

A woman wearing sunglasses is riding a dark horse in a modern interior setting. The background features a large window or glass wall, and the floor is made of light-colored wood. The scene is dimly lit, with some light reflecting off the horse's coat and the rider's sunglasses.

Delårsrapport

Januar–mars 2025

VICTORIA
EIGENDOM

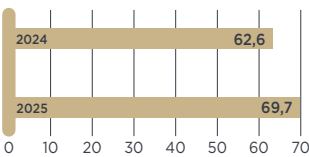
JANUAR – MARS 2025

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 56,3 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne delårsrapporten presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Delårsregnskapet for øvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

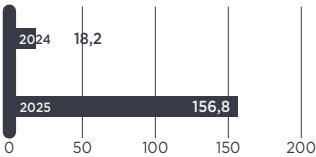
Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Resultat og balanse

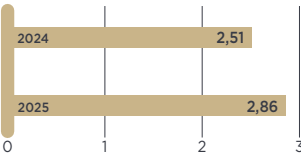
69,7 mill. kr
Leieinntekter
(januar - mars)



156,8 mill. kr
Resultat før skatt
(januar - mars)

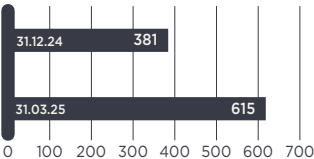


2,86 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje *)
(januar - mars)

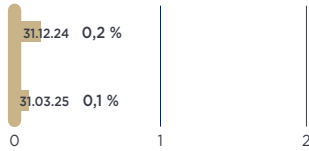


*) inkludert mottatt utbytte, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader

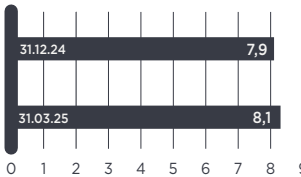
615 mill. kr
Likviditetsreserve



0,1 %
Ledighet
(% av leienivå)



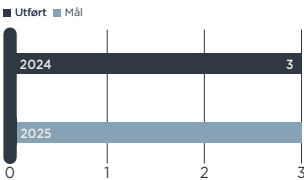
8,1 år
Gjenværende leietid



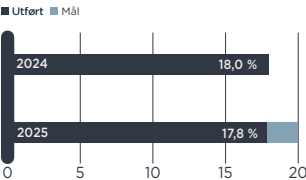
Nøkkeltall Victoria Eiendom konsern

Bærekraft

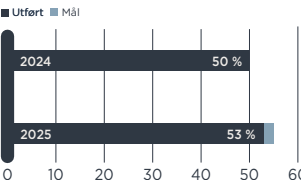
Gjennomførte
BREEAM-sertifiseringer: 0
Målsetting 2025: 3



Energireduksjon **: 17,8 %
Målsetting 2025: 20,0 %



Sorteringsgrad avfall: 53 %
Målsetting 2025: 55 %



**) fellesanlegg målt mot basisår 2019

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2024 om ikke annet er spesifisert)

Eiendomsmarkedet

Makrobildet gjennom første kvartal 2025 har i stor grad vært preget av Donald Trump. En rekke presidentordre og nye signaler fra den amerikanske presidenten om blant annet sikkerhetssamarbeid, pågående krig i Ukraina og toll har skapt store svingninger i både aksje- og rentemarkeder, samt økt global usikkerhet.

Økte internasjonale renter, fortsatt svak norsk krone og høy prisvekst i Norge bidrar til at det første rentekuttet i norsk styringsrente siden april 2020 har latt vente på seg. Norsk økonomi har god aktivitet. Arbeidsledigheten holder seg på et lavt nivå (2,1 % helt ledige per mars 2025 mot 2,0 % per utgangen av 2024) og med enighet om 4,4 % lønnsvekst i lønnsoppgjøret mellom LO og NHO for 2025, forventes det solid reallønnsvekst.

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. 35 % i forhold til 2023. Økningen i volum forklares blant annet av flere større transaksjoner enn normalt. Per april 2025 er omsetningsvolumet omtrent kr 15 mrd., noe under volumet målt på samme tidspunkt foregående år. Et usikkert makrobilde med økt utfallsrom knyttet til videre renteutvikling, har bidratt til at den gode aktiviteten ved inngangen til året har dempet seg. For året som helhet forventes det imidlertid noe høyere transaksjonsaktivitet sammenlignet med fjoråret. Dette forklares av at det fortsatt forventes rentenedgang i løpet av året, med tilhørende positiv effekt for eiendomsverdier og fortsatt positiv utvikling for norsk økonomi. I tillegg er det økt konkurranse i bankmarkedet noe som bidrar til god utlånsvilje hos bankene og fallende bankmarginere.

