

Eiendomsmarkedet, Eiendomsspar og Victoria Eiendom

Aksjonærer og analytikere

Grand Hotel - 22. august 2024
Sigurd Stray - Adm. dir.



Innhold

1 Eiendomsmarkedet

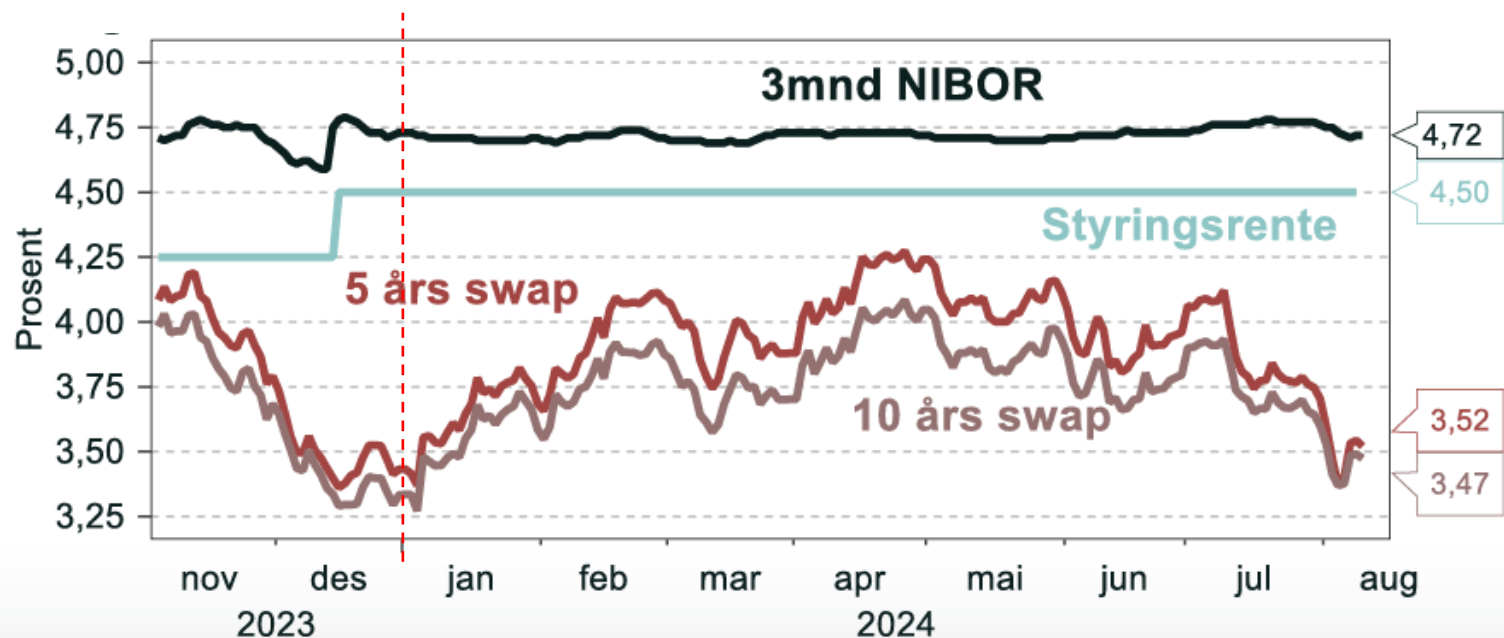
2 Eiendomsspar

3 Victoria Eiendom

4 Eierstruktur

Norske renter – eiendomsaktørenes største kostnad

- Lange renter på samme nivå som inngangen til året
- Siste tids rentenedgang lange renter forårsaket av → økt tro på resesjon
høyere geopolitisk risiko

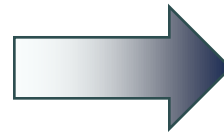
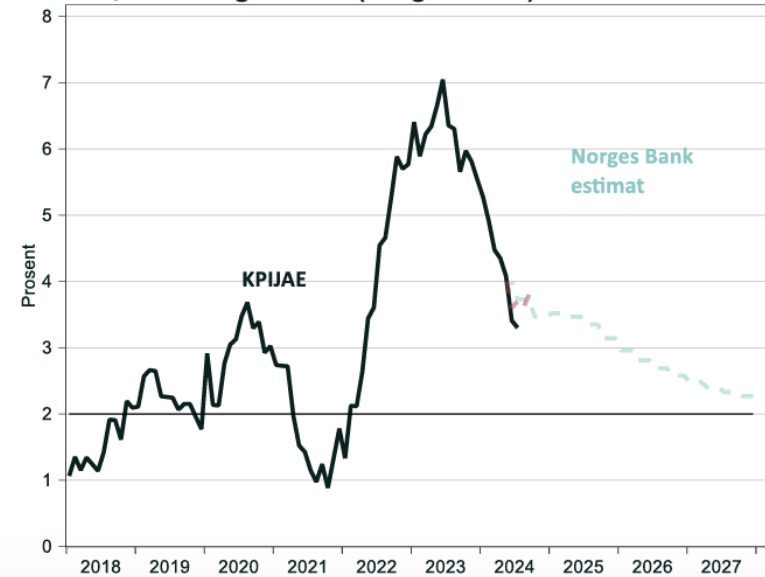


Kilde: Akershus Eiendom, Bloomberg og Macrobond

Inflasjon

- Raskt på vei ned
- Fremdeles høyere enn ønsket nivå

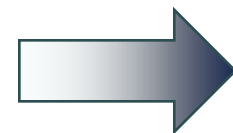
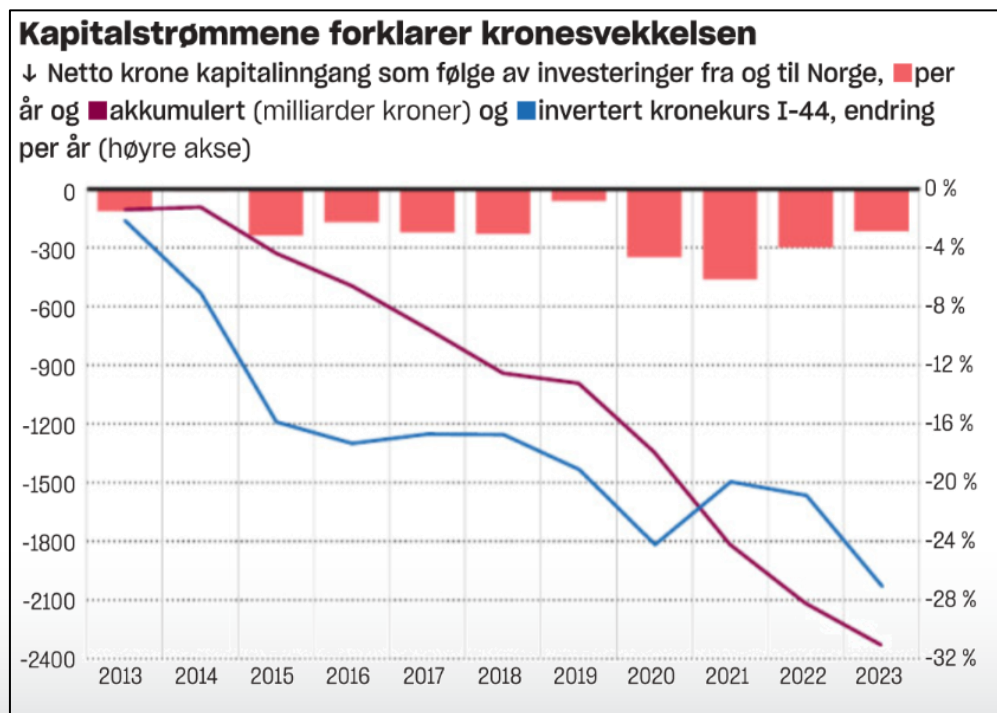
KPIJAE, faktisk og estimat (Norges Bank)



Øker sjansen for rentenedsettelse

Norske kronen

- Også raskt på vei ned
- Ennå ingen riktig gode forslag til tiltak - foruten rentenivå



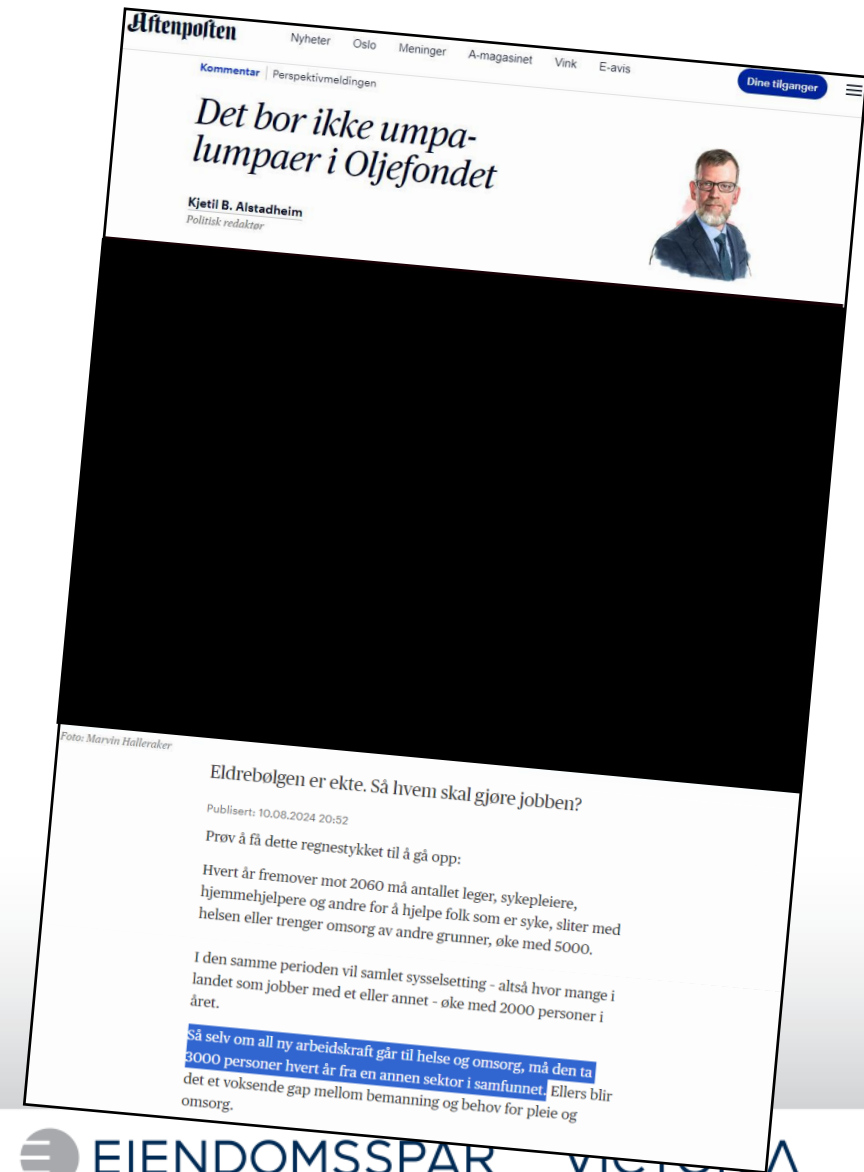
Minsker sjansen for rentenedsettelse

Arbeidsmarkedet og lønnsdrivende inflasjon?

- Underskudd på arbeidskraft i årene fremover
 - Eksempel helse og omsorg
 - + 2 000 = **generell** sysselsetningsøkning hvert år frem til 2060
 - 5 000 = årlig behov leger, sykepleiere, hjemmepleiere
 - 3 000 = manko hvert år.

Så kommer alle andres behov i perioden...

- Lønn blir en viktig faktor – hvem har evne til å betale mest, og hvem har evne til å holde igjen?



Kilde: Perspektivmeldingen, Aftenposten og Nettavisen

Den vanskelige rente-balansegangen...

- Kronekurs
- Inflasjon



Kronekurs

Spagaten føles slik i dag



Hvor lenge må renten holdes høy for å lande til gull (myk landing)?

