utstedt 288 600 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 507 000 per ansatt på innløsningstidspunktet 06.05.2027.

Pensjoner og pensjonsforpliktelser

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

PERIODENS PENSJONSKOSTNAD

Millioner kroner	2024	2023	2022
Årets pensjonsopptjening	3,8	3,7	4,3
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	4,1	3,3	1,5
Avkastning på pensjonsmidler	(5,3)	(4,5)	(2,5)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	4,1	3,3	3,8
Netto pensjonskostnad	7,2	6,3	7,6
Innskuddsbasert pensjonsordning	3,0	4,3	4,3
Sum pensjonskostnad	10,2	10,6	11,9

NETTO PENSJONSMIDLER

	2024	2023	2022
Påløpt pensjonsforpliktelse	(117,7)	(111,3)	(103,4)
Verdi av pensjonsmidler	108,9	94,8	89,7
Arbeidsgiveravgift	(1,3)	(2,3)	(1,9)
Ikke resultatført aktuarielt tap	31,7	38,1	32,2
Netto pensjonsmidler	21,6	19,3	16,6
Øvrige pensjonsmidler	31,6	31,7	27,6
Sum pensjonsmidler, jf. note 13	53,2	51,0	44,2

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

	2024	2023	2022
Diskonteringsrente	3,3 %	3,7 %	3,2 %
Forventet avkastning	4,9 %	5,4 %	4,9 %
Lønnsregulering	3,5 %	3,8 %	3,8 %
Pensjonsregulering	1,9 %	2,4 %	1,7 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,3 %	3,5 %	3,5 %

YTELSER TIL STYRET

	Styrehonorar	Naturallytelser	Sum
Christian Ringnes	-	-	-
Anders Ryssdal	305 000	-	305 000
Ragnar Horn	245 000	-	245 000
Monica S. Salthella	245 000	-	245 000
Gisèle Marchand	245 000	-	245 000
Jakob Iqbal	245 000	-	245 000
Isabelle G. Ringnes	-	-	-

I tillegg har Anders Ryssdal mottatt kr 550 000 i styrehonorar fra Eiendomsspar, øvrige styremedlemmer har mottatt kr 325 000 hver, med unntak av Christian Ringnes og Isabelle G. Ringnes som ble valgt inn i styret i 2024.

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

Det er ytet lån til styreleder Christian Ringnes på kr 4 560 000, lånet renteberegnes til normrente fastsatt av skatteetaten. Det er stilt tilfredsstillende sikkerhet for lånet. Forøvrig er det ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for styremedlemmer eller nærstående.

GODTGJØRELSE REVISOR**MORSELSKAP**

Kroner	2024	2023	2022
Lovpålagt revisjon	211 375	225 000	240 300
Skatterådgivning	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	20 400	120 500	-

KONSERN

Kroner	2024	2023	2022
Lovpålagt revisjon	2 677 980	2 469 558	2 379 917
Skatterådgivning	281 474	57 046	272 007
Andre tjenester utenfor revisjon	252 274	750 860	435 026

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

NOTE 6 INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Opp- rinnelig kostpris	Bokført verdi per 01.01.	Årets tilgang/ avgang	Andel resultat	Mottatt utbytte / tilbake- betaling	Om- regnings- differanse mv.	Bokført verdi per 31.12.	Årets avskr./ nedskr. merverdi	Bokført merverdi per 31.12.
Aurora Eiendom AS ³⁾	20,6 %	619,2	-	514,7	2,5	-	-	517,2	-	-
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,0 %	0,1	0,1	-	-	-	-	0,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	4,5	3,6	-	0,3	-	-	3,8	-	-
F44 Holding AS	22,5 %	1,6	-	1,6	4,1	-	-	5,7	-	1,6
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,0 %	-	4,3	(4,5)	0,2	-	-	-	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	55,7	29,1	-	5,8	(10,0)	-	24,9	1,1	36,8
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,0 %	231,6	6,3	-	(54,5)	-	-	(48,2)	(1,3)	(18,0)
Konowsgate Finans AS	50,0 %	0,1	0,6	-	-	-	-	0,6	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,3 %	29,8	43,8	-	0,9	-	-	44,7	-	(1,6)
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	172,7	-	5,7	(45,0)	-	133,4	-	0,3
Pandox AB ^{2) 3) 4)}	24,8 %	1 992,4	8 145,5	156,0	437,6	(190,1)	422,5	8 971,5	-	412,3
Prisma Eiendom AS	33,4 %	1,8	-	1,8	(1,1)	-	-	0,7	-	0,3
Roglog AS	50,0 %	104,2	-	104,2	(1,7)	-	-	102,5	-	1,1
Scandic Hotel Gardermoen AS	50,0 %	0,5	78,1	-	9,5	-	-	87,6	-	0,7
Wild Bill AS	48,0 %	130,4	126,9	-	(1,5)	-	-	125,4	(2,6)	159,9
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	170,9	115,2	23,2	0,2	-	-	138,6	-	(13,9)
Sum konsern			8 726,2	797,0	408,0	(245,1)	422,5	10 108,5	(2,8)	579,5
herav felleskontrollert virksomhet			453,8	122,9	(33,6)	(55,0)	-	488,0		
herav tilknyttet selskap			8 272,4	674,1	441,6	(190,1)	422,5	9 620,5		

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Aurora Eiendom AS, Surnadal - F44 Holding AS, Tau - Pandox AB, Stockholm, Sverige - Scandic Hotel Gardermoen AS, Ullensaker - Roglog AS, Tau og Wild Bill AS, Sandnes.

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 35,7 %.

3) Aurora Eiendom AS er børsnotert på Euronext Growth Oslo og Pandox AB er børsnotert på Nasdaq Stockholm OMX. Disse to selskapene avlegger regnskap etter internasjonale regnskapsstandarder (IFRS). Det er ikke praktisk mulig å omarbeide andelen i disse virksomhetene til Eiendomsspar sine regnskapsprinsipper.

4) Bokført verdi av Pandox AB i morselskapet er kr 6 628,6 mill., hvorav kr 6 262,7 mill. tilsvarer bokført verdi av Pandox i konsernet da Eiendomsspar AS mottok avviklingsoppgjøret fra Eiendomsspar Sverige Holding AB den 30.12.2019 (konsernkontinuitet), samt kr 366,0 mill. som er kostprisen på de aksjene i Eiendomsspar AS ervervet i Pandox gjennom emisjonene i 2019 og 2024.

NOTE 7 ANNEN FINANSINNTÉKT OG FINANSKOSTNAD

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
ANNEN FINANSINNTÉKT						
Andre renteinntekter	20,0	14,1	22,9	4,6	2,8	0,8
Mottatt utbytte	98,8	12,2	11,6	-	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	-	1,6	-	-	-	-
Gevinst ved renteswap	90,5	-	27,0	18,6	-	9,0
Gevinst ved valutaswap	-	-	8,1	-	-	-
Andre finansinntekter	1,8	3,8	0,1	-	0,2	-
Sum annen finansinntekt	211,1	31,7	69,7	23,2	3,0	9,8
ANNEN FINANSKOSTNAD						
Rentekostnader	567,8	417,7	305,5	111,4	90,6	73,1
Tap og nedskrivninger aksjer og andeler	0,5	1,0	-	0,5	1,0	0,2
Urealisert verdiendring aksjer	8,6	(93,4)	189,3	-	-	-
Andre finanskostnader	44,4	28,4	21,9	4,6	4,2	3,2
Sum annen finanskostnad	621,3	353,7	516,7	116,5	95,8	76,5

NOTE 8 SKATTER

SKATTEKOSTNAD

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Betalbar skatt	66,5	87,1	63,6	15,6	14,8	10,7
Endring utsatt skatt	12,3	25,2	(0,4)	0,7	0,4	(0,7)
Sum	78,8	112,3	63,2	16,3	15,2	10,0