Utleie kontorlokaler

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var relativt stabilt gjennom 2024, med 4 % prisvekst og en arealledighet på 5,2 %, mot 5,0 % foregående år. Gjennom første kvartal 2025 har kontorledigheten fortsatt å stige noe. Et usikkert makrobilde bidrar til mer avventende leietakere. Antallet nye søk etter arealer var betydelig lavere i årets to første måneder sammenlignet med fjoråret. Ledigheten i sentrum er imidlertid fortsatt lavt i et historisk perspektiv, mens den er høyere i randsoneområdene.

Hotellmarkedet

Hotellmarkedet i Norge var sterkt gjennom både 2023 og 2024. Den positive utviklingen har fortsatt gjennom de første månedene av 2025. Hotellbelegget i Oslo per 1. kvartal 2025 endte på 63 % mot 57 % for samme periode i fjor. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode fra kr 726 til kr 851 (+ 17 %). Den sene påsken i år forklarer noe av den sterke veksten sammenlignet mot fjoråret, men den underliggende etterspørselen er uansett sterk. Utviklingen i Norge og Oslo er også mer positiv enn i de andre nordiske hovedstedene og sammenlignet med den generelle utviklingen i Europa.

Varehandel

Omsetningen i detaljhandelen (unntatt motorvogner og bensin) steg med 4,5 % gjennom 2024. Netthandelen skjøt fart mot slutten av året og hadde en vekst på 15,8 % gjennom samme periode. Til sammenligning var omsetningsveksten i kjøpesentrene 3,5 %. Av bransjene er det service og tjenesteyting, spesialbutikker og servering som vokser mest. Klær, sko, reiseeffekter og annen detaljhandel hadde den svakeste utviklingen. Den samme trenden ser vi fortsetter gjennom årets 1. kvartal der omsetningen i detaljhandelen er økt med 6,2 % sammenlignet med samme periode året før. Netthandel fortsetter å være det handelssegmentet som øker mest, med 18,1% vekst mot 1. kvartal foregående år.

Bolig

Boligprisutviklingen i Norge har fulgt en sammenfallende trend gjennom de siste årene med vekst i 1. halvår og tilbakegang

gjennom 2. halvår. I 2024 steg boligprisene i Norge og Oslo med 6,4 %. Gjennom årets tre første måneder steg boligprisene med 5,5 % i Oslo og med 6,5 % for landet som helhet.

Leieprisene for bolig i landets fire største byer steg med 5,4 % gjennom fjoråret. Særlig høy var prisveksten i Oslo, Bergen og Stavanger, hvor enkelte leilighetsstørrelser hadde prisvekst over 10 %. Prisveksten for leiebolig har fortsatt inn i 2025. Den sterke prisutviklingen både i bruktbolig og leiemarkedet forklares av reallønnsvekst, lav arbeidsledighet og stram tilbudsside.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per 1. kvartal 2025 kr 69,7 mill. (kr 62,6 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 183,4 mill. (kr 42,6 mill.) og resultat før skatt kr 156,8 mill. (kr 18,2 mill.). Økningen i resultatet forklares av bedring i brutto driftsresultat, samt salgsgevinst på kr 131,0 knyttet til salgene av eiendommene Henrik Ibsens gate 36, Oslo og Myrveien 1, Jæren.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar		
Resultatregnskap (mill. kr)	01.01.-31.03.	
	2025	2024
Leieinntekt	69,7	62,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(5,4)	(4,9)
Brutto driftsresultat	64,3	57,7
Salgsgevinster	131,0	(1,6)
Rehabiliteringskostnad	(0,5)	(3,0)
Avskrivning på varige driftsmidler	(8,0)	(7,4)
Lønn og annen driftskostnad	(3,4)	(3,1)
Driftsresultat	183,4	42,6
Netto finanskostnad	(26,6)	(24,4)
Resultat før skattekostnad	156,8	18,2

Drift, utleie og prosjekt

Per 1. kvartal 2025 er ledighet, målt etter leieverdi, 0,1 %, mot 0,2 % per årsslutt 2024. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 8,1 år mot 7,9 år per utgangen av 2024.

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 743 mill. per 31.03.2025. Kontantbeholdning i bank er kr 45 mill. Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantelikrede kredittrammer på kr 615 mill. per 31.03.2025. Selskapet har i tillegg lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,4 % per 31.03.2025. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 71 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 4,6 år.