Transaksjonsvolum i Norge

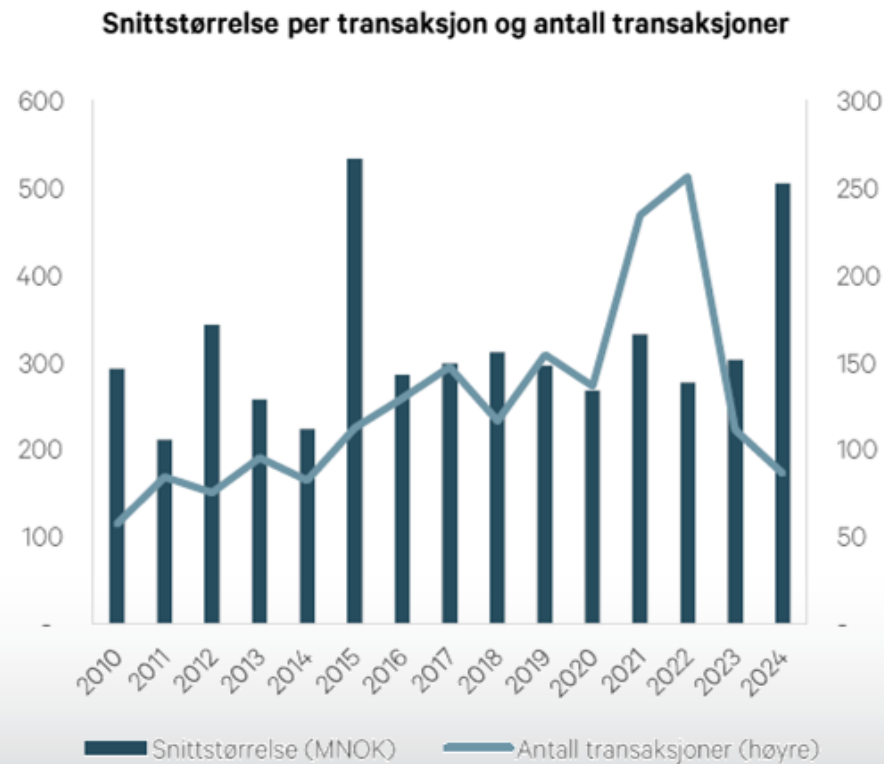
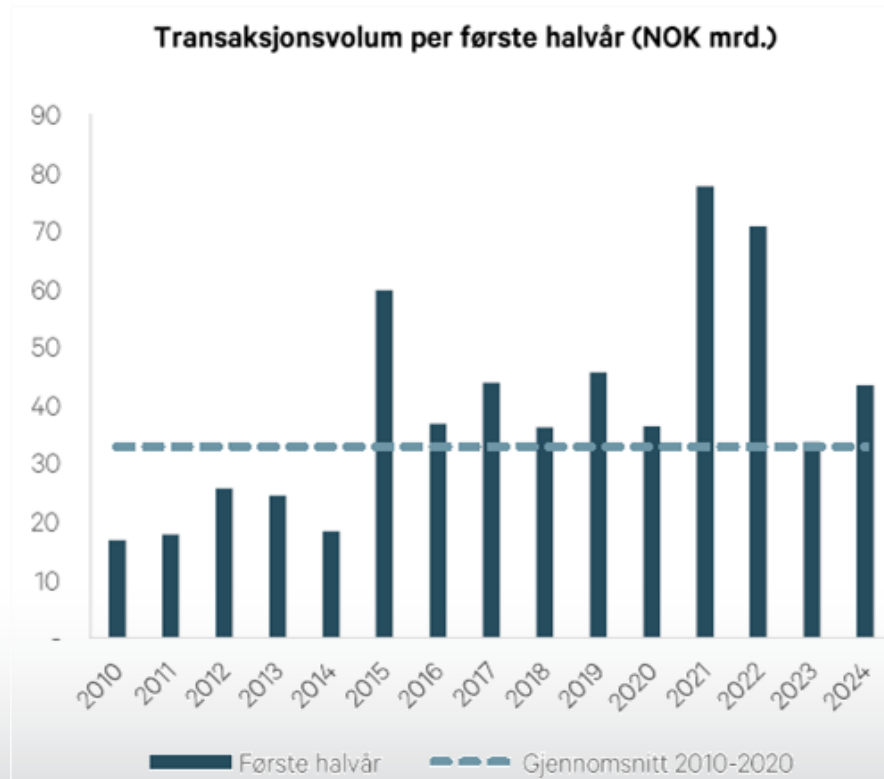
- Ca. kr 40 mrd. i 1. halvår, med lik fordeling mellom kvartalene
- Høyere enn gjennomsnitt 2010 – 2020



Kilde: Union

Transaksjonsvolum i Norge

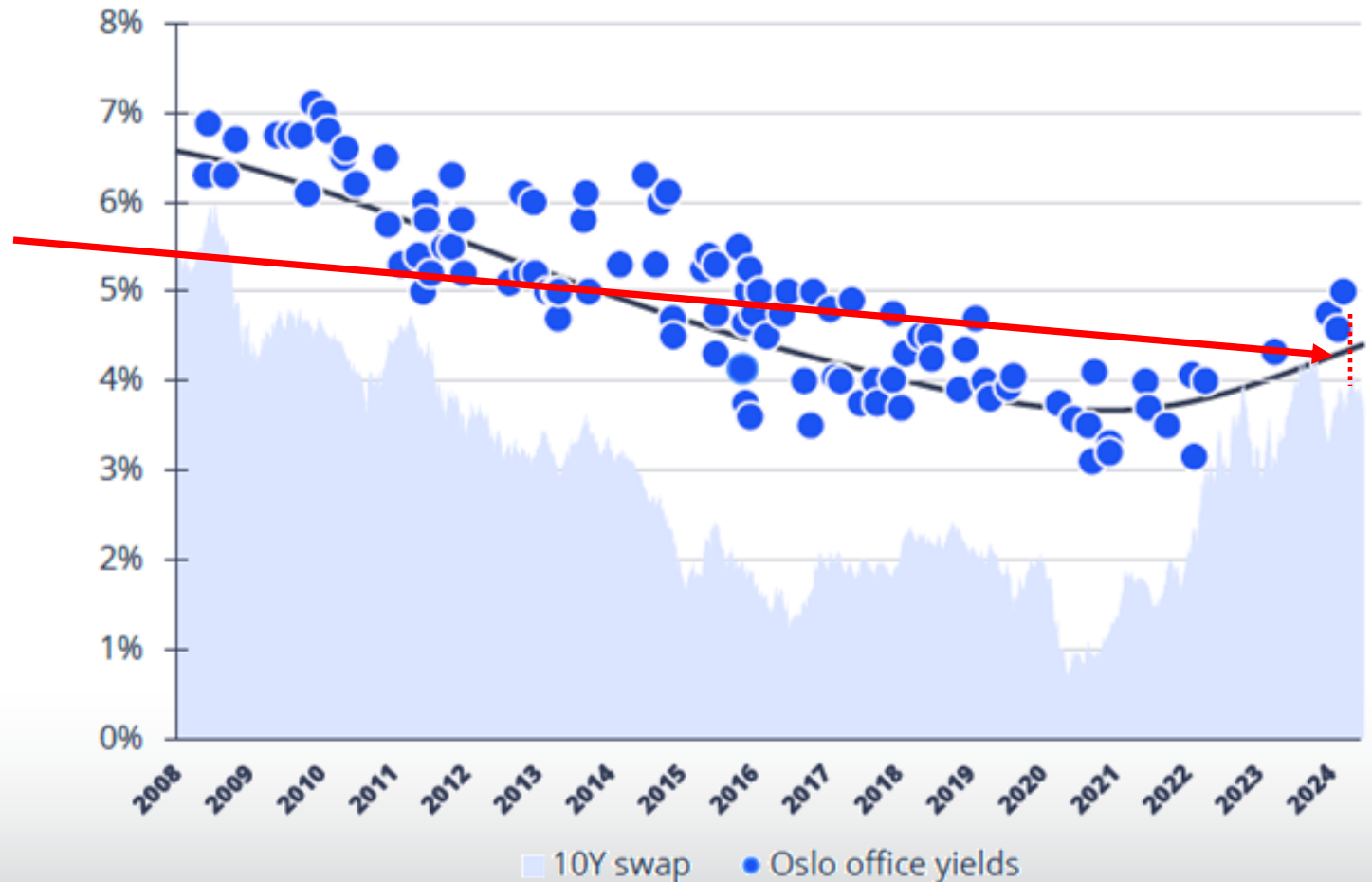
- Ca. kr 40 mrd. i 1. halvår, med lik fordeling mellom kvartalene
- Høyere enn gjennomsnitt 2010 – 2020
- Volum fordelt på få og større transaksjoner



Kilde: Union

Kontoryield i Oslo vs. 10års swaprente

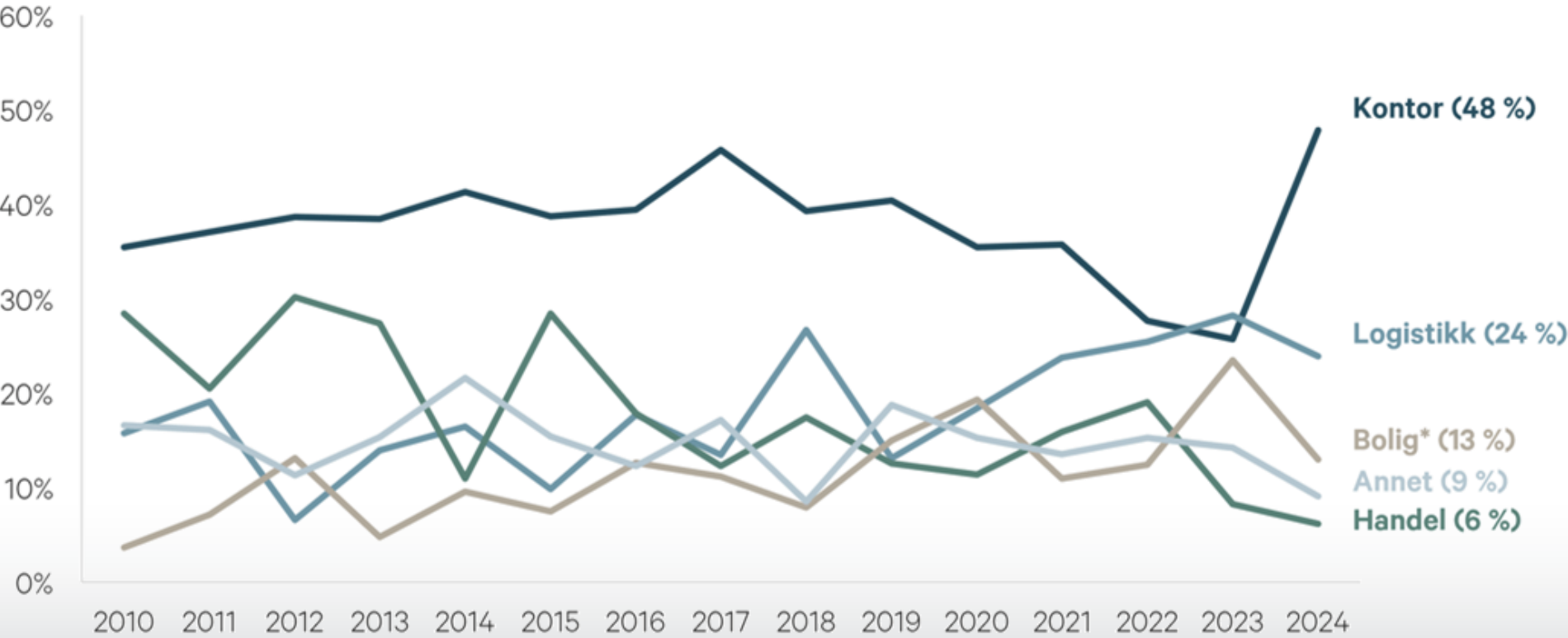
- Punkter er kontortransaksjoner med verdi over MNOK 50 målt av Colliers
- Det begynner å bli rom igjen til å betale nødvendig margin på lånerenten
- Og flere datapunkter