KONSERN – UTSATT SKATT

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

Millioner kr	2024	2023	2022
LANGSIKTIGE POSTER			
Anleggsmidler	932,1	870,0	945,9
Avsetning for forpliktelser	(13,0)	(13,1)	(12,1)
Gevinst- og tapskonto	53,9	67,2	15,0
Sum langsiktige poster	973,0	924,1	948,8
KORTSIKTIGE POSTER			
Kortsiktig fordring	(0,8)	(0,8)	(0,7)
Kortsiktig gjeld	(6,9)	(9,1)	(11,6)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,9)	(2,6)	(2,8)
Underskudd til fremføring	(0,3)	(0,5)	(0,3)
Sum kortsiktige poster	(9,9)	(13,0)	(15,4)
Sum utsatt skatt per 31.12.	963,1	911,1	933,4

MORSELSKAP – UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2024	2023	2022
Anleggsmidler	15,1	12,7	6,4
Gevinst- og tapskonto	0,4	0,5	0,6
Kortsiktig gjeld	(6,2)	(7,0)	(2,9)
Sum midlertidige forskjeller	9,3	6,2	4,1
Beregning av utsatt skatt:			
Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt per 31.12.	2,0	1,4	0,9

MORSELSKAP – ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

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

Millioner kr	2024	2023	2022
Resultat før skattekostnad	224,0	175,6	158,4
Permanente forskjeller	0,5	-	(0,2)
Mottatt utbytte/utdelinger	(182,6)	(131,1)	(122,8)
Tap/nedskrivning aksjer og andeler	30,4	25,0	40,2
Gevinst/tap ved salg av aksjer/andeler	1,6	(0,2)	(0,9)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	(2,4)	(6,3)	(12,9)
- gevinst- og tapskonto	0,1	0,1	0,2
- kortsiktig gjeld	(0,8)	4,1	5,7
Årets skattegrunnlag	70,8	67,2	67,7
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	15,6	14,8	14,9
Tilbakebetalt skatt fra tidligere år	-	-	(4,2)
Sum betalbar skatt	15,6	14,8	10,7

NOTE 9 RESULTAT PER AKSJE

Antall utestående aksjer i Victoria Eiendom AS utgjør 12 005 040 per 31.12.2024, jf. note 16. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2024 var 12 012 520 aksjer.

	2024	Konsern 2023	2022
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	429,1	106,0	677,3
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 012 520	12 089 618	12 161 362
Resultat per aksje (kr)	35,72	8,77	55,69

NOTE 10 INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
ANS Sagahuset	54,9 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	77,0 %	0,1	-
AS Eiendomsutvikling	100 %	0,1	24,9
AS Forretningsgården	100 %	0,1	80,8
Bilbygg AS	100 %	11,1	57,5
Bogstadveien 49 AS	100 %	0,1	0,1
Bygdøy Allé 1 AS	100 %	0,1	0,1
Drammensveien 159 AS	100 %	0,1	0,1
Eiendomsspar AS	56,4 %	211,8	5 636,0
Haforo Holding AS	59,5 %	1,0	2,5
Hausmannsgate 28 AS	100 %	30,0	61,2
Hausmannsgate 40 AS	100 %	0,1	5,9
Jæren Handlepark 7 AS	100 %	0,6	30,6
Kaiveien 23-27-29 AS ²⁾	100 %	0,3	3,1
Karl Johans gate 21 ANS	99 %	-	326,3
Kongsveien Oslo AS ²⁾	100 %	270,0	333,7
KS EP Drammensveien 10	79 %	-	13,1
Majorstuveien 38 AS	100 %	0,1	120,9
Namsos Handelspark II AS	100 %	0,1	15,0
Nedre Slottsgate 21 AS	99 %	0,1	157,0
Nordre gate 2 Holding AS	55 %	1,0	0,6
Plantasjen Eiendom Halden AS	100 %	0,1	33,2
Plantasjen Eiendom Stjørdal AS	100 %	0,2	42,4
Professor Birkelands vei 32B AS	100 %	0,1	134,4
Professor Birkelands vei 36 AS	100 %	0,1	133,4
Rosenkrantz' gate 13 AS	100 %	0,1	0,1
Rådhusgata 28 Oslo AS	100 %	0,1	55,3
Thorvald Meyers gate 2 Næring AS	100 %	0,1	160,9
Økrisletta 1 AS ²⁾	100 %	0,1	19,0
Sum morselskap			7 447,9

EID AV DATTERSELSKAP AV VICTORIA EIENDOM AS

ANS Sagahuset	0,1 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	21 %	0,1	-
Bellonahuset AS	55 %	6,0	24,6
Forusbeen 17 AS	59,5 %	0,1	27,4
Karl Johans gate 21 ANS	1 %	-	2,0
Kongsveien 30 AS ²⁾	100 %	0,2	363,7
KS EP Drammensveien 10	21 %	-	1,2
Mesterhoff Eiendom AS	59,5 %	0,1	4,7
Nedre Slottsgate 21 AS	1 %	0,1	1,6
VE Bolig AS	100 %	1,3	30,0

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV DATTERSELSKAPET EIENDOMSSPAR AS			
Alfaset 1. industrivei 5 AS ²⁾	100 %	0,1	70,9
Alna Park AS	100 %	0,2	85,4
Alnabrukvartalet AS	100 %	22,4	75,1
AS Magnusgården	100 %	1,0	561,4
AS Storgaten 6	100 %	1,6	42,0
Brødrene Johansen Eskefabrikk AS	100 %	0,1	84,9
Caspar Storms vei 14 AS	100 %	4,7	44,7
Drammensveien 200 AS	100 %	0,1	0,1
Dronningensgate 40 AS	100 %	0,1	123,9
ES Hotellus AS	100 %	0,1	0,1
ES Vest AS	96 %	0,6	94,6
Fiskergata 46 AS	100 %	0,2	45,1
Folketeaterbygningen AS	100 %	2,5	271,8
Frikar AS	100 %	1,0	66,3
Gabelshus AS	100 %	0,3	50,2
Grand Hotel AS	100 %	27,2	322,5
Haraldrudveien 18 Holding AS ¹⁾	20 %	1,0	2,4
Hegdehaugsveien 27 AS	100 %	0,1	0,1
Hjalmar Johansens gate 12 AS	100 %	0,2	63,2
Hoffsveien 10 og 14 AS	100 %	0,9	69,0
Hoffsveien 4 AS	100 %	0,4	92,6
Hoffsveien 9 AS	100 %	0,2	37,9
Holbergsgate 21 AS	100 %	5,0	5,0
Holbergsplass Holding AS	100 %	0,1	38,8
Holmenkollen Invest Eiendom AS	100 %	0,5	111,1
Holmenkollen Restaurant AS	100 %	0,1	21,7
Jernbanetorget 4 AS	100 %	0,1	0,1
Karl Johans gate 6 AS	100 %	0,1	0,1
Kjelsåsveien 161 AS	100 %	0,1	301,9
Klingenberggaten 4 AS	100 %	22,8	261,4
Kongsveien 15 AS	100 %	0,1	0,1
Lille Alnabrukvartalet AS	100 %	4,6	28,0
Mack Kvartalet AS	100 %	2,0	83,8
Micheletveien 59-61 AS	100 %	10,5	297,6
Nye Storgaten 10 A AS	100 %	0,1	85,1
Nye Storgaten 10 B AS	100 %	0,1	118,0
Parkveien 60 AS	100 %	0,1	2,0
Parkveien 64 AS	100 %	10,8	30,3
Professor Dahlgate 18 AS	100 %	0,1	225,4
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhusseiendommene AS	100 %	18,1	159,8
Rådhusgaten 23 AS	100 %	2,6	24,2
Skræddergaarden AS	100 %	0,1	37,4
Smalvollveien 63 AS	100 %	3,6	60,4
Sommerrogaten 13-15 Tomt AS	100 %	0,1	0,1
Storgaten 8 Oslo AS	100 %	0,1	59,7
Stortingsgaten 14-16 AS	100 %	0,4	273,7
Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,2	82,3
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Stubberudveien 8 AS	100 %	7,4	45,3
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	53,5 %	1,0	3,4
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	200,2
Urtegata 9 S1 AS	100 %	0,2	26,8