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

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat

Victoria Eiendom konsernets leieinntekter utgjorde kr 360,2 mill. (kr 315,8 mill.) per 1. kvartal 2025. Resultat før skattekostnad er kr 213,0 mill., opp fra kr 168,8 mill. per 1. kvartal 2024. Resultatøkningen skyldes i hovedsak nettoeffekten av salgsgevinst på kr 131,1 mill. og økte finansinntekter på kr 22,1 mill. fra positiv valutaeffekt knyttet til gjeld i EUR, og redusert resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox på kr 77,0 mill.

samt økte finanskostnader på kr 53,5 mill. grunnet høyere rentebærende gjeld og rente og negativ valutaeffekt knyttet til gjeld i SEK.

Investeringer og salg

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 i løpet 1. kvartal 2025 kjøpt 2 500 000 aksjer i Dalata Hotel Group PLC for EUR 11 mill. (eierandel 8,5 %).

Transaksjoner med nærstående

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt henholdsvis 3,5 % og 1,8 % av sin aksjepost i Roglog AS til administrerende direktør Sigurd Stray og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Salgene er gjennomført på markedsmessige betingelser. Etter salget er Eiendomsspar sin eierandel i Roglog AS 44,7 %.

Eiendomsspar har solgt 21 834 aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray og 10 917 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedspris fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell, utarbeidet av ekstern rådgiver. Etter transaksjonen er Eiendomsspars beholdning av egne aksjer 625 069. Sigurd Stray og Jon Rasmus Aurdal sin beholdning av Eiendomsspar-aksjer er henholdsvis 192 291 og 92 917.

Aksjonærforhold

Aksjekursen til Victoria Eiendom var kr 800 per 31.03.2025, en økning på 13 % fra kr 710, siden årsslutt 2024.

Per 31.03.2025 er selskapets beholdning av egne aksjer 304 781.

Styret har foreslått et ordinært utbytte på kr 15,00 per aksje for 2024 (kr 13,00).

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

Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 200 000 egne aksjer for en kjøpesum på kr 153 mill. Selskapets beholdning av egne aksjer er 504 781.

Datterselskapet Eiendomsspar har kjøpt 500 000 aksjer i Dalata Hotel Group PLC for EUR 2,3 mill. (eierandel 8,8 %).

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, senket styringsrentene gjennom 2024. Høy prisvekst og god aktivitet i norsk økonomi forklarer renteutviklingen. I rentemøtet i mars signaliserte Norges Bank en til to rentekutt i 2025, hvorav det første i juni eller september. Det er imidlertid stor usikkerhet knyttet til konsekvensene av Donald Trump sin politikk og konsekvensene for Norge. Dette knytter seg blant annet til tollbarrierer (USA er ikke blant de største handelspartnerne til Norge, ca. 4 % av eksport), handelskrig og deglobalisering, usikkerhet rundt NATO-samarbeidet og om/hvordan krigen i Ukraina avsluttes. Høy norsk reallønnsvekst, høy aktivitet i norsk økonomi, fortsatt høy prisvekst og svak krone er faktorer som vil reduserer behovet for lavere rente i norsk økonomi.

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 volatil gjennom året, og at Norges Bank kommer til å kutte renten en gang i 2025.

Kontormarkedet

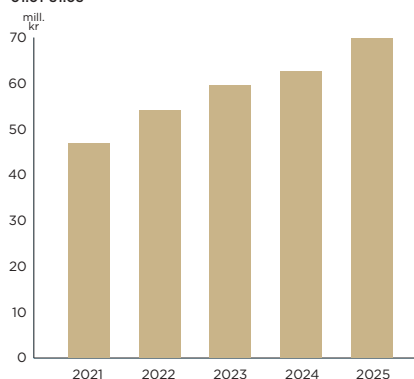
For inneværende år forventes det en ferdigstilling av 241 000 kvm kontor-arealer i Oslo, Asker og Bærum. Dette er en betydelig økning sammenlignet med 2024, som endte på 101 000 kvm. Nye arealer tilsvarer nærmere 2,5 % av kontoreiendomsmassen. Construction City bidrar med den største økningen, hvor ca. 85 000 kvm kontorareal blir ferdigstilt i løpet av året. I tillegg blir A- og D-blokken i regjeringsskvartalet 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 var på et historisk lavt nivå (3,3 %) ved inngangen til året. Dette tallet forventes å stige noe når de første departementene (Utenriksdepartementet, Klima- og Miljødepartementet) flytter til regjeringsskvartalet fra sine nåværende lokaler, og igangsatte arealer i sentrum for øvrig ferdigstilles.