Kilde: Colliers Research

Segmentfordeling av transaksjonsvolum - Comeback for kontor

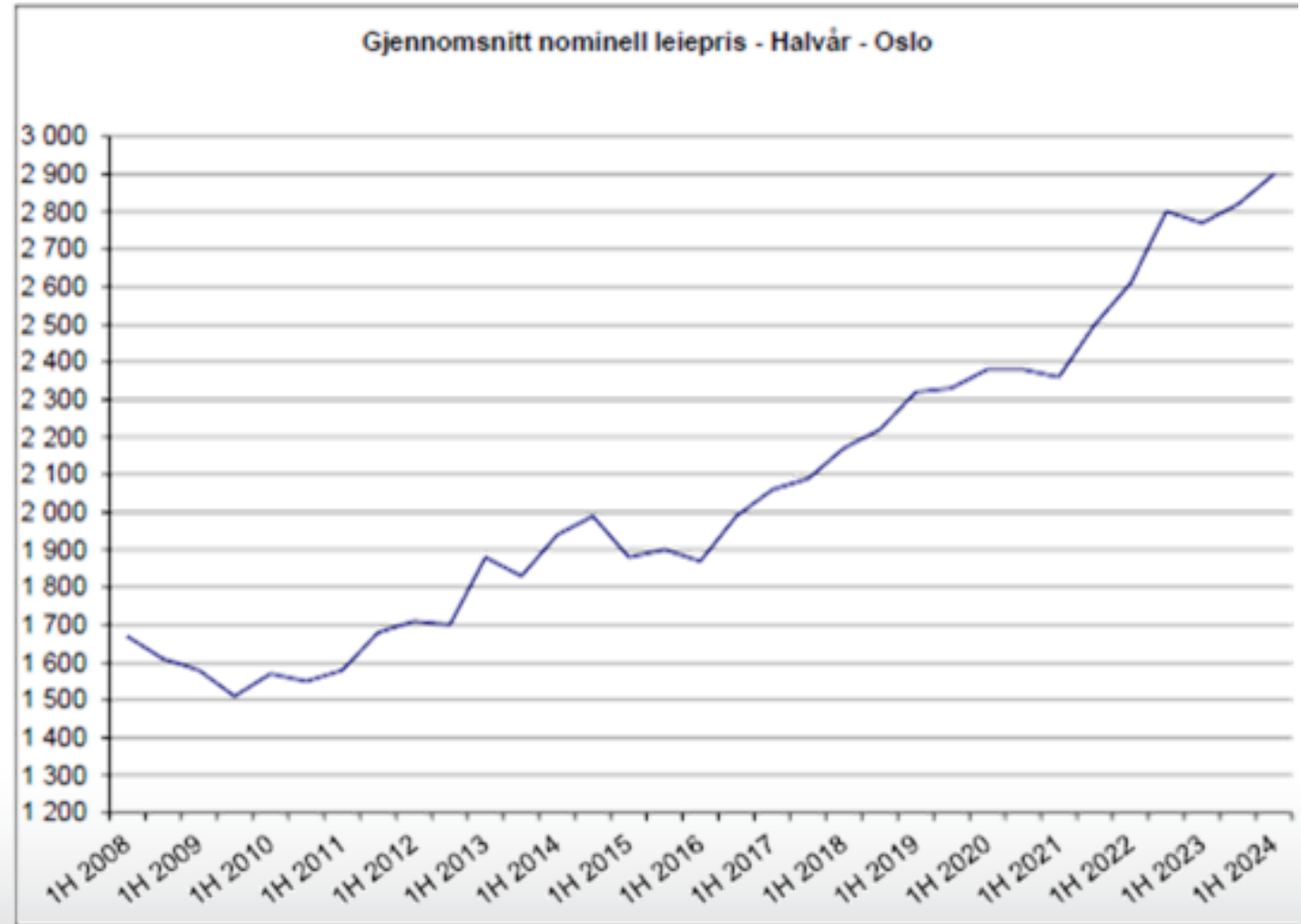
Andel av transaksjonsvolumet i Norge



Kilde: UNION *inkludert boligutvikling

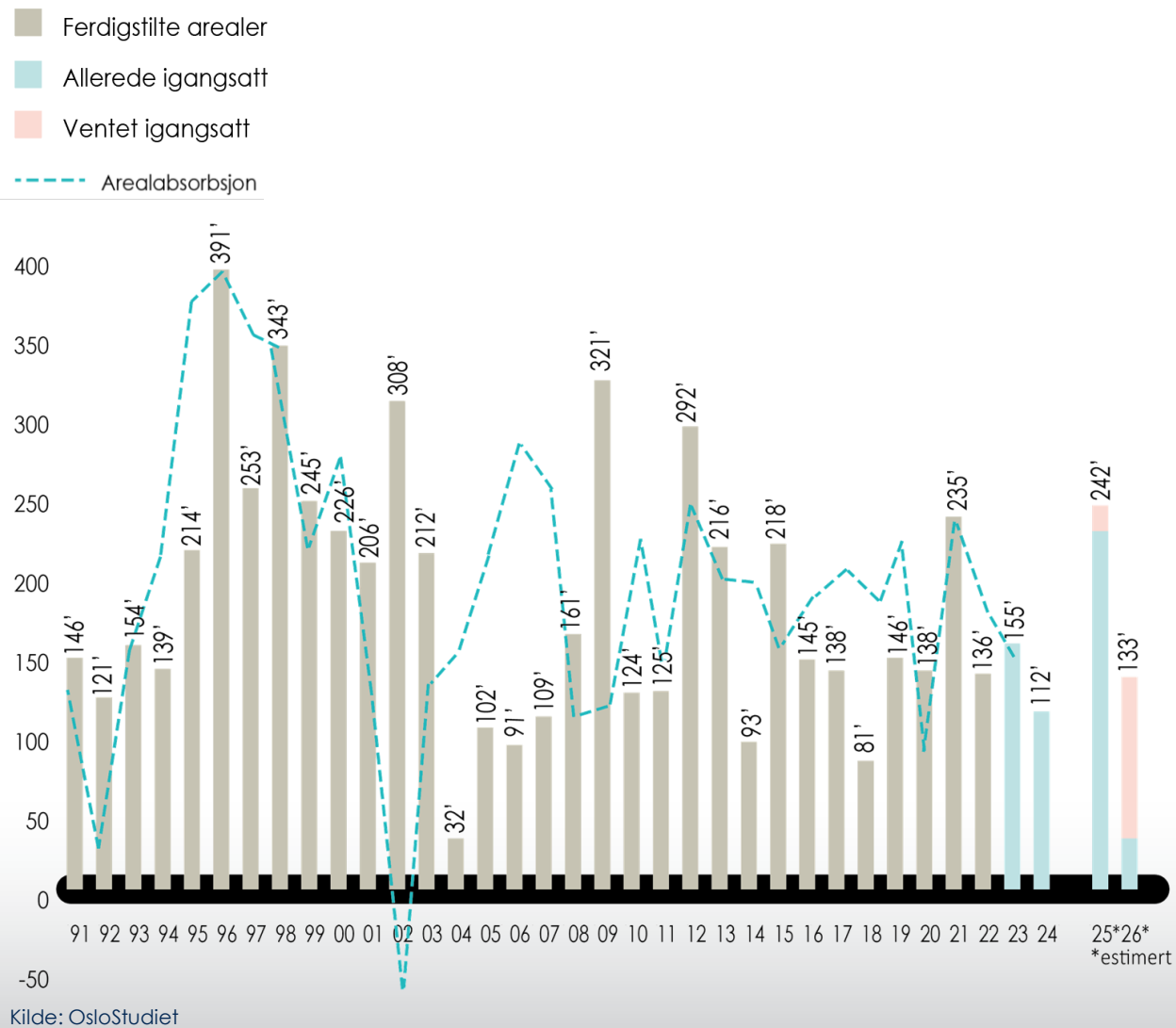
Leieprisutvikling kontor Oslo

- Signert 431 kontrakter
 - ca. 20 % over 1. halvår 23
- Signert 344 000 kvm
 - ca. 10 % lavere enn i 1. halvår 23
- Nominell leieprisøkning på ca. 3 % siden årsskiftet



Kilde: Arealstatistikk

Ferdigstilte arealer og arealabsorpsjon (1991-2026)

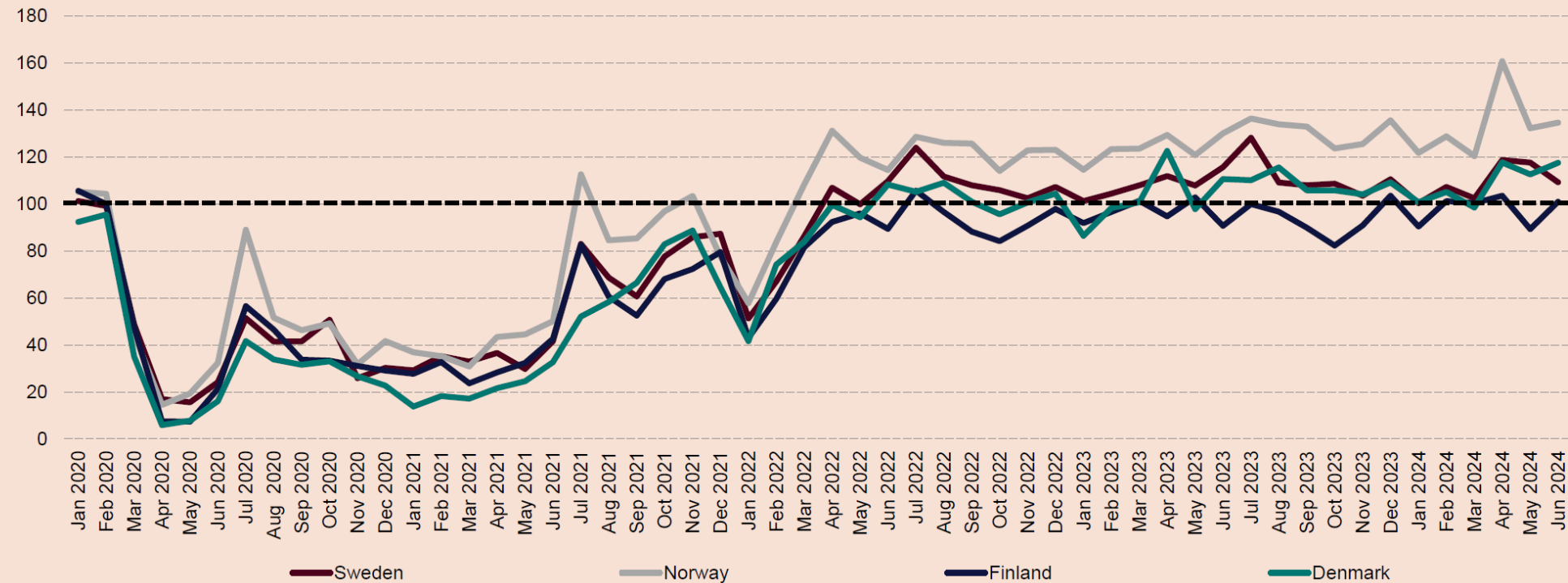


Kilde: OsloStudiet

Hotellmarkedet

- RevPAR høyere i alle nordiske markeder enn i 2019
- Alle nordiske markeder i jevn stigning