NOTE 10 fortsetter

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vestfjordgata 28-30 AS	100 %	0,1	4,8
Vika Oppstart 52 AS ²⁾	100 %	1,0	153,3
Vika Oppstart 70 AS ²⁾	100 %	1,0	162,4
Vollabygget AS	100 %	0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
VVS Huset Eiendom AS	100 %	0,1	16,0
VVS Huset Invest AS	100 %	0,2	210,9
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
Sum morselskap			6 069,2

EID AV DATTERSELSKAP AV EIENDOMSSPAR

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Valuta	Aksje- kapital	Bokført verdi
Alnabru Næringspark AS	100 %		2,6	15,8
Bjørnegårdsvingen AS	100 %		0,1	10,0
C. Sundts gate 18 AS ²⁾	100 %		0,2	90,3
Folketeateret Oslo AS	100 %		5,0	10,0
Haraldrudveien 18 AS ¹⁾	20 %		1,0	92,0
Haraldrudveien 40 AS ²⁾	100 %		0,1	152,4
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	22,4
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	53,5 %		0,8	23,7
Tvet Bolig Holding AS ³⁾	53,5 %		0,1	0,1
Tvetenveien 11 Bolig AS ⁴⁾	53,5 %		1,6	48,2
Urtegaten 9 AS	93 %		0,1	131,0
Urtegata 9 S3 AS	93 %		0,1	14,2

1) Stemmeandel 58 %.

2) Alfaset 1. industrivei 5 AS, C. Sundts gate 18 AS, Haraldrudveien 40 AS, Kaiveien 23-27-29 AS, Kongsveien Oslo AS, Kongsveien 30 AS, Vika Oppstart 52 AS, Vika Oppstart 70 AS og Økrisletta 1 AS ble ervervet i 2024.

3) Tvet Bolig Holding AS ble stiftet i 2024.

4) Tvetenveien 11 Bolig AS ble stiftet ved fisjon av Timms Reperbane AS.

Thorleif Haugsvei 15 AS ble fusjonert med AS Eiendomsutvikling.

NOTE 11 LÅN TIL FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Utlån til F44 Holding AS	7,9	-	-	-	-	-
Utlån til Prisma Eiendom AS	1,9	-	-	-	-	-
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	-	22,9	21,4	-	-	-
Sum	9,8	22,9	21,4	-	-	-

NOTE 12 INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER

Millioner kr	Eierandel	Antall aksjer	Bokført verdi
Hagabackens Fastighets AB	1,7 %	2 705 445	14,1
Sunday Power AS	9,6 %	3 295	15,0
Charlius Cologne Hotel Property GmbH ^{*)}	5,1 %	1 275	8,8
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	5,1 %	1 275	10,8
Dormben Hotel Hanover Property GmbH	5,1 %	41 227	11,2
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	5,1 %	1 275	135,6
Royal Stavanger Hotel AS	2,9 %	14 850	2,0
Sum			197,5

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

NOTE 13 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Utlån til ansatte ¹⁾	85,0	66,1	51,4	46,4	32,5	17,3
Netto pensjonsmidler, jf. note 5	53,2	51,0	44,2	-	-	-
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	54,4	39,5	44,4	-	-	-
Andre lån	3,8	2,7	2,0	-	-	-
Sum	196,4	159,3	142,0	46,4	32,5	17,3

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

NOTE 14 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Kundefordringer	39,9	30,5	28,8	-	-	-
Andre fordringer	46,9	125,6	126,0	-	-	-
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	22,8	33,0	8,1	1,6	1,4	0,9
Sum	109,6	189,1	162,9	1,6	1,4	0,9

NOTE 15 MARKEDSBASERTE AKSJER

Millioner kroner	Eier- andel	Antall aksjer	Virkelig verdi	Balanse- ført verdi
Dalata Hotel Group PLC	7,30 %	15 530 682	855,5	797,1
Scandic Hotels Group AB	14,78 %	32 263 233	2 281,4	1 499,3
Sum			3 136,9	2 296,4

NOTE 16 EGENKAPITAL

Aksjekapitalen per 31.12.2024 er kr 38 468 190,63 fordelt på 12 309 821 aksjer à kr 3,125. Hver aksje har én stemme.

Millioner kr	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egen- kapital	Minoritets- interesser	Sum egen- kapital
MORSELSKAP						
Egenkapital per 31.12.2023	38,5	(0,9)	63,0	5 409,7	-	5 510,3
Årsresultat				207,7		207,7
Kjøp egne aksjer		(0,1)		(24,0)		(24,1)
Mottatt utbytte egne aksjer				0,5		0,5
Avsatt utbytte				(180,1)		(180,1)
Morselskapets egenkapital per 31.12.2024	38,5	(1,0)	63,0	5 413,8	-	5 514,3
KONSERN						
Egenkapital per 31.12.2023	38,5	(0,9)	63,0	8 306,3	6 564,1	14 971,0
Årsresultat				429,1	294,6	723,7
Kjøp egne aksjer		(0,1)		(24,0)	(2,1)	(26,2)
Salg egne aksjer				-	25,5	25,5
Mottatt utbytte egne aksjer				0,5	-	0,5
Avsatt utbytte				(180,1)	(152,2)	(332,3)
Omregningsdifferanser mv.				238,2	184,3	422,5
Minoritet				(13,8)	16,2	2,4
Sum egenkapital per 31.12.2024	38,5	(1,0)	63,0	8 756,2	6 930,4	15 787,1

AKSJONÆROVERSIKT PER 31.12.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3
3 OAK Management AS	608 479	4,9
4 Taconic AS	528 570	4,3
5 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1
6 Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3
7 MP Pensjon PK	343 000	2,8
8 Paul Krohn Eiendom AS	339 096	2,8
9 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7
10 Victoria Eiendom AS	304 781	2,5
11 Dobloug, Anette	258 108	2,1
12 AS Straen	140 000	1,1
13 Horn Bull AS	120 919	1,0
14 Tricolor AS	113 224	0,9
15 Pisces Invest AS	96 612	0,8
16 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
16 Bob Merlin AS	86 482	0,7
18 Kvantia AS	83 454	0,7
19 AS Ship-Ring	80 000	0,6
20 Else Forvaltning AS	74 000	0,6
Øvrige aksjonærer (417)	2 205 126	17,9
Totalt antall aksjer	12 309 821	100,0
Egne aksjer	(304 781)	(2,5)
Totalt antall utestående aksjer	12 005 040	97,5

EGNE AKSJER

	31.12.2023	Kjøp	Innløsning	31.12.2024
Antall	266 245	38 536	-	304 781
Vederlag (mill. kr)		24,1		

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

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

Aksjonær	Antall aksjer
Christian Ringnes *)	5 595 360
Anders Ryssdal	1 482
Ragnar Horn	1 137 049
Monica S. Salthella	147
Gisèle Marchand	-
Jakob Iqbal	-
Isabelle G. Ringnes	184
Sigurd Stray	-

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

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

NOTE 17 ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	39,5	39,7	35,0	-	-	-
Rentebytteavtaler ²⁾	-	-	25,5	-	-	-
Avsetning for garantileie	9,5	48,0	80,2	-	-	-
Andre avsetninger	73,6	74,7	21,5	-	-	-
Sum	122,6	162,4	162,2	-	-	-

1) Av pensjonsforpliktelsen knytter kr 36,2 mill. seg til pensjonsordning for tidligere adm. direktør.