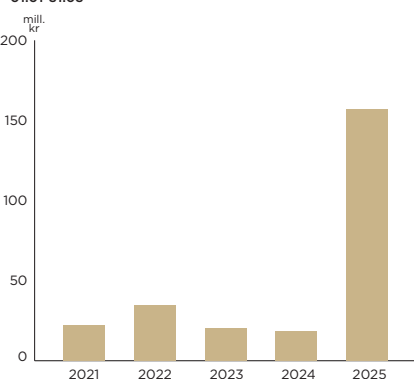
I 2026 ligger det an til ferdigstilling av 82 000 kvm kontorlokaler som er igangsatt, mens det etter 2026 er svært få bekreftede nye prosjekter. Det er imidlertid flere potensielle prosjekter som er klare, og forventes igangsatt ved forbedret betalingsvilje og etterspørsel fra markedet. Dette gjelder spesielt for randsonerområdene utenfor sentrum. Årsaken til usikkerhet rundt igangsetting av prosjekter er, økende byggekostnader, høyere avkastningskrav (yield), samt økte

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

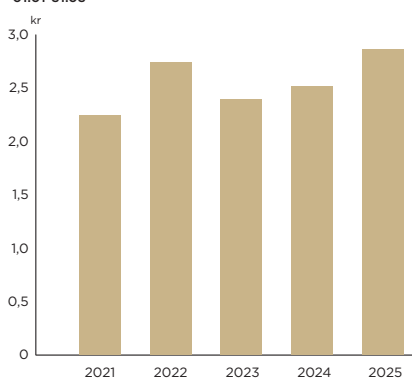
Leieinntekter
01.01-31.03



Resultat før skatt
01.01-31.03



Kontantstrøm før skatt per aksje *
01.01-31.03



* inkludert mottatt utbytte, for salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

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 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 sammenlignet med 2024. Det er ikke utenkelig med leieprisfall i enkeltområder. Samtidig vil dette igjen kunne medføre mindre byggeaktivitet og sterkere leieprisvekst lenger frem i tid.

Hotellmarkedet

Det norske hotellmarkedet har de siste årene vært preget av lav kapasitetsvekst, sterk prisvekst og et belegg som for de fleste byer ligger nær eller over pre covid nivåer. Det forventes begrenset ny kapasitetsstilvekst i de fleste norske byer i 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 så langt i år på et høyere nivå enn på samme tid foregående år. Hotelloperatørene melder om at en stor del av veksten kommer fra Asia og USA. Norge oppleves som et trygt og vakkert reisemål, med unike naturopplevelser som fjorder, fjell og arktiske områder. Gitt fortsatt svak norsk krone, ligger trolig Norge og spesielt Nord-Norge godt an til å oppleve fortsatt vekst i antall turister fra utlandet. De fleste hotellovernattinger i Norge gjøres av nordmenn og svak norsk krone bidrar til at nordmenn i økende grad reiser og ferierer i eget land. Utviklingen til husholdningene og næringslivets kjøpekraft vil derfor også være sentrale premissgivere 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 sannsynligvis redusere etterspørsel.

Varehandel

Norske butikkjeder har i stor grad tilpasset seg en varedistribusjon 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 også 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 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 reallønnsvekst 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

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

De viktigste driverne bak den antatte prisveksten er et historisk lavt antall ferdigstilte nye boliger, god reallønnsvekst og mulige rentenedsettelse. Videre vil de gjennomførte lettelsene i utlånsforskriften gjøre det enklere for de med minst egenkapital å kjøpe egen bolig.

Leieprisene har steget betydelig de siste årene. Dette øker usikkerheten knyttet til videre veksttakt i leieprisene. Vi tror imidlertid at den forventede reallønnsøkning og begrenset netto tilføring av nye boliger vil føre til at leieprisene fortsetter å stige i 2025.

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.

Oslo, 6. mai 2025
Styret


Christian Ringnes
Styrets leder


Anders Ryssdal
Styrets nestleder


Ragnar Horn


Monica S. Salthella


Gisèle Marchand


Jakob Iqbal


Isabelle G. Ringnes


Sigurd Stray
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM KONSERN

RESULTATREGNSKAP

		01.01. - 31.03. 2025	01.01. - 31.12. 2024	01.01. - 31.12. 2024
	NOTE			
Leieinntekt	(2)	360,2	315,8	1 398,3
Annen driftsinntekt		1,1	2,2	6,5
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(26,9)	(27,3)	(127,2)
Brutto driftsresultat		334,4	290,7	1 277,6
Salgsgevinst		131,1	(1,6)	28,7
Rehabiliteringskostnad		(27,9)	(23,2)	(125,8)
Avskrivning på varige driftsmidler		(56,4)	(51,1)	(213,3)
Nedskrivning av varige driftsmidler		—	—	(30,0)
Lønn og annen driftskostnad		(34,0)	(31,7)	(134,3)
Driftsresultat		347,2	183,1	802,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(9,4)	2,1	(33,6)
Resultat fra tilknyttet selskap		40,1	117,1	441,6
Finansinntekt		27,4	5,3	212,9
Finanskostnad		(192,3)	(138,8)	(612,7)
Urealisert verdiendring aksjer		—	—	(8,6)
Resultat før skattekostnad		213,0	168,8	802,5
Skattekostnad		(15,0)	(15,5)	(78,8)
Periodens resultat		198,0	153,3	723,7
Tilordnet:				
Aksjonærer		176,1	94,7	429,1
Minoritetsinteresser		21,9	58,6	294,6