**MARKET REVPAR
INDEXED TO CORRESPONDING MONTH 2019**

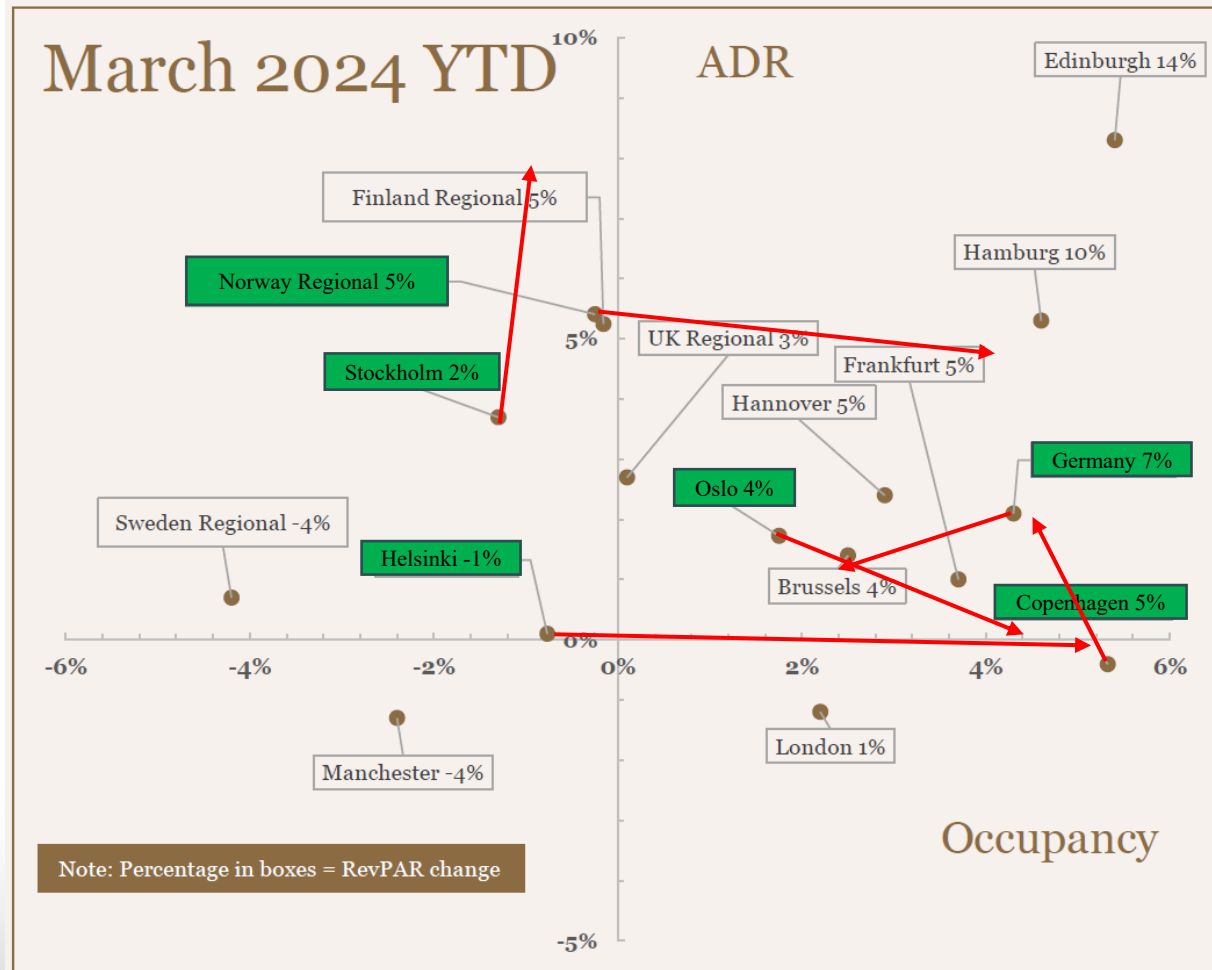


Kilde: Scandic, Benchmarking Alliance

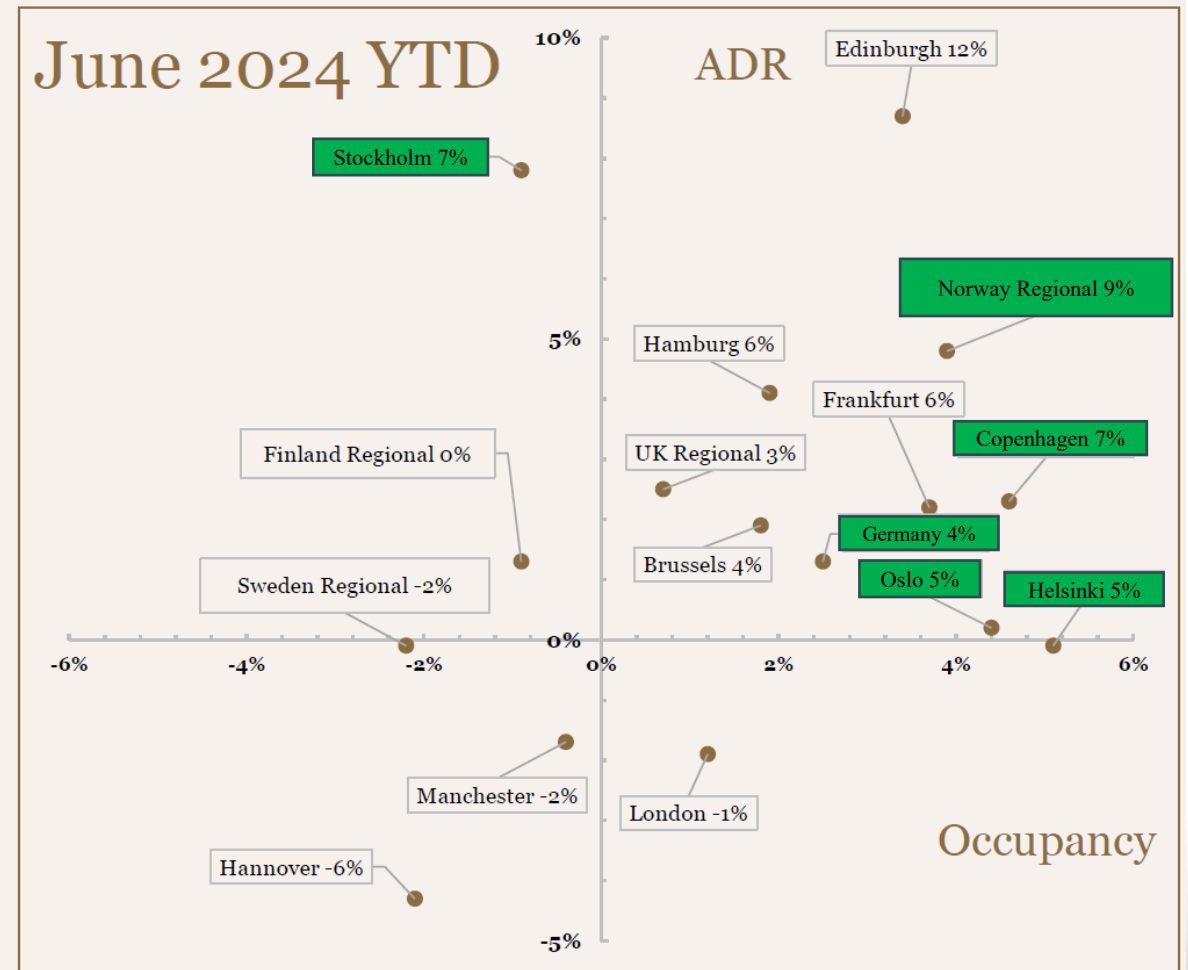
Pandox – positivt vekst i de fleste hotellmarkedene

(RevPAR utvikling)

1. kvartal 24 vs. 1. kvartal 23



1. halvår 24 vs. 1. halvår 23

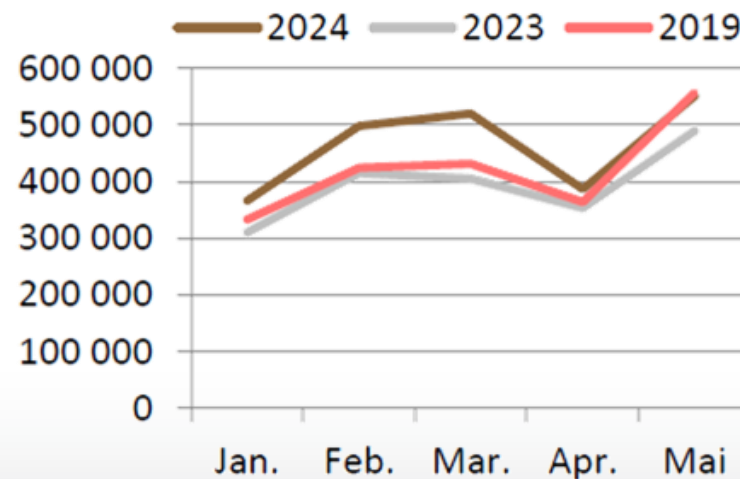


Hotellmarkedet fremover

- Positiv innbooking vs. i fjor
- Utlendingene øker tilstedeværelse i Norge
- Generelt lite tilvekst i markedet som helhet
 - Ny kapasitet på vei i Tromsø, Trondheim og Kristiansand
 - Historisk lavt prosjektilfang av nye rom i Oslo

Innbooking** sammenlignet med i fjor			
	Aug. 2024	Sep. 2024	Okt. 2024
Oslo***	+	+	+
Bergen	+	+	+
Stavanger****	+	+	-
Tr.heim*****	+	+	-
Kr.sand	+	-	+

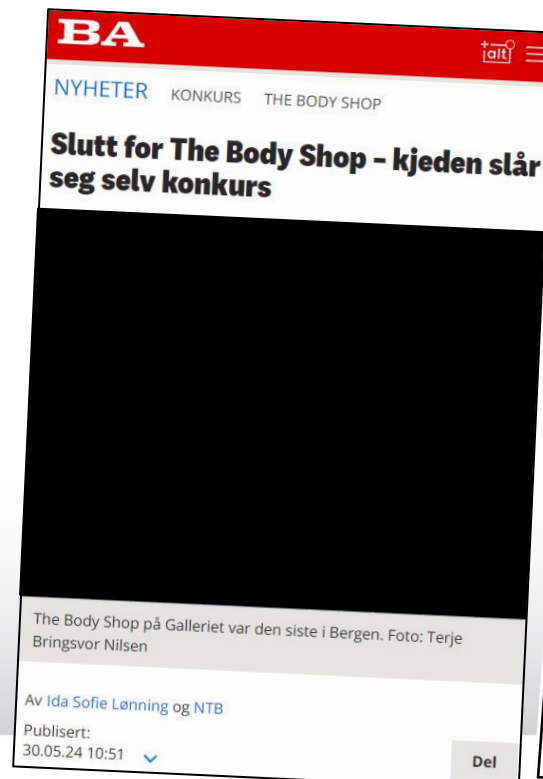
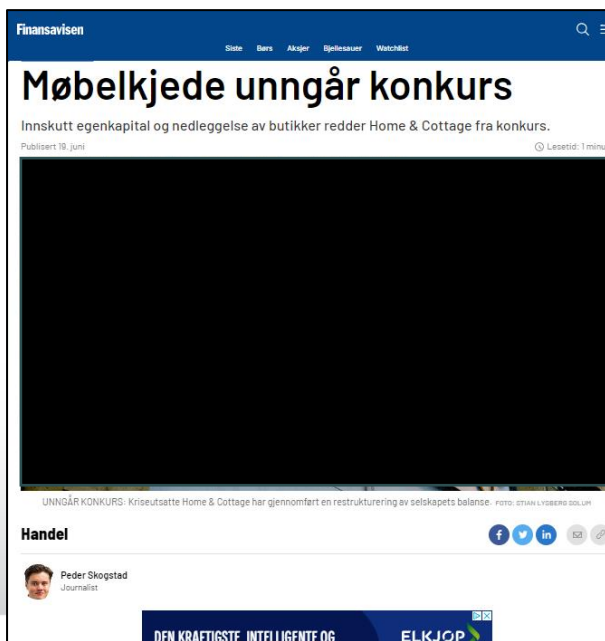
Utenlandske gjestedøgn* på norske** hoteller



Kilde: Wiederstrøm og Benchmarking Alliance

Handel

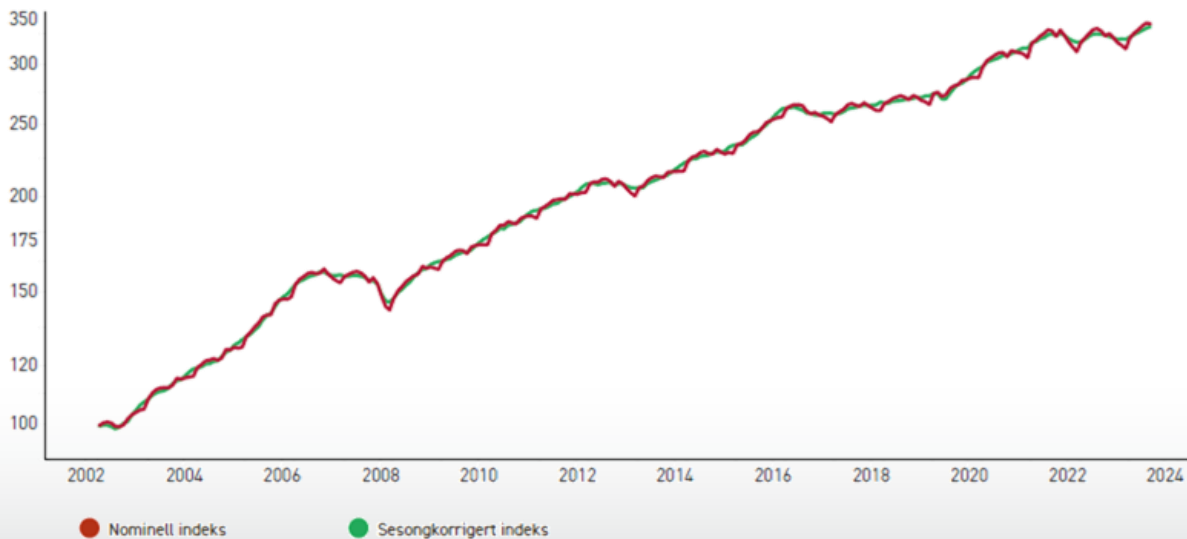
- 1. halvår var prisstigning varehandel på 3,7 %
- Kjøpesentrene opplevde en økning på 4,1 %
- Stor spredning i feltet, flere kjeder sliter, mens noen går meget bra