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

NOTE 18 RENTEBÆRENDE GJELD

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Obligasjonslån	660,0	660,0	1 960,0	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	13 556,2	11 523,1	9 789,9	2 700,3	2 299,8	2 283,6
Sertifikatlån	800,0	-	200,0	-	-	-
Sum	15 016,2	12 183,1	11 949,9	2 700,3	2 299,8	2 283,6
herav langsiktig gjeld	13 618,3	12 183,1	11 749,9	2 700,3	2 299,8	2 283,6
herav kortsiktig gjeld	1 397,9	-	200,0	-	-	-

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2024:

Millioner	Valuta	Konsern NOK	Valuta	Morselskap NOK
NOK	-	13 390,5	-	2 700,3
SEK	1 049,8	1 080,5	-	-
EUR	46,2	545,2	-	-
Sum		15 016,2	-	2 700,3

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2025	2026	2027	2028	2029	2030 og senere
%-andel	52 %	2 %	7 %	5 %	7 %	27 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2025	2026	2027	2028	2029	2030 og senere	Gjennomsnittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	955,2	5 327,9	5 015,2	800,0	860,0	-	-
Obligasjonslån	-	660,0	-	-	-	-	-
Sum	955,2	5 987,9	5 015,2	800,0	860,0	- ¹⁾	4,6 % ²⁾

1) Tilsvarende tall per 31.12.2023 var kr 863,3 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2023: 4,4 %).

SIKRINGSBOKFØRING OG RENTEBINDING

Victoria Eiendom benytter rentebytteavtaler for å sikre kontantstrømmene fra rentebetalingene på deler av selskapets innlån.

Sikringsavtalene er vurdert til å tilfredsstille kravene for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring i regnskapet.

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022
Lån med rentebinding, mer enn ett år (rentebytteavtaler)	7 195,0	7 300,0	5 452,0
Effekten på rentekostnadene i resultatregnskapet grunnet rentebytteavtalene	(196,9)	(141,9)	18,9
Merverdi på rentebytteavtalene	420,0	298,5	324,6

PANTSTILLELSER:

Eiendommer med en bokført verdi på kr 15 330,8 mill. og aksjer (Scandic Hotels Group AB og Dalata Hotel Group PLC) med en bokført verdi på kr 2 296,4 mill. er pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden. Bokført verdi av 7 600 000 Eiendomsspar aksjer (kr 2 287,1 mill.) eid av Victoria Eiendom AS er pantsatt som sikkerhet for rentebærende gjeld på kr 585,0 mill.

NOTE 19 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Leverandørgjeld	43,3	55,3	9,2	0,6	-	-
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	18,8	18,0	22,9	-	-	-
Betalbar skatt	69,8	86,4	63,5	15,6	14,8	14,9
Avsetning renter	61,9	45,7	54,0	17,4	16,9	17,0
Forskudd	28,0	15,7	20,0	-	-	-
Utbytte	332,3	300,8	217,5	180,1	156,6	115,3
Annen gjeld	126,3	148,8	136,5	0,3	1,6	2,1
Sum	680,4	670,7	523,6	214,0	189,9	149,3

NOTE 20 HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Victoria Eiendom har solgt eiendommene Henrik Ibsens gate 36, Oslo og Myrveien 1, Jæren med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 131 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 %.

Datterselskapet Eiendomsspar har også solgt henholdsvis 3,5 % og 1,8 % av sin aksjepost i Roglog AS til administrerende direktør Sigurd Stray og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Eiendomsspar solgte i tillegg 21 834 egne aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray og 10 917 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal i mars 2025, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedskurs, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Sigurd Stray og Jon Rasmus Aurdal sin beholdning av Eiendomsspar aksjer er henholdsvis 192 291 og 92 917 aksjer.



BOX Sports & Events åpnet 25. september 2024, www.boxoslo.no

Til generalforsamlingen i Victoria Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 1. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS


Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

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

1) Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

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

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

2) Virksomhet

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

3) Selskapskapital og utbytte

Victoria Eiendoms verdijusterte egenkapital utgjorde kr 13 081 mill. per 31.12.2024. Den verdijusterte egenkapitalandelen var 80 %, noe som er innenfor selskapets mål.

Victoria Eiendom har fulgt en konsistent aksjonær- og utbyttepolitikk over en meget lang periode. Det er selskapets mål at aksjonærene over tid skal oppnå en konkurransedyktig avkastning på sine aksjer gjennom verdistigning og utbytte. Gjennomsnittlig årlig avkastning per aksje har fra stiftelsen i 1993 vært 22 % p.a. (hensyntatt utdelt utbytte). Det er selskapets målsetting å føre en forutsigbar utbyttepolitikk, med en jevn

og stabil økning i ordinært utbytte per aksje, samt ekstraordinære utbytter når forholdene tilsier det. Styret har for 2024 foreslått et ordinært utbytte på kr 15,00 per aksje (for 2023 var ordinært utbytte kr 13,00 per aksje).

Styret fikk på ordinær generalforsamling 08.05.2024 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Fullmakten gjelder til 30.06.2025. Styret vil på generalforsamlingen 08.05.2025 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2026, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Selskapets beholdning av egne aksjer var 304 781 per 31.12.2024.

Selskapets styre har løpende hatt fullmakt til forhøyelse av selskapets aksjekapital ved fusjoner med andre selskaper med samlet verdi på kr 7 500 000, fordelt på inntil 2 400 000 aksjer å pålydende kr 3,125. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fraveket i fullmakten. Styret vil på generalforsamlingen 08.05.2025 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2026.

4) Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Selskapet har én aksjeklasse og hver aksje har én stemme.

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

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

Styreleder i Victoria Eiendom/Eiendomsspar er hovedaksjonær i Victoria Eiendom, som har felles administrasjon med Eiendomsspar. Styreleder eier, sammen med nærstående, 5 595 360 aksjer i Victoria Eiendom (46,6 % av utestående aksjer). I tillegg eier han 77 521 aksjer i Eiendomsspar (0,2 % av utestående aksjer). Administrerende direktør eier 192 291 aksjer i Eiendomsspar (0,6 % av utestående aksjer).

Det er vedtatt en felles investeringsstrategi for Eiendomsspar og Victoria Eiendom, som innebærer at Victoria Eiendom vil være hovedeier i Eiendomsspar og at fremtidige investeringer innenfor selskapenes hovedområde (større kontor- og hotelleiendommer), skal kanaliseres til Eiendomsspar.

5) Fri omsettelighet

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

6) Generalforsamlingen

Victoria Eiendom søker å legge til rette for at flest mulig aksjeeiere kan utøve sine rettigheter ved å delta i generalforsamlingen, og at generalforsamlingen blir en effektiv møteplass for aksjeeiere og styret. Selskapet har lagt til

rette for at aksjeeiere, som ikke kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Det er utarbeidet et eget fullmaktsskjema for dette formålet. Innkalling og saksdokumenter til generalforsamlingen er tilgjengelige på konsernets hjemmeside senest 14 dager før generalforsamlingen.

Styret og revisor er til stede i generalforsamlingen. Møteleder velges av generalforsamlingen.

7) Valgkomité

Victoria Eiendom har ikke egen valgkomité. Selskapet har per i dag samme styresammensetning som datterselskapet Eiendomsspar.

8) Styrets sammensetning og uavhengighet

I henhold til vedtektenes § 6, første avsnitt skal selskapets styre bestå av tre til syv medlemmer, etter generalforsamlingens beslutning. Valgperioden er to år.

Nåværende styre består av syv medlemmer. Styremedlemmene og deres aksjeeie er nærmere presentert på side 23 i årsrapporten.

9) Styrets arbeid

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

Deltakelse i styremøter 2024	Antall	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Christian Ringnes	4/4	Nei	Nei
Anders Ryssdal	6/7	Ja	Ja
Ragnar Horn	7/7	Ja	Nei
Monica S. Salthella	7/7	Ja	Ja
Gisèle Marchand	7/7	Ja	Ja
Jakob Iqbal	7/7	Ja	Nei
Isabelle G. Ringnes	4/4	Ja	Nei

Styret fastsetter en årlig plan (se figur under) for sitt arbeid og det avholdes normalt seks/syv styremøter per år. Styret foretar årlig evaluering av sitt arbeid og periodevis gjennomføres mer omfattende styreevaluering med ekstern fasilitering. Dette ble sist gjennomført høsten 2022. I 2024 er det avholdt til sammen syv styremøter.