BALANSE PER EIENDELER

	31.03. 2025	31.12. 2024	31.12. 2024
Varige driftsmidler	19 310,5	18 314,5	19 353,9
Finansielle anleggsmidler	10 360,2	9 951,0	10 512,2
Sum anleggsmidler	29 670,7	28 265,5	29 866,1
Andre fordringer	72,8	164,8	109,6
Markedsbaserte aksjer	2 429,8	1 139,4	2 296,4
Bankinnskudd	191,3	278,9	297,3
Sum omløpsmidler	2 693,9	1 583,1	2 703,3
SUM EIENDELER	32 364,6	29 848,6	32 569,4

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	100,5	100,5	100,5
Annen egenkapital	15 691,0	15 248,2	15 686,6
Sum egenkapital	15 791,5	15 348,7	15 787,1
Utsatt skatt	957,0	917,4	963,1
Andre avsetninger for forpliktelser	119,1	162,5	122,6
Sum avsetninger for forpliktelser	1 076,1	1 079,9	1 085,7
Langsiktig rentebærende gjeld	13 361,7	12 110,8	13 618,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 499,0	550,0	1 397,9
Annen kortsiktig gjeld	636,3	759,2	680,4
Sum kortsiktig gjeld	2 135,3	1 309,2	2 078,3
Sum gjeld	16 573,1	14 499,9	16 782,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 364,6	29 848,6	32 569,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 31.03. 2025	01.01. - 31.12. 2024	01.01. - 31.12. 2024
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	105,0	236,5	903,0
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(64,7)	(684,8)	(3 392,4)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(146,3)	453,5	2 513,0
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(106,0)	5,2	23,6
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	297,3	273,7	273,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	191,3	278,9	297,3
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2 188,2	3 200,0	1 887,0
Sum likviditetsreserver	2 379,5	3 478,9	2 184,3

NOTER

NOTE 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

NOTE 2 - Leieinntekt

	01.01.-31.03. 2025	01.01.-31.03. 2024	01.01.-31.12. 2024
Leieinntekt geografisk fordelt			
Oslo	321,1	281,1	1 251,5
Øvrige Norge	39,1	34,7	146,8
Sum	360,2	315,8	1 398,3

NOTE 3 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2025			
Egenkapital 31.12.2024	100,5	15 686,6	15 787,1
Resultat		198,0	198,0
Salg egne aksjer		11,3	11,3
Omregningsdifferanser m.v.		(204,9)	(204,9)
Egenkapital 31.03.2025	100,5	15 691,0	15 791,5

NOTE 4 - Nøkkeltall

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Resultat per aksje 1)	14,67	7,87	35,72
Bokført egenkapital per aksje 1)	743	718	738
Aksjekurs ved utgangen av perioden	800	625	710
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 005 040	12 034 103	12 012 520
Antall utestående aksjer 2)	12 005 040	12 006 096	12 005 040

1) Ekskl. minoritetsinteresser

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

NOTE 5 - Aksjonæroversikt 28.04.2025

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1 %
Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3 %
Oak Management AS	608 479	4,9 %
Taconic AS	528 570	4,3 %
Victoria Eiendom AS	504 781	4,1 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1 %
Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3 %
MP Pensjon PK	343 000	2,8 %
Paul Krohn Holding AS	289 096	2,3 %
Dobloug, Anette	258 108	2,1 %
Elisabeth Krohn Holding AS	188 096	1,5 %
AS Straen	140 000	1,1 %
Horn Bull AS	120 919	1,0 %
Tricolor AS	113 224	0,9 %
Pisces Invest AS	96 612	0,8 %
Sjeltepetter AS	86 482	0,7 %
Bob Merlin AS	86 482	0,7 %
Kvantia AS	83 454	0,7 %
AS Ship-Ring	80 000	0,6 %
Else Forvaltning AS	74 000	0,6 %
Øvrige aksjonærer	2 205 126	17,9 %
Sum	12 309 821	100,0 %



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