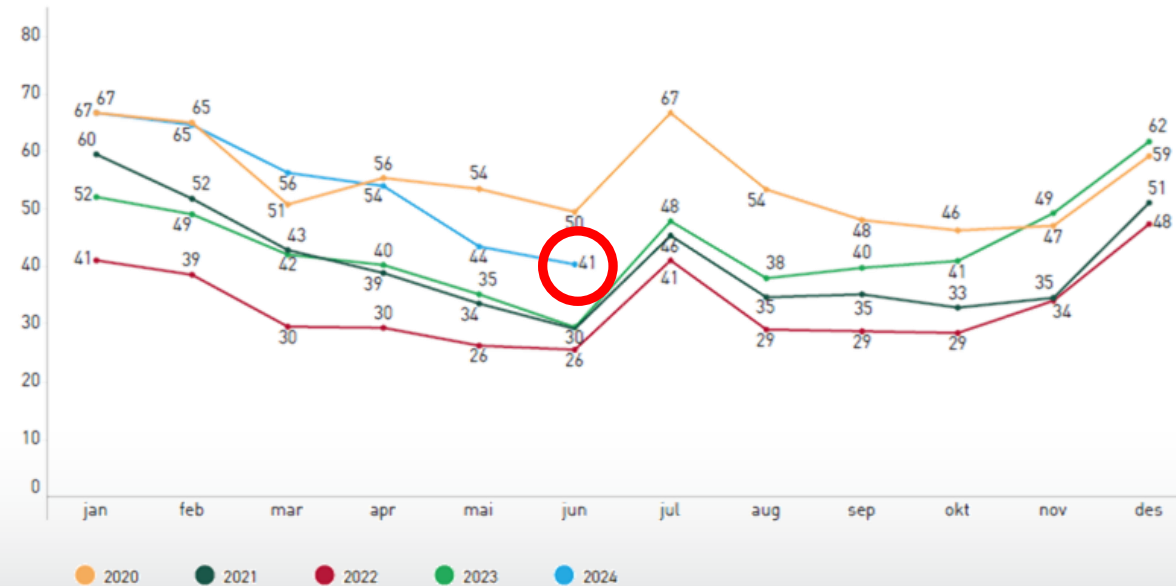
Utvikling boligprisene i Norge og Oslo

- 1. halvår økte salgsprisen for bolig i Norge med 8,0 %
- Salgsprisen i Oslo økte med 6,7 %
- Omsetningstid nærmer seg snitt de siste 4 årene

Nominell og sesongkorrigert prisutvikling Norge



Omsetningstid i antall dager fra boligene første gang ble annonsert. Månedstill.

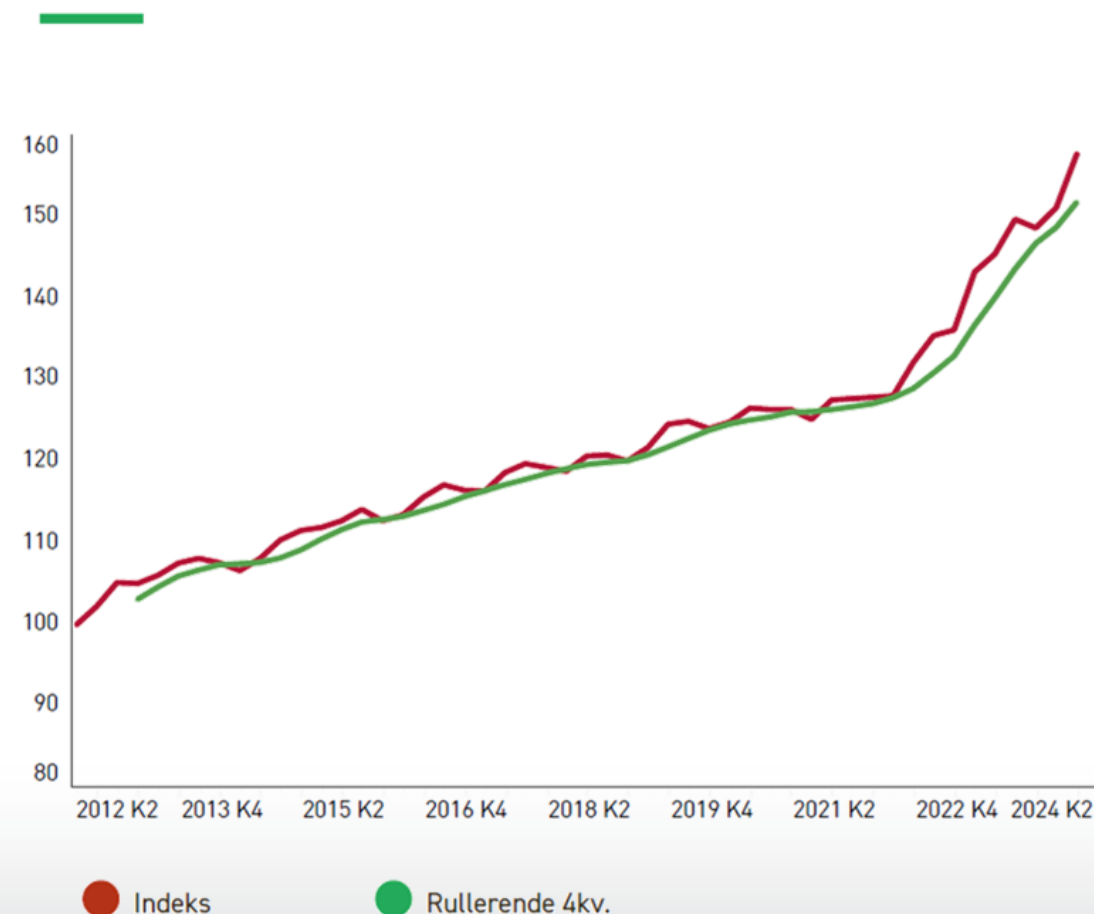


Kilde: Eiendom Norge, FINN og Eiendomsverdi

Oslo - Utvikling leiepriser bolig

- 1. halvår økte leieprisen for bolig i Oslo med 6,1 %, i linje med Norge for øvrig
- Leieprisen har akselerert den siste tiden pga. bl.a.
 - økte rente- og skattekostnader for utleier
 - lavere tilbud pga. færre enheter for utleie

LEIEPRISINDEKS, nominell og 4 kvartals rullerende prisutvikling



Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi AS, FINN, Utleiemegleren, Heimstaden, Krogsveen, Quality Living, Sem & Johnsen, Eiendomsmegler 1 SR og USBL



EIENDOMSSPAR

VICTORIA

Oppsummering eiendomsmarkedet etter 1. halvår 2024

- Transaksjonsmarkedet:



Preget av få, større transaksjoner. Nivå på linje med snitt de siste årene.
Bankene gir sjeldent mer enn 50-55 % belåning.
I ferd med å normaliseres.

- Kontormarkedet:



Fremdeles rimelig godt.
Lite tilførsel av arealer i 2024, men nybygg vil gjøre utleiemarkedet mer krevende i 2025/2026.

- Butikk:



Omsetningsutvikling litt over KPI trend.
Stor spredning i feltet, fra meget krevende til «all time high» for kjedene.

- Hotellmarkedet:



Meget sterk utvikling, med primært vekst i belegg, men også noe på pris.
Booking frem i tid ser bra ut.

- Bolig salg:



Lite igangsetting har virket positivt for prisutvikling, selv med den høye renten.
Økende frykt for ikke å få tak i objekter gir «Løp og kjøp» stemning.

- Bolig utleie:



Knallsterkt utleiemarked.



Innhold

1 Eiendomsmarkedet

2 Eiendomsspar

3 Victoria Eiendom

4 Eierstruktur

Sentrale hendelser 1. halvår 2024

Utbytte

- Utbetalt ordinært utbytte kr 10,00 per aksje

Kjøp eiendom (kr 145 mill.)

- Alfaset 1. industrivei 5, Oslo
- Finnestadveien 44, Stavanger (22,5 %)

Kjøp aksjer (kr 338 mill.)

- 5 280 Eiendomsspar – kr 2 mill.
- 6 762 000 Scandic Hotels Group – kr 330 mill.
- Hagabacken Fastighets AB – kr 6 mill.



Alfaset 1. industrivei 5, Oslo



Finnestadveien 44, Stavanger

Positiv underliggende utvikling i aksjeinvesteringer

Scandic

Tall per 2. kvartal 2024
Tall i klammer er fra
samme periode
foregående år

Eiendomsspar eierandel 15 % (per 20/8-24)

Kostpris aksjer MSEK 1 481
Verdi aksjer (kurs 65) MSEK 2 092
Urealisert gevinst på MSEK 611

Justert EBITDA
MSEK 841 (772)

Snitt REVPAR
SEK 871
(828)

EBITDA
margin
14,3% (13,6%)

Kontantstrøm
fra drift
SEK 463 mill.
(664)

AURORA

Tall per
1. halvår 2024

Eiendomsspar eierandel 19 %

Kostpris aksjer MNOK 588
Verdi aksjer (kurs 78,0) MNOK 468
Urealisert tap på MNOK 120

EPRA NRV
per aksje
128

Leieinntekt
MNOK 147
2Q24 (143)
+ 2,5 %

Andel fastrente
54 %

Gjeldsgrad
53,3 %

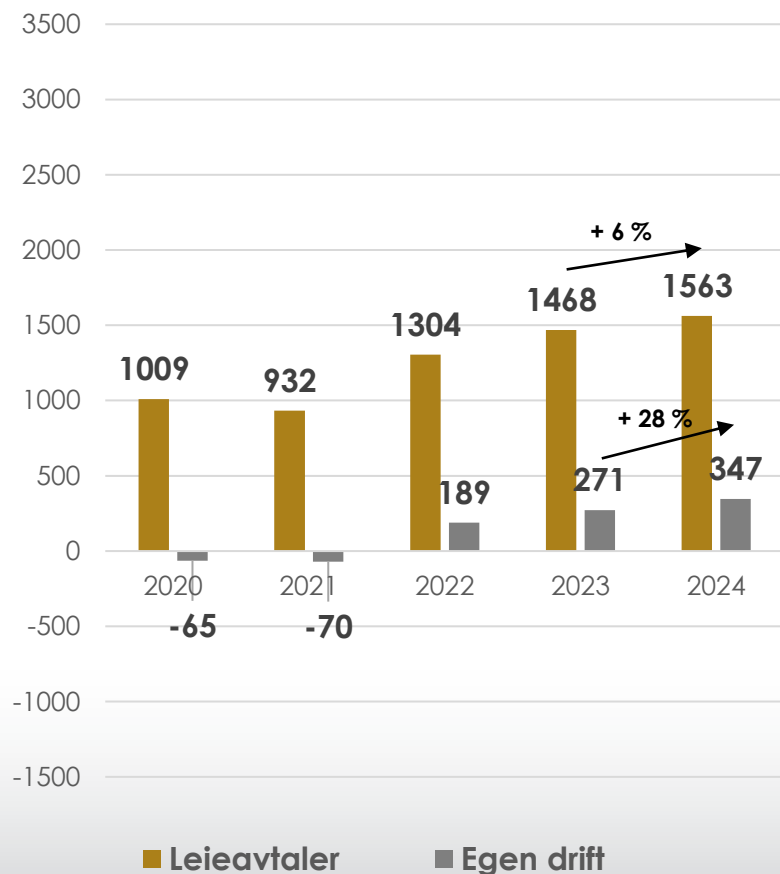
Fortsatt god inntektsvekst for Pandox gjennom 1. halvår