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

10) Risikostyring og intern kontroll

Styret har ansvar for å påse at Victoria Eiendom har

god internkontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring. Ansvarer omfatter også selskapets verdigrunnlag og retningslinjer for etikk og samfunnsansvar.

Administrasjonen avstemmer og dokumenterer alle balanseposter i konsernselskapene hvert kvartal. Det samme gjelder også vesentlige resultatposter. Alle avstemminger blir gjennomgått og kvalitetssikret, samt analysert sett i sammenheng med konsernets budsjetter og tidligere regnskapsperioder. Det utarbeides kvartalsvise finans- og regnskapsrapporter til styret, som danner grunnlaget for den finansielle rapporteringen til aksjonærene. Styret foretar minst én gang per år oppfølging av risikoområder og internkontrollsystemer. Det er styrets vurdering at kontrollmiljøet er godt og det er ikke avdekket vesentlige svakheter.

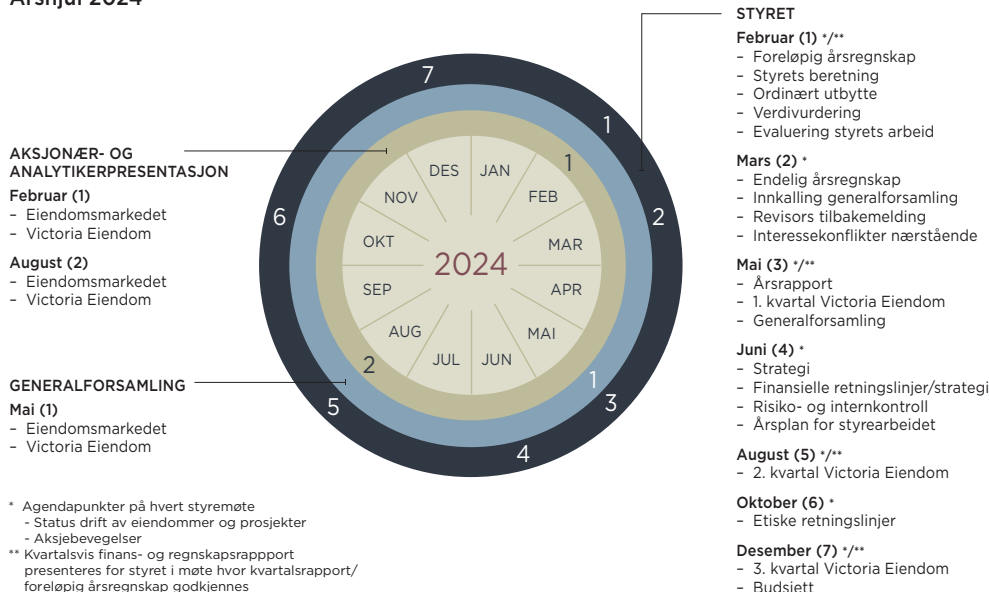
11) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styrets medlemmer fastsettes av generalforsamlingen. Det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller fratreddesordninger. Se side 40 i årsrapporten for informasjon om godtgjørelse til styret.

12) Godtgjørelse til ledende ansatte

Victoria Eiendom og Eiendomsspar har felles administrasjon, i henhold til særskilt avtale om kostnadsfor-

Årshjul 2024



deling. Administrasjonen er organisasjonsmessig plassert hos Eiendomsspar og godtgjørelse til ledende ansatte utbetales av Eiendomsspar.

13) Informasjon og kommunikasjon

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

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

Informasjon til selskapets aksjeeiere offentliggjøres via selskapets hjemmesider, via Euronext NOTC sitt meldings-system for unoterte selskaper og ved utsendelse. Selskapet avholder halvårlige investorpresentasjoner hvor selskapet presenterer siste nytt fra selskapet og det er anledning til å stille spørsmål til ledelsen.

14) Selskapsovertakelse

Styret vil ved et eventuelt bud på selskapet arbeide for at samtlige aksjeeiere blir likebehandlet, samt sørge for at aksjeeierne får informasjon og tid til å ta stilling til budet. Styret vil ved et eventuelt bud avgi en uttalelse til aksjeeierne.

15) Revisor

Revisors ansvar er å revidere årsregnskapet og årsberetningen som er fremlagt av styret og daglig leder i henhold til revisorloven og god revisjonsskikk. Revisor fremlegger årlig en oppsummering av årets revisjon for styret.

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

I selskapets årsrapport, side 40, og på ordinær generalforsamling orienteres det om revisors godtgjørelse, fordelt på revisjon og andre tjenester.



BOX Sports & Events er en dynamisk møteplass som smelter sammen sport, uteliv, nattklubb, underholdning og private arrangementer under ett tak. Med en sjarmerende takterrasse omkranset av grønne planter, tilbyr stedet en unik og sømløs opplevelse for alle gjester.

ENGLISH SUMMARY

In January 2019, Eiendomsspar repurchased 3,100,000 of its own shares. Victoria Eiendom's ownership interest in Eiendomsspar thus increased from 48.2% to 52.4% (the ownership share has subsequently increased to 56.4%). The repurchase resulted in Eiendomsspar, as of 2019, being consolidated into the accounts of Victoria Eiendom. The investment in Eiendomsspar constitutes more than 80% of Victoria Eiendom's overall exposure to the real estate market. Operationally and financially, the two companies operate as previously. This annual report has a focus on the operational unit Victoria Eiendom without consolidation with Eiendomsspar ("Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar"). The annual report also presents information about the Victoria Eiendom group.

Victoria Eiendom is one of Norway's leading real estate companies. The company was founded through a demerger from Eiendomsspar AS in 1993, and is today controlled by Christian Ringnes and related parties (46.6 % of outstanding shares). In addition, the company has more than 400 institutional and private shareholders as of 31.12.2024.

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

(Numbers in parentheses refer to figures for the same period/time in 2023 unless otherwise specified.)

2024 SUMMARY

2024 was a satisfactory year for Victoria Eiendom. Profit before taxes was NOK 803 mill., compared with NOK 260 million in 2023. The result improvement is essentially due to an improvement in results from the affiliate Pandox as well as an increase in rental income and improved gross operating profit for Victoria Eiendom.

Value-adjusted equity as of 31.12.2024 was calculated at NOK 1,100 per share when valuing the Eiendomsspar shares at their net value, an increase of 15% over the previous year, with dividend taken into account.

The Board proposes an ordinary dividend distribution for 2024 of NOK 180 mill., corresponding to NOK 15.00 per share (NOK 13.00 per share).

VICTORIA EIENDOM EXCL. EIENDOMSSPAR Income statement

Rental income for Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar in 2024 amounted to NOK 269 mill., compared to NOK 236 million in 2023. About 2/3 of the growth in rental income is explained by the purchase of properties and the effect of rent from properties that have been undergoing rehabilitation, while the consumer price index adjustment of existing leases explains the remain-

ing increase. Profit before taxes was NOK 244 million, compared to NOK 177 million the previous year.

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar's own cash flow after financial items, but before gains from sales, currency exchange gains and remodelling costs, amounted to NOK 307 million, compared to NOK 239 million in 2023. The increase is mainly due to increased dividends from Eiendomsspar.

Operations, letting and projects

Ongoing operation of the properties has continued as normal and has been satisfactory in 2024.

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar had a 0.2% vacancy rate in the property portfolio at the turn of the year, compared to 0.8% the previous year.

The average weighted contract term is 7.9 years, compared to 8.5 years at the end of the previous year.

In the company's opinion the portfolio of lease agreements is financially solid and diversified. Historically, losses on claims have been very limited, and this situation has not changed through 2024. Receivables as of year-end 2024 have been assessed and loss provisions have been made where necessary.

Through 2024, Victoria Eiendom has been working on an expansion and renovation of Scandic Gardermoen Hotel, which is owned 50/50 together with Scandic Hotels. The hotel has been extended with 14 new rooms and a complete remodelling of common areas has been carried out, as well as new bathrooms and a new design concept in all rooms. The hotel was reopened in the beginning of February 2025.

Financing and liquidity

At the end of 2024, Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar has interest-bearing debt of NOK 2,702 million.

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar's liquidity reserve, including long-term, secured credit facilities, amounts to NOK 381 million (NOK 795 million). The company also has a loan potential through mortgage-free properties. In addition, the Eiendomsspar subsidiary has a substantial liquidity reserve.

The interest rate hedging ratio was 65% as at 31.12.2024, and the company's interest rate hedging portfolio has an average remaining maturity of 4.9 years. The average interest rate on the loan portfolio is 4.6%, compared with 4.2% last year.

Victoria Eiendom has no loans that reach maturity in 2025. The company has good and ongoing dialogue with its bank connections.

VICTORIA EIENDOM GROUP

Investments and sales

In 2024, Victoria Eiendom has acquired the property Økrisletta 1 in Bærum for a net sales price of NOK 41 million. After takeover, a filling tank for natural gas has been built at the site, and the tenant was responsible for the implementation of the construction project.

The company has also purchased the property Kaiveien 23-27-29 in Kabelvåg, Lofoten and acquired the Kongsveien 30 property (Sjømannsskolen) in Oslo. The total net purchase price for these two properties is NOK 397 million.

Victoria Eiendom has also bought 38,536 treasury shares for a purchase price of NOK 24 million.

The subsidiary Eiendomsspar has acquired the combination property (retail/warehouse/office) Alfaset 1. industrivei 5 at Alnabru in Oslo, Haraldrudveien 40, Oslo, a combination property (office/workshop) with associated plot, and C. Sundts gate 18, Bergen, "Heimen Hotel" for a total net purchase price of NOK 371 million.

Eiendomsspar has also acquired a 22.5% ownership stake in the office property Finnestadveien 44 outside Stavanger and 50% of a real estate portfolio in Rogaland consisting of nine logistics properties. The net property value for the properties on a 100% basis is NOK 842 million.

Eiendomsspar has acquired a further 12,353,215 shares in Scandic Hotels Group AB at a purchase price of SEK 677 million. (new ownership interest 14.8%). Given the Scandic share price at year end of SEK 68.70, Eiendomsspar has an unrealised gain on the investment in Scandic of NOK 782 million. Eiendomsspar has also bought 15,530,682 shares (7.3%) in Dalata Hotel Group PLC for EUR 68 million. Dalata is Ireland's largest hotel operating company that owns/manages 56 hotels in Ireland and the UK. Furthermore, the company has purchased a further 383,177 shares in Aurora Eiendom AS for NOK 31 million and now has a share of 20.6%.

Income statement

Rental income in the Victoria Eiendom group in 2024 was NOK 1,398 million (NOK 1,292 million). The increase in rent is mainly explained by increased revenue-based rents (from hotel and restaurant), consumer price index adjustment of existing rents, the net effect of changes in the portfolio as a result of purchases/sales and the effect of rent from properties that have undergone rehabilitation.

There was a decrease in operating profit in 2024 compared to 2023, NOK 803 million compared to NOK 909 million. The main reason is reduction of sales gains of NOK 261 million, which was somewhat offset by increased rental income and reduction in the write-down of fixed assets.

Profits from investments in joint ventures was NOK -34 million, compared to NOK -89 million in 2023. Earnings from associated companies were NOK 442 million (of which NOK 438 million was from Pandox) compared to NOK -240 million in the previous year. Pandox saw positive income developments and an increase in ordinary results from operations in 2024 compared to 2023, as well as a positive value change in company properties. The Victoria Eiendom Group's net financial income was NOK 213 million compared to NOK 33 million in the previous year. The increase is mainly explained by dividends received from Scandic Hotels Group of NOK 83 million and gains related to the realisation of interest derivatives of NOK 91 million. Finance costs were NOK 612 million (NOK 447 million). The increase is mainly explained by increased interest-bearing debt associated with investments in shares and

properties. Unrealised change in value of marketable equities is NOK -9 million (NOK 93 million). The decline in value is explained by negative development in value for the equity investment in Aurora Eiendom AS.

Profit before tax in the group amounted to NOK 803 million (NOK 260 million).

Balance sheet and value-adjusted equity

The Victoria Eiendom group's recognised total equity as at 31.12.2024 amounted to NOK 32,569 million. (NOK 28,898 million.). Of this, debt amounted to NOK 16,782 million., of which NOK 15,016 million. was interest-bearing.

Value-adjusted equity (including minority interests) was calculated at NOK 13,081 million, after the dividend allocation. This amounts to a value-adjusted equity ratio of 80%, which is in line with the previous year. The value-adjusted equity per share is as of 31.12.2024 calculated at NOK 1,100 an increase of 15% from the previous year (taking dividends into account).

When calculating the value-adjusted equity the following average return requirement (net yield) is applied to the valuation of the property portfolio:

- Victoria Eiendom: 6.1% (6.2%)
- Eiendomsspar: 5.6% (5.6%)

Victoria Eiendom uses the key figure EPRA NDV as the basis for the net value of the Pandox share. As of year-end 2024 EPRA NDV was SEK 189.80 (SEK 177.01) and EPRA NRV SEK 215.58 (SEK 201.12).

Value-adjusted equity per share (including dividend) for the subsidiary Eiendomsspar has been calculated at NOK 627 as of 31.12.2024 when valuing the Pandox shares at their intrinsic value (EPRA NDV), which is an increase of 15% over the previous year (taking dividends into account). If EPRA NRV had been used as a net value for Pandox, value-adjusted equity per Eiendomsspar share would have been NOK 665 as of year-end 2024. Eiendomsspar's share price increased from NOK 360 at the beginning of the year to NOK 405 at year-end (15% return after taking into account paid dividend of NOK 10.00 per share).

Sustainability

Victoria Eiendom actively works to reduce the CO₂ footprint and energy and resource consumption in its properties and to be a socially responsible real estate player. The company has a dedicated environmental manager and works in a targeted manner within the

three sustainability dimensions defined by the UN; "environment and climate," "economy/governance," and "social conditions." The focus areas in the company's sustainability strategy (2020–2025) are:

- Climate and environment
- Resource consumption
- Safe buildings and urban spaces
- Maintenance that creates value
- Management systems for quality, sustainability and internal guidelines.

As part of its ongoing sustainability work, Victoria Eiendom has implemented several sustainability measures during 2024, including:

- BREEAM In-Use Very Good certification of three properties.
- Reduced energy consumption in the common area of the management portfolio by 18.0%, compared to the 2019 baseline year. The company is on track for its sustainability strategy goal of 20% energy reduction by the end of 2025.
- Increased waste source sorting rate in the property portfolio by 6% from 45% in 2023 to 51% in 2024.
- Conducted energy survey and pressure testing of several of the buildings in the portfolio with the lowest energy rating (F and G). The purpose has been to gain a better understanding of energy consumption and heat leakage, in order to prioritise energy measures and improve the energy ratings
- Completed the new build «Veksthuset» in Urtekvar-talet with achieved energy rating A and planned BREEAM Excellent certification in 2025.
- Active participation in Nabolagssamarbeidet, an organisation for engaged landlords, tenants, residents' associations and other stakeholders in and around Grønland in Oslo.
- Installed and commissioned solar panels at four properties in Oslo. The systems comprise a total of approximately 8,000 square meters of solar panels and are expected to produce 1.2GWh of green and renewable energy annually.

The Victoria Eiendom Group has for more than ten years provided annual financial support in the range of NOK 1.0–5.0 mill. for various charitable purposes within environmental protection, emergency aid and beautification of Oslo. In 2024, an agreement was signed with the Norwegian Refugee Council for annual financial support from 2027. The support starts with an annual contribution of NOK 1.75 million and gradually increases up to NOK 2.925 million in 2047.

The Victoria Eiendom Group continued to expand its portfolio of green financing in 2024. 86% of Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar's financing at year-end 2024 was sustainable. The share has remained stable throughout 2024 and Victoria Eiendom has sustainability-linked loans with all three of its main bank connections. For the Eiendomsspar subsidiary, the proportion of sustainable financing amounted to 68% at year-end. In addition to the sustainability-linked loans, Eiendomsspar also has green loans (BREEAM Excellent and Very Good certified mortgage objects) and two sustainability loans with the Nordic Investment Bank. The agreements are linked to loan commitments totalling NOK 10,200 million.