Eiendomsspar eierandel 25,8 %



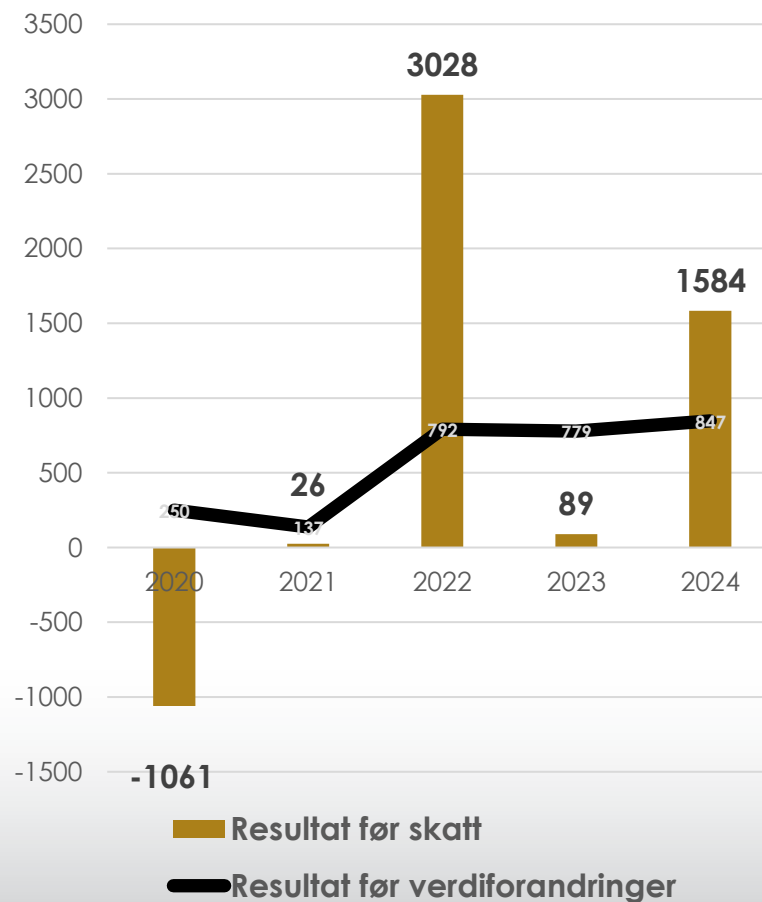
Driftsnetto

1. halvår, MSEK



Resultat før skatt

1. halvår, MSEK



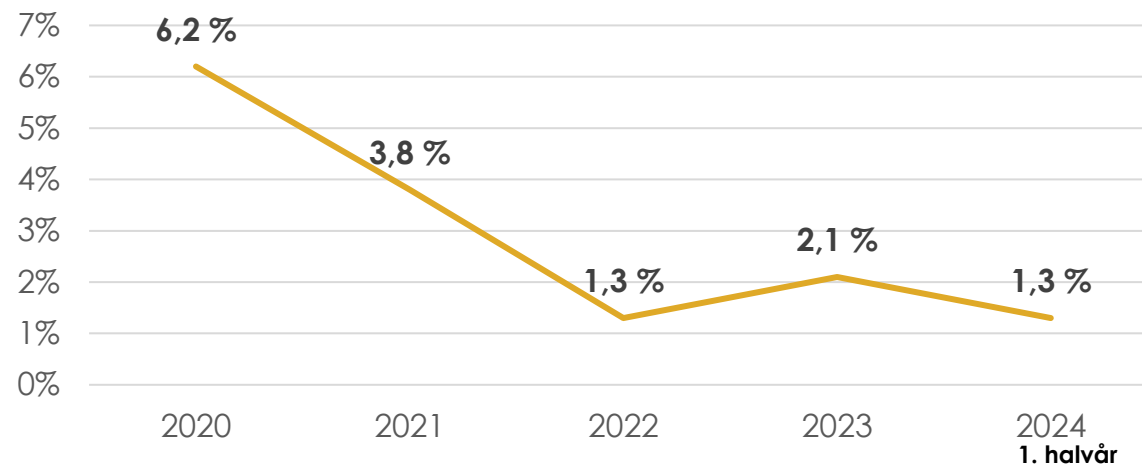
Robust finansiell situasjon

- Likviditetsreserve MSEK 4 137 (MSEK 3 146 per årsslutt 2023)
- LTV 46,2 % (46,6 % per årsslutt 2023)

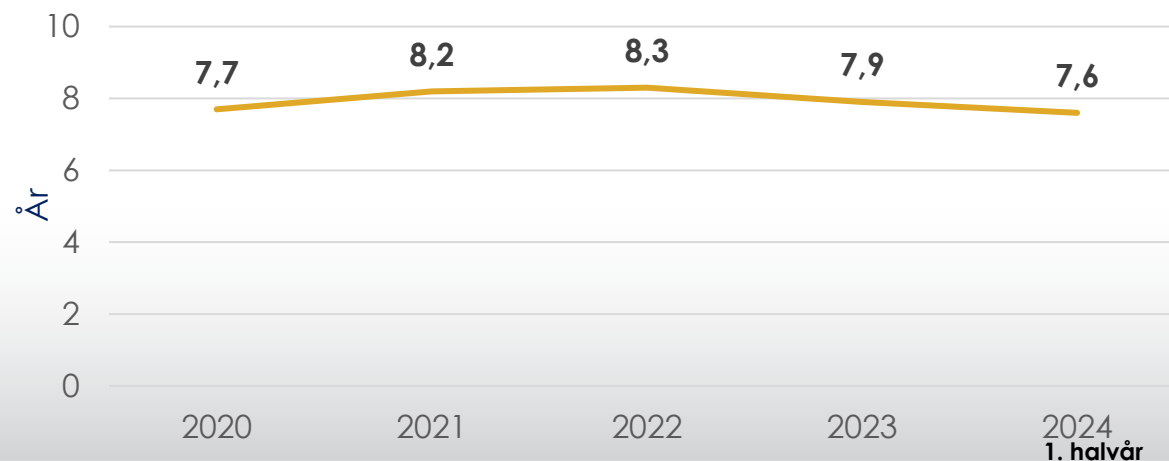
Eiendomsspar - operasjonelle nøkkeltall 1. halvår 2024

- Fortsatt lav ledighet
 - Sterkt utleiemarked siste 3 år
- Stabil kontraktsløpetid
 - Flere reforhandlinger og nyutleier

Ledighet (% av leie)



Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)

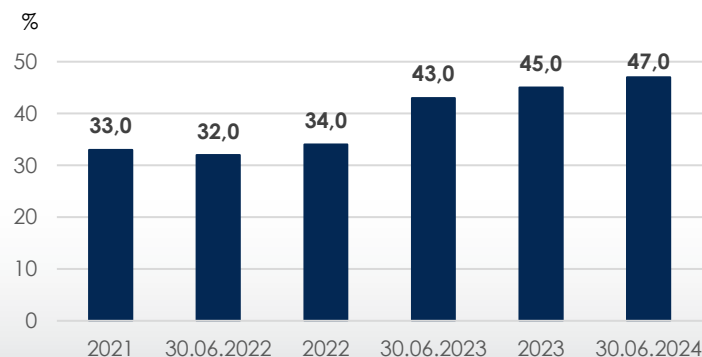


Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør



Økt kildesorteringsgraden i eiendomsporteføljen fra 45 % (31/12-2023) til 47 % per 1. halvår 2024.

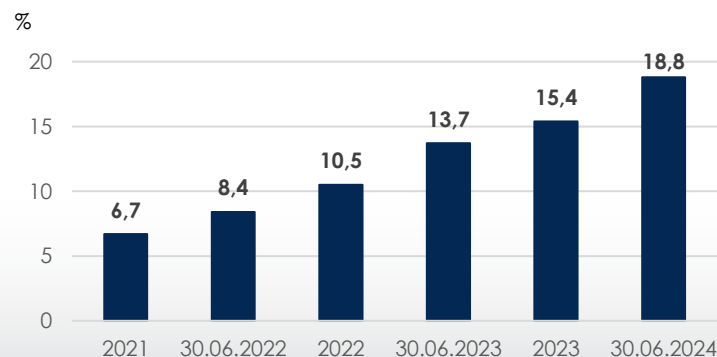
Kildesorteringsbesparelse



2023 - 4 eiendommer ble BREEAM-sertifisert (Very Good eller bedre)

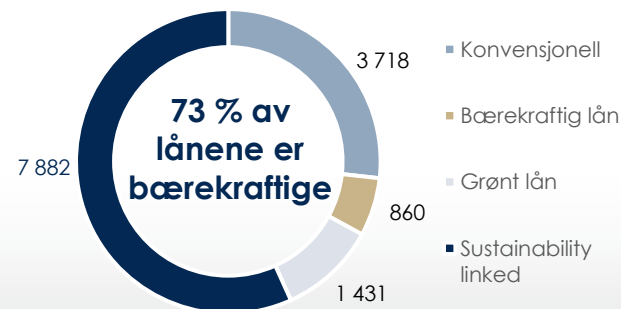
2024 - 3 i prosess (forventet Very Good)

Energibesparelse fellesanlegg i bygg eid fra 2019



Bærekraftig finansiering Eiendomsspar

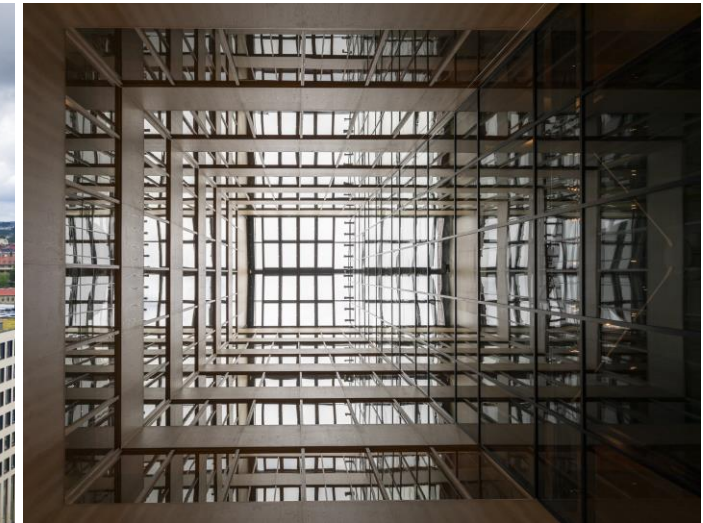
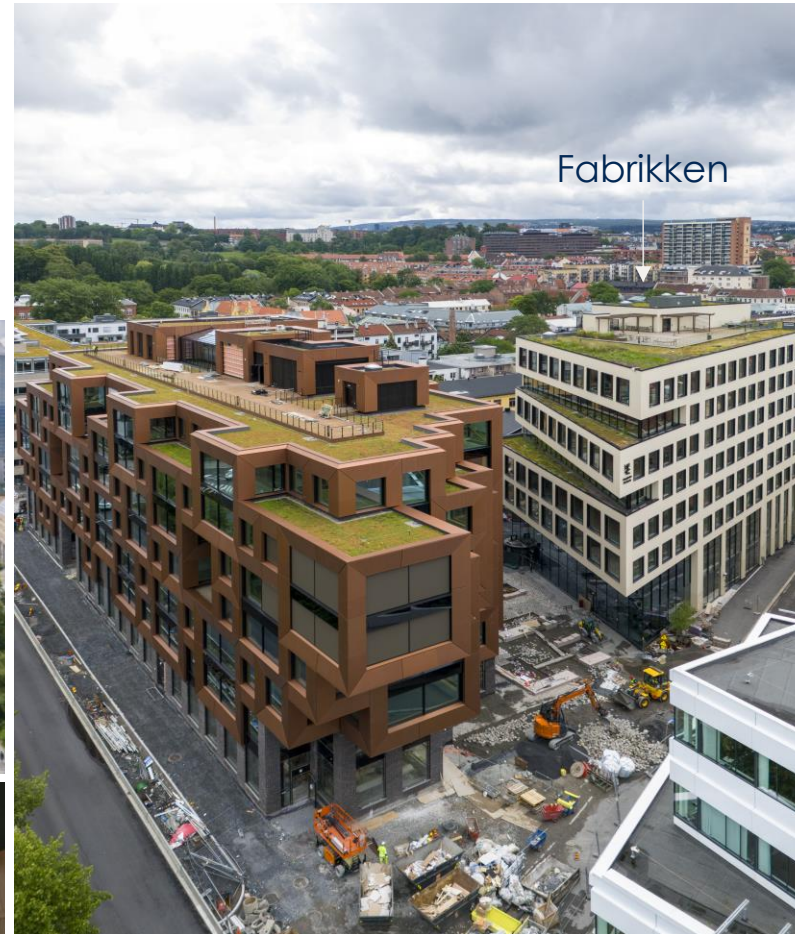
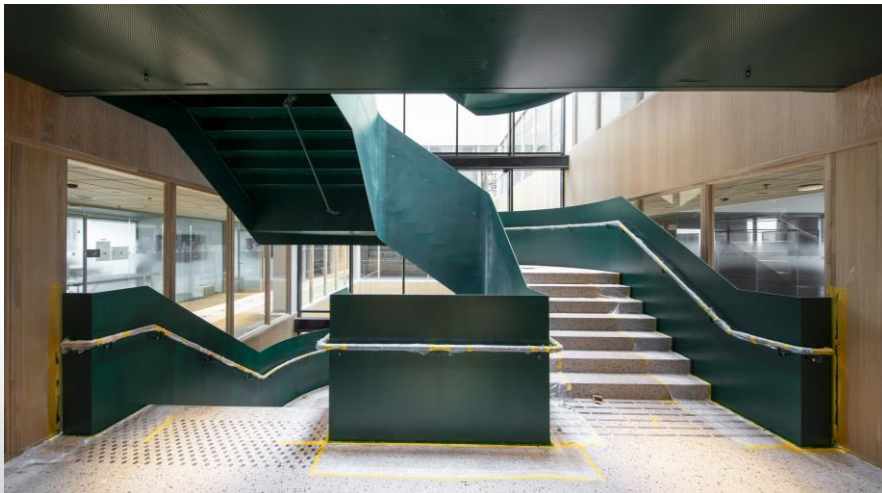
Konvensjonell 27 %/bærekraftig 73 %