Victoria Eiendom's vision is that the properties are developed to meet the current and future needs of tenants, investors and society in general. This means that the company should be at the forefront, both in terms of sustainable solutions and design. By managing, operating, maintaining and developing the properties with the least possible use of resources and a low climate footprint, Victoria Eiendom creates value both for the group, the environment and our surroundings.

Board and administration

Since the ordinary general meeting in May 2024, the Board has been made up of Christian Ringnes (Chair) Anders Ryssdal (Deputy), Ragnar Horn, Monica S. Salthella, Gisèle Marchand, Jakob Iqbal and Isabelle G. Ringnes. Victoria Eiendom has taken out board insurance for its board members.

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

There are 40 employees in the Victoria Eiendom group, of which 4 are part-time employees.

Transactions with related parties

In December 2024 CEO Sigurd Stay purchases 13,920 Eiendomsspar-shares, and CFO Jon Rasmus Aurdal purchased 9,189 Eiendomsspar-shares through the share based incentive scheme for the company's employees.

Shareholder matters

The Victoria Eiendom's share price increased from NOK 600 at the beginning of the year to NOK 710 at year-end (21% after taking into account paid dividend of NOK 13.00 per share).

The Victoria Eiendom share's price (NOTC) at year-end amounted to 65% (62%) of the calculated net value, when assessing the Eiendomsspar share at net value (NOK 627 per share). When valuing Eiendomsspar shares at the latest market price of NOK 405, Victoria Eiendom shares were valued at 94% of the calculated net value at the turn of the year. The net value of the Victoria Eiendom share is calculated by the company in line with the same methodology as previous years. Please refer to the company's annual report for more detailed information.

During 2024, Victoria Eiendom acquired 38,536 treasury shares at a total value of NOK 24 million. As of year-end 2024, Victoria Eiendom had 12,309,821 issued shares and the company owned 304,781 treasury shares. The number of shares outstanding as of 31.12.2024 was thus 12,005,040. Victoria Eiendom has slightly more than 400 shareholders.

Events after the balance sheet date

Victoria Eiendom has sold the property Henrik Ibsen gate 36 in Oslo and Myrveien 1 in Jæren with an accounting gain of NOK 131 million.

Eiendomsspar has entered into an agreement with the City of Oslo to buy Tryvannstårnet for a purchase price of NOK 14 million. The tower with its associated areas will be renovated and there are plans for a restaurant across three floors, among other things.

Eiendomsspar has also acquired a further 2,500,000 shares in Dalata Hotel Group Plc for a purchase price of EUR 11 million and now has a stake of 8.5%.

Eiendomsspar sold 3.5% and 1.8% of its shareholding in Roglog AS to CEO Sigurd Stray and CFO Jon Rasmus Aurdal, respectively. Eiendomsspar has also sold 21,834 treasury shares to CEO Sigurd Stray and 10,917 treasury shares to CFO Jon Rasmus Aurdal. The sales were made at arms length.



BOX Sports & Events ligger sentralt på hjørnet av Frognerveien og Bygdøy allé.

FINANCIAL INFORMATION

Income statement

(NOK million)

	2024	2023	2022
Rental income from properties	1,398.3	1,291.5	1,197.2
Other income	6.5	6.9	12.6
Operating expenses on properties and projects	(127.5)	(114.2)	(105.7)
Gross operating profit	1,277.6	1,184.2	1,104.1
Profit from sales of properties	28.7	289.2	109.5
Refurbishment costs	(125.8)	(113.3)	(98.5)
Depreciation	(213.3)	(198.8)	(198.7)
Write-down properties	(30.0)	(127.0)	(120.0)
Payroll and other operating costs	(134.3)	(124.9)	(123.3)
Operating profit	802.9	909.4	673.1
Share of profit in associated companies	(33.6)	(328.6)	1,004.5
Share of profit in joint ventures	441.6	-	-
Financial income	212.9	33.2	70.7
Financial cost	(612.3)	(446.1)	(327.4)
Value changes marketable equities	(9.0)	92.4	(189.3)
Profit before taxes	802.5	260.3	1,231.6
Taxes	(78.8)	(112.3)	(63.2)
Profit for the year	723.7	148.0	1,168.4

Balance sheet as of 31 December

(NOK million)

	2024	2023	2022
Assets			
Property and equipment	19,353.9	18,040.4	18,397.3
Financial assets	10,512.2	9,585.4	9,336.8
Total non-current assets	29,866.1	27,625.8	27,734.1
Trade and other receivables	109.6	189.1	162.9
Marketable equities	2,296.4	809.7	202.9
Cash and cash equivalents	297.3	273.7	215.5
Total current assets	2,703.3	1,272.5	581.3
Total assets	32,569.4	28,898.3	28,315.4
Equity and liabilities			
Equity	15,787.1	14,971.0	14,746.3
Deferred taxes	963.1	911.1	933.4
Non-current liabilities	13,740.9	12,345.5	11,912.1
Current liabilities	2,078.3	670.7	723.6
Total liabilities	16,782.3	13,927.3	13,569.1
Total equity and liabilities	32,569.4	28,898.3	28,315.4

FLERÅRSOVERSIKT

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultatregnskap

Millioner kroner	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Leieinntekt	1 398,3	1 291,5	1 197,2	905,0	885,6	1 002,0	173,1	155,6
Annen driftsinntekt	6,5	6,9	12,6	7,9	2,5	9,4	-	-
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(127,2)	(114,2)	(105,7)	(100,4)	(97,5)	(108,4)	(14,9)	(13,0)
Brutto driftsresultat	1 277,6	1 184,2	1 104,1	812,5	790,6	903,0	158,2	142,6
Salgsgevinst/prosjektgevinst	28,7	289,2	109,5	452,8	1 711,1	156,5	735,1	51,9
Rehabiliteringskostnad	(125,8)	(113,3)	(98,5)	(104,8)	(128,0)	(176,4)	(11,7)	(11,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(213,3)	(198,8)	(198,7)	(171,0)	(177,9)	(174,4)	(13,8)	(11,5)
Nedskrivning varige driftsmidler	(30,0)	(127,0)	(120,0)	-	-	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(134,3)	(124,9)	(123,3)	(131,4)	(110,7)	(105,0)	(10,9)	(9,4)
Driftsresultat	802,9	909,4	673,1	858,1	2 085,1	603,7	856,9	161,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(33,6)	(88,9)	59,7	(14,6)	(33,7)	41,0	4,1	5,2
Resultat fra tilknyttet selskap ¹⁾	441,6	(239,7)	944,8	62,1	(474,2)	577,3	460,1	580,0
Annen finansinntekt/-kostnad	(408,4)	(320,5)	(446,0)	130,2	(251,9)	(222,2)	(51,4)	(43,4)
Resultat før skattekostnad	802,5	260,3	1 231,6	1 035,8	1 325,3	999,8	1 269,7	703,7
Skattekostnad	(78,8)	(112,3)	(63,2)	(48,2)	(30,8)	(44,0)	(13,2)	(25,6)
Årsresultat	723,7	148,0	1 168,4	987,6	1 294,5	955,8	1 256,5	678,1

Balanse

Millioner kroner	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	19 353,9	18 040,4	18 397,3	17 174,7	16 098,0	16 767,3	1 578,3	1 259,7
Sum finansielle anleggsmidler	10 512,2	9 585,4	9 336,8	8 160,3	8 546,5	8 481,3	3 542,6	3 262,0
Sum anleggsmidler	29 866,1	27 625,8	27 734,1	25 335,0	24 644,5	25 248,6	5 120,9	4 521,7
Andre fordringer	109,6	189,1	162,9	121,4	116,9	173,2	43,7	59,7
Markedsbaserte aksjer	2 296,4	809,7	202,9	-	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	297,3	273,7	215,5	325,4	218,2	148,7	112,7	103,0
Sum omløpsmidler	2 703,3	1 272,5	581,3	446,8	335,1	321,9	156,4	162,7
Sum eiendeler	32 569,4	28 898,3	28 315,4	25 781,8	24 979,6	25 570,5	5 277,3	4 684,4

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital (inkl. minoritet)	15 787,1	14 971,0	14 746,3	14 081,4	15 403,6	14 331,4	3 581,7	3 079,8
Utsatt skatt	963,1	911,1	933,4	900,7	871,6	900,5	99,9	93,8
Sum annen langsiktig gjeld	13 740,9	12 345,5	11 912,1	9 367,9	7 510,1	9 330,8	1 180,5	1 334,2
Sum kortsiktig gjeld	2 078,3	670,7	723,6	1 431,8	1 194,3	1 007,8	415,2	176,6
Sum gjeld	16 782,3	13 927,3	13 569,1	11 700,4	9 576,0	11 239,1	1 695,6	1 604,6
Sum egenkapital og gjeld (inkl. minoritet)	32 569,4	28 898,3	28 315,4	25 781,8	24 979,6	25 570,5	5 277,3	4 684,4

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Nøkkeltall

Millioner kroner	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar								
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	13 081	11 609	11 539	11 473	11 359	10 600	9 541	9 078
Verdijustert totalkapital	16 262	14 340	14 212	14 129	13 168	12 474	11 324	10 797
Verdijustert egenkapitalandel	80 %	81 %	81 %	81 %	86 %	85 %	84 %	84 %
Belåningsgrad eiendommer	49 %	58 %	49 %	41 %	27 %	31 %	18 %	23 %
Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (NOTC kurs)	8 %	2 %	7 %	6 %	6 %	6 %	8 %	8 %
Ledighet (% av leienivå)	0,2 %	0,8 %	1,1 %	1,3 %	3,4 %	4,6 %	2,2 %	3,2 %
Gjenværende leietid (år)	7,9	8,5	9,0	9,7	9,0	5,5	6,2	6,2
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr) (inkl. utbytter)	25,6	19,8	20,3	48,2	12,2	15,7	13,8	16,0
Nøkkeltall per aksjer								
Verdijustert avkastning per aksje	15 %	3 %	3 %	14 %	8 %	13 %	13 %	23 %
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	1 086	960	948	934	852	794	709	650
Aksjekurs per 31.12. (kr)	710	600	600	735	640	800	680	540
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(35 %)	(38 %)	(37 %)	(22 %)	(26 %)	1 %	(8 %)	(18 %)

1) 2017-2018 Eiendomsspar og T6 Holding

KVARTALSTALL

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultatregnskap

Millioner kroner	4. kv. 2024	3. kv. 2024	2. kv. 2024	1. kv. 2024	4. kv. 2023	3. kv. 2023	2. kv. 2023	1. kv. 2023
Leieinntekt	361,8	365,8	354,9	315,8	323,2	330,9	328,2	309,2
Annen driftsinntekt	4,6	0,8	(1,1)	2,2	4,1	(0,6)	2,3	1,1
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(38,6)	(26,8)	(34,5)	(27,3)	(39,3)	(23,2)	(28,1)	(23,6)
Brutto driftsresultat	327,8	339,8	319,3	290,7	288,0	307,1	302,4	286,7
Salgsgevinst/(tap)	29,5	0,2	0,6	(1,6)	22,7	27,4	225,8	13,3
Rehabiliteringskostnad	(65,1)	(17,7)	(19,8)	(23,2)	(48,2)	(28,6)	(23,5)	(13,0)
Avskrivning på varige driftsmidler	(59,5)	(51,8)	(50,9)	(51,1)	(50,9)	(49,0)	(48,7)	(50,2)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(30,0)	-	-	-	(127,0)	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(37,6)	(32,5)	(32,5)	(31,7)	(33,1)	(32,7)	(29,0)	(30,1)
Driftsresultat	165,1	238,0	216,7	183,1	51,5	224,2	427,0	206,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(31,9)	(7,5)	3,7	2,1	(123,5)	12,6	13,6	8,4
Resultat fra tilknyttet selskap	144,8	(6,1)	185,8	117,1	(308,4)	94,5	50,9	(76,7)
Finansinntekt	191,7	3,9	12,0	5,3	21,0	4,3	4,6	3,3
Finanskostnad	(154,8)	(184,4)	(134,3)	(138,8)	(121,3)	(109,0)	(110,6)	(105,2)
Urealiser verdiendring aksjer	26,0	(11,0)	(24,0)	-	71,0	-	21,4	-
Resultat før skattekostnad	340,9	32,9	259,9	168,8	(409,7)	226,6	406,9	36,5
Skattekostnad	(20,9)	(15,5)	(26,9)	(15,5)	12,7	(24,4)	(78,0)	(22,6)
Årsresultat	320,0	17,4	233,0	153,5	(397,0)	202,2	328,9	13,9

Balanse

Millioner kroner	31.12.24	30.09.24	30.06.24	31.03.24	31.12.23	30.09.23	30.06.23	31.03.23
Eiendeler								
Sum varige driftsmidler	19 353,9	19 025,5	18 516,4	18 314,5	18 040,4	18 028,7	17 898,7	17 789,1
Sum finansielle anleggsmidler	10 512,2	10 266,4	9 766,7	9 951,0	9 585,4	9 876,6	10 034,9	9 960,7
Sum anleggsmidler	29 866,1	29 291,9	28 283,1	28 265,5	27 625,8	27 905,3	27 933,6	27 749,8
Andre fordringer	109,6	123,6	162,8	164,8	189,1	146,1	133,3	142,5
Markedsbaserte aksjer	2 296,4	1 813,2	1 139,4	1 139,4	809,7	372,9	317,6	236,7
Bankinnskudd, kontanter og lignende	297,3	284,0	657,5	278,9	273,7	219,0	468,7	224,5
Sum omløpsmidler	2 703,3	2 220,8	1 959,7	1 583,1	1 272,5	738,0	919,6	603,7
Eiendeler	32 569,4	31 512,7	30 242,8	29 848,6	28 898,3	28 643,3	28 853,2	28 353,5
Egenkapital og gjeld								
Sum egenkapital (inkl. minoritet)	15 787,1	15 748,6	15 425,6	15 348,7	14 971,0	15 576,4	15 719,7	15 303,8
Utsatt skatt	963,1	938,1	917,1	917,4	911,1	936,4	936,9	891,4
Sum annen langsiktig gjeld	13 740,9	13 712,6	13 034,2	12 273,3	12 345,5	11 475,1	11 766,9	11 351,5
Sum kortsiktig gjeld	2 078,3	1 113,4	865,9	1 309,2	670,7	655,4	429,7	806,8
Sum gjeld	16 782,3	15 764,1	14 817,2	14 499,9	13 927,3	13 066,9	13 133,5	13 049,7
Sum egenkapital og gjeld	32 569,4	31 512,7	30 242,8	29 848,6	28 898,3	28 643,3	28 853,2	28 353,5

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Nøkkeltall

	31.12.24	30.09.24	30.06.24	31.03.24	31.12.23	30.09.23	30.06.23	31.03.23
Belåningsgrad eiendommer	49 %	50 %	46 %	58 %	58 %	56 %	49 %	48 %
Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (NOTC kurs)	8 %	8 %	8 %	3 %	2 %	2 %	7 %	7 %
Ledighet (% av leienivå)	0,2 %	0,1 %	0,2 %	0,6 %	0,8 %	0,4 %	1,7 %	1,3 %
Gjenværende leietid (år)	7,9	8,3	8,3	8,5	8,5	8,4	8,7	8,7
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr) (inkl. utbytter)	25,6	23,12	20,43	2,51	19,8	17,65	15,48	2,39
Aksjekurs (kr)	710	730	685	625	600	550	570	600



BOX

SPORTS & EVENTS

BOX Sports & Events er et perfekt sted
å møtes etter jobb.

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



VICTORIA EIENDOM AS

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