Prosjekter - Urtegata 9

46 000 kvm næringsareal over tre bygg

Drivhuset Veksthuset



- Fabrikken (17 000 kvm) – skole fullt utleid (Høyskolen Kristiania)
- Veksthuset (24 000 kvm) – kontor fullt utleid (Sweco og Siemens). Gjenstår ca. 1 000 kvm handel
- Drivhuset (5 000 kvm) – kontor fullt utleid (Flyktninghjelpen og Siemens). Overlevering 2027

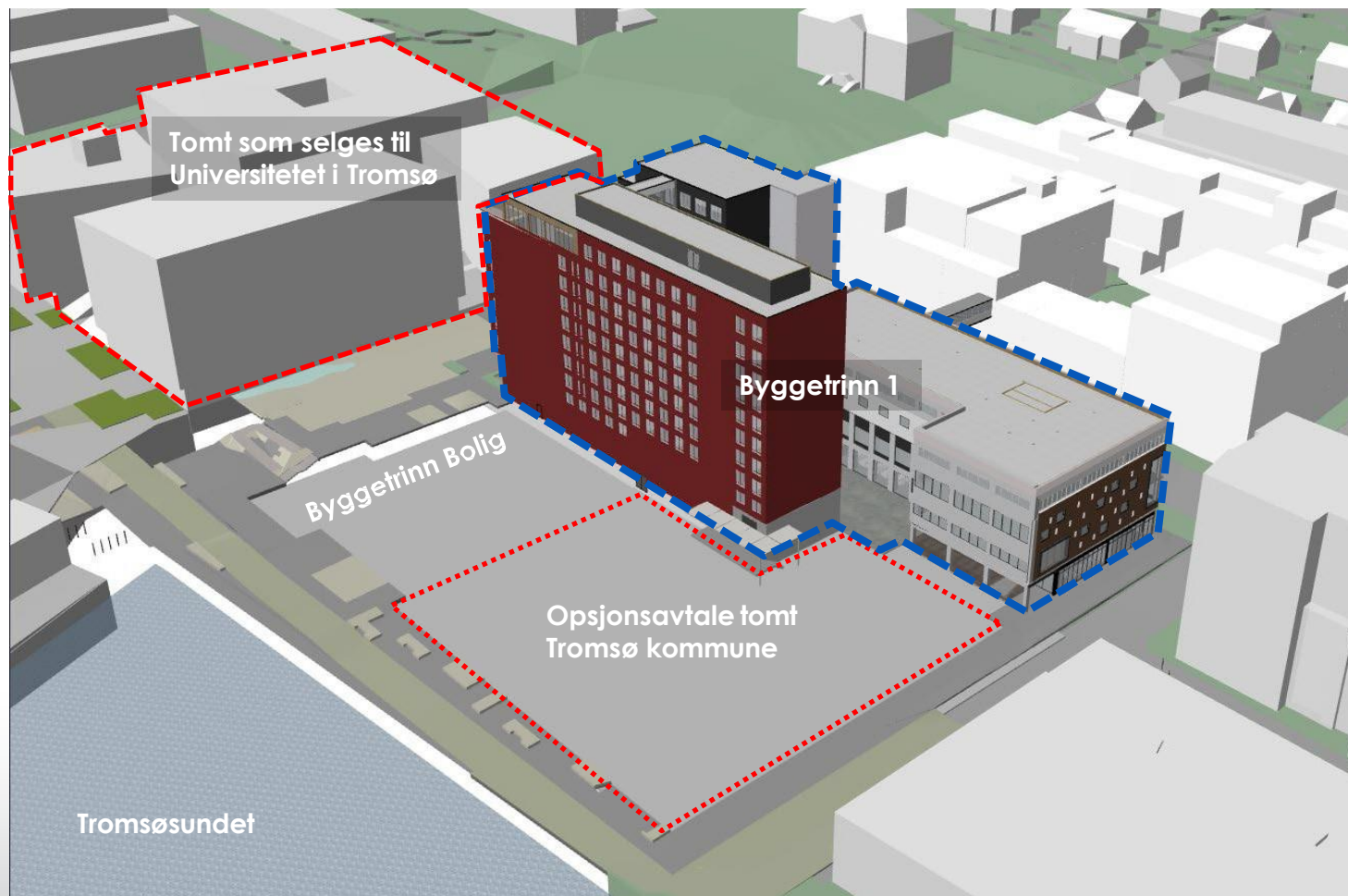
Prosjekter - Karl Johans gate 8/Dronningens gate 23 og 25



- 15 års leieavtale med Strawberry
- HOBO – Oppleveleshotell - et i hver nordisk hovedstad
- Etablerer 181 rom – totalt antall senger 370
- Hele 1. etg. servering i forbindelse med resepsjon
- Åpner senhøsten 2025
- Prosjektet eies sammen med Mette Borge Eiendom AS



Prosjekter – Mack (Tromsø)



Mack Øst

- Reguleringsplan på 65 000 kvm
 - Signert salgsavtale på 20 000 kvm til Universitetet i Tromsø for oppføring av nytt Universitetsmuseum
 - Signert opsjonsavtale på 24 000 kvm med Tromsø kommune om utvikling av Konserthus og Nord Norsk Kunstmuseum. Må utløses før desember 25
- Signert leieavtale med
 - Citybox for bygging av 340 hotellrom
 - NOHO for bygging av ca. 2 400 kvm serveringsareal
 - Onepark for bygging av parkeringsanlegg
- Utfordrende entreprisemarked
- Det jobbes med tilfredsstillende Entreprisavtale for byggetrinn 1 på ca. 20 000 kvm, med ambisjon om å starte arbeidene primo 2025
- Eiendommen eies sammen med Ludwig Mack AS

Prosjekter - Hjalmar Johansens gate 12 (Tromsø) - Polaria

- Polaria er et opplevelsessenter, akvarium og museum som formidler kunnskap om Arktis og fremmer bærekraftig forvaltning
- Utvides med ca. 1 000 kvm – Totalt ca. 3 400 kvm
- Tilbygget ferdig, og nyåpning for publikum våren 2025



Bella



Leo

Prosjekter

Rosenkrantz gate 13, Scandic Victoria



- Hele hotellet har gjennomgått en rehabilitering vinter/vår 2024. De siste fire rommene utvikles denne høsten
- Totalt 13 nye rom – 48 nye sengeplasser inkl. 2 HC-rom
- Etter utvidelse - Totalt 212 rom og 518 senger

Prosjekter

Professor Dahls gate 18



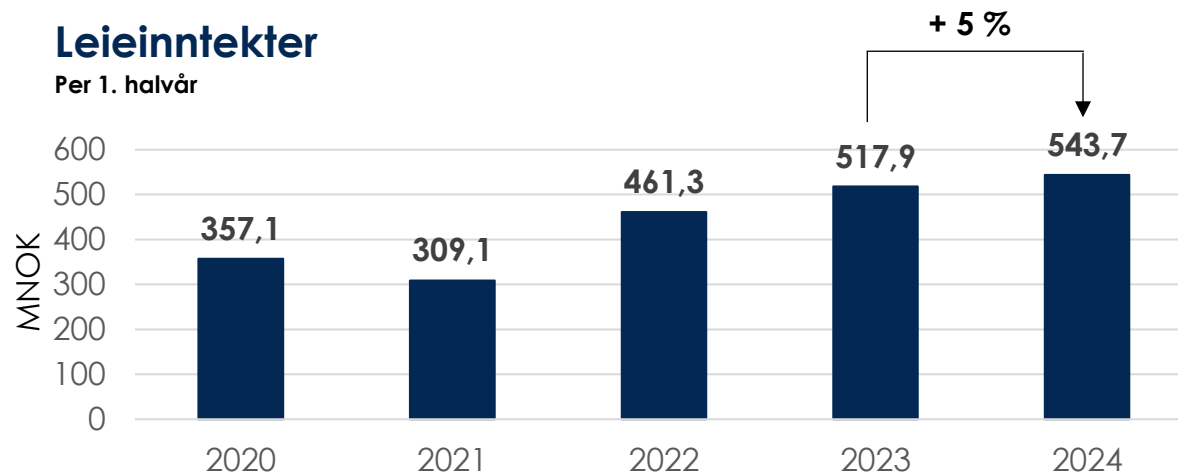
- Slitne næringsarealer konverteres til utleieboliger. Øker antall leiligheter med 12, til 34
- Fasaden kles inn med ny utvendig kledning og nye spilerekkverk i sortlakkert stål
- Bakgården opparbeides til en grønn hage (planter, sittebenker, hvilemøbler etc.)
- Innvendig sykkelparkering, smøre-bod, fellesvaskeri, boder etc.

Leieinntekter og resultat

- Økningen i leieinntekter (+ 26 mnok) i årets 1. halvår forklares av:
 - Økte omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell og restaurant
 - Kpi-justering og sum andre leieøkninger
- Reduksjon i resultat (- 238 mnok) forklares i hovedsak av:
 - Reduserte salgsgevinster – 444 mnok
 - Økt resultatbidrag fra det tilknyttede selskapet Pandox på 282 mnok

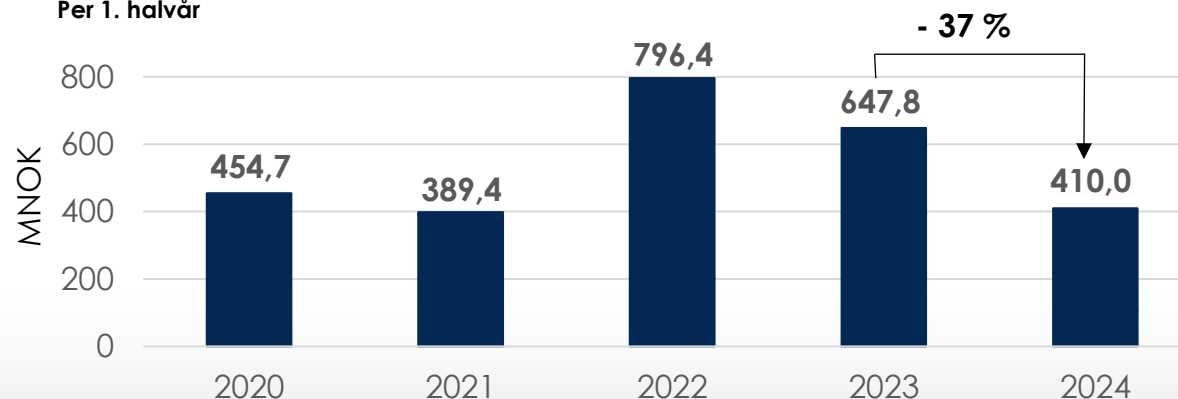
Leieinntekter

Per 1. halvår



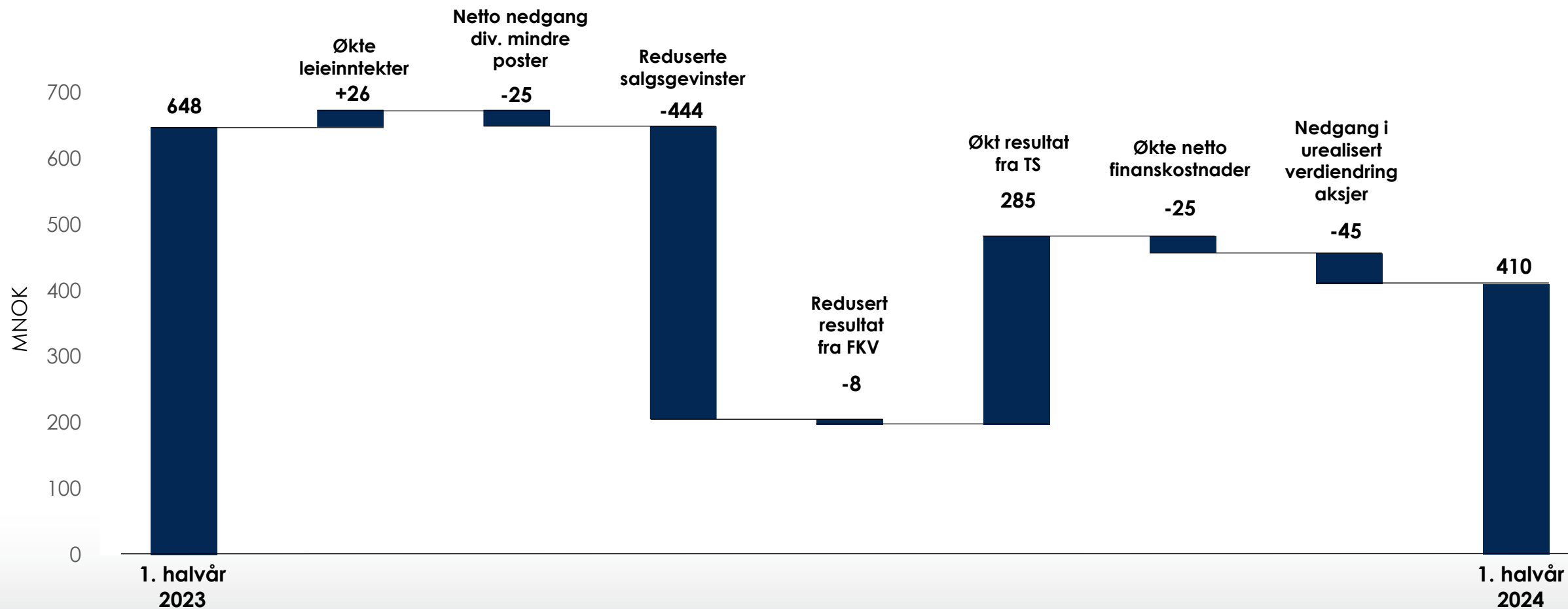
Resultat før skatt

Per 1. halvår



Resultat før skatt, 1. halvår 2023 og 2024 - Detaljer

Tall i NOK mill.

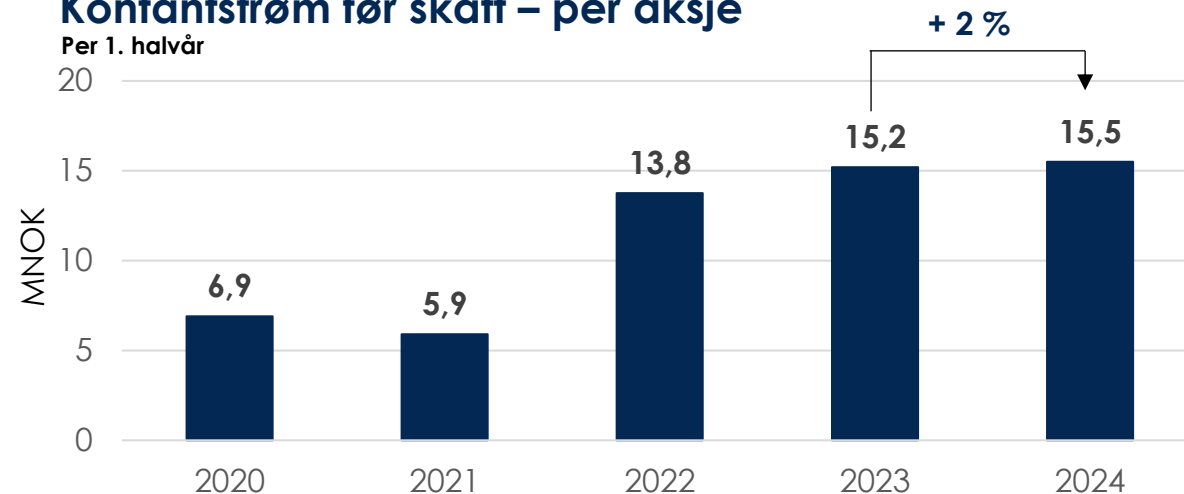


Nøkkeltall per aksje

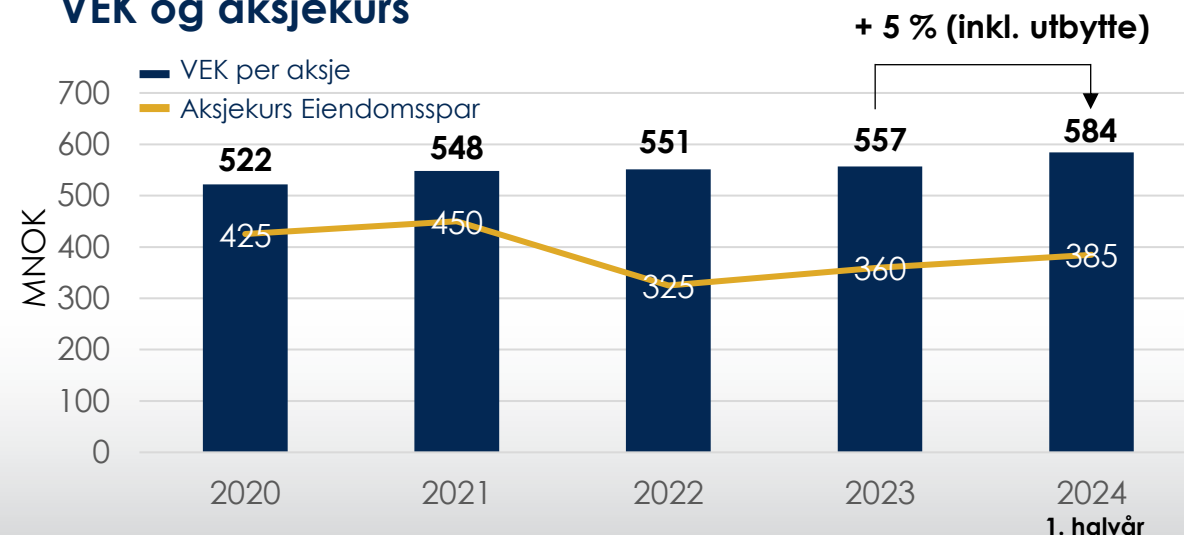
- Kontantstrøm per aksje er svakt opp fra 2023
- VEK per aksje er estimert til kr 584 per 30.06.2024 (Pandex til substans SEK 183)
 - En verdiutvikling på 5 % siden årsslutt 2023, hensyntatt et utbytte på kr 10,00
 - I samme periode har aksjekursen i Eiendomsspar steget fra kr 360 til kr 385
- Eiendomsspar aksjen prises til en rabatt på 34%
 - $\text{VEK kr 584 per aksje} - \text{aksjekurs kr 385 per 30.06.2024} = \text{rabatt kr 199}$
- Gitt Pandox til børskurs på SEK 189 per 30.06.2024 er estimert VEK per Eiendomsspar-aksje kr 593

Kontantstrøm før skatt – per aksje

Per 1. halvår



VEK og aksjekurs



Verdijustert balanse per 30.06.2024

Pandox-aksjer til EPRA NDV per 30.06.2024 (SEK 183 per aksje)
Eiendomsportefølje til 31.12.23 verdier

Figures in NOK million.

	Årslutt 2023	1. halvår 2024
Eiendommer	18 402	18 955
Andel/aksjer FKV/TS	9 032	9 254
Øvrige eiendeler	2 377	3 331
SUM EIENDELER	29 812	31 540
Verdijustert egenkapital*	18 178	19 423
Latent/utsatt skatt	957	1 014
Rentebærende gjeld	9 876	10 740
Øvrig gjeld	800	363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 812	31 540
Belåningsgrad (Netto rentebærende gjeld/ eiendommer)	49 %	51 %
VEK andel	61 %	62 %

Endring

+ 1 245 + 2 kjøp egne aksjer mv.

= 1 247 Brutto VEK økning 1. halvår 2024

* Detaljer tall per 1. halvår 2024

Inklusive minoriteter NOK 51 mill.

VEK per ES-aksje per 30.06.2024: (NOK 19 423" – NOK 51" minoriteter)/33 150 164 aksjer = **NOK 584 per aksje**

VEK per ES-aksje ved vurdering av Pandox til børskurs 30.06.2024 (SEK 189) = **NOK 593 per aksje**

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen belåning på Pandox-aksjene
- Selskapet gjennomførte en rekke refinansieringer i løpet av våren og har kun to mindre gjenstående refinansieringer i inneværende år utover sertifikatlån.
- Gjennomsnittlig rente på lån per 30.06.2024 er 4,5 % (4,5 % per årsslutt 2023)
- 57 % andel lån med fast rente
 - Gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 5,0 år (5,3 år)

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) MNOK 2 499 per 30.06.2024 (MNOK 2 375 per årsslutt 2023)
 - Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 206
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer

Innhold

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

Sentrale hendelser 1. halvår 2024

Utbytte

- Utbetalt ordinært utbytte kr 13,00 per aksje

Kjøp eiendom (kr 41 mill.)

- Økrisletta 1, Bærum. Tomten skal bebygges med en fyllingstank for naturgass som bekostes av leietaker Gasum

Kjøp aksjer (kr 24,1 mill.)

- 38 536 egne aksjer

Kjøp eiendom (kr 397 mill.) (etter balansedato)

- Kaiveien 23-27-29 i Kabelvåg, Lofoten. Eiendommen er i sin helhet leid ut til Miljøstiftelsen Bellona
- Kongsveien 30 (Sjømannsskolen) i Oslo. Hovedleietaker: Oslo Kommune Utdanningsetaten



Økrisletta 1, Skui



Kaiveien 23-27-29, Kabelvåg

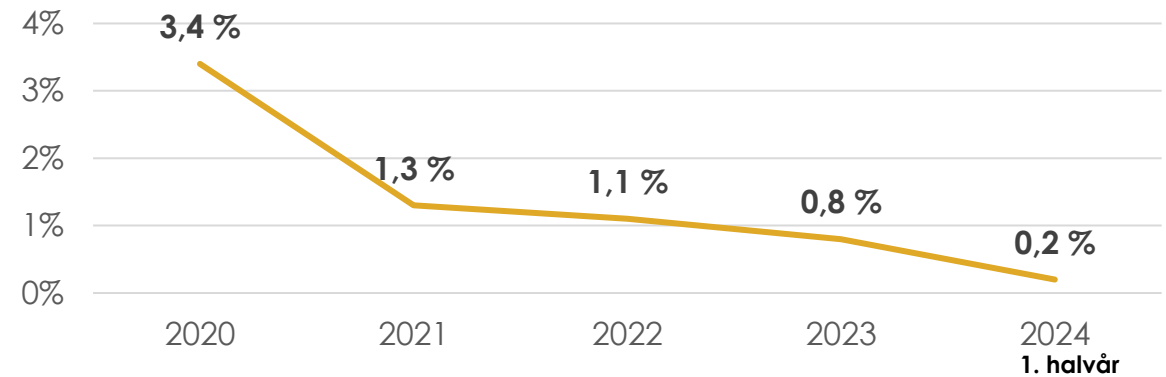


Kongsveien 30 (Sjømannsskolen), Oslo

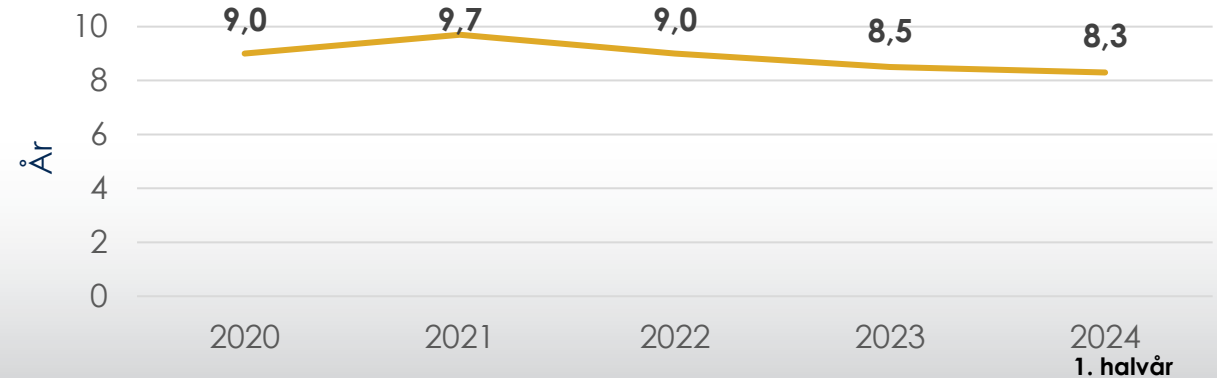
Operasjonelle nøkkeltall 1. halvår 2024

- Fortsatt lav ledighet
 - Sterkt utleiemarked siste 3 år
- Lang gjennomsnittlig kontraktsløpetid, men avtakende gjennom årets 1. halvår grunnet begrenset med nye lange kontrakter i perioden

Ledighet (% av leie)



Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



Prosjekter - Bygdøy allé 1/Frognerveien 2



- Tilbygg 325 kvm serveringslokale – i Frognerveien
- 3. etg. – terrasse med levende grønn plantevegg
- Utleid til Skagstind Gruppen AS
- Åpning høst 2024

Prosjekter - Scandic Gardermoen



- Totalrenovering – oppgraderer
 - fellesareal
 - restaurant/bar med 143 sitteplasser
 - ny solterrasse
 - ny hotellgym 65 kvm
 - Utvikler 14 nye rom med totalt 28 senger
 - Kapasitet etter renovering 151 rom – 308 senger
- og
- Kurs- og konferansekapasitet for opptil 120 personer
 - Nyåpning januar 2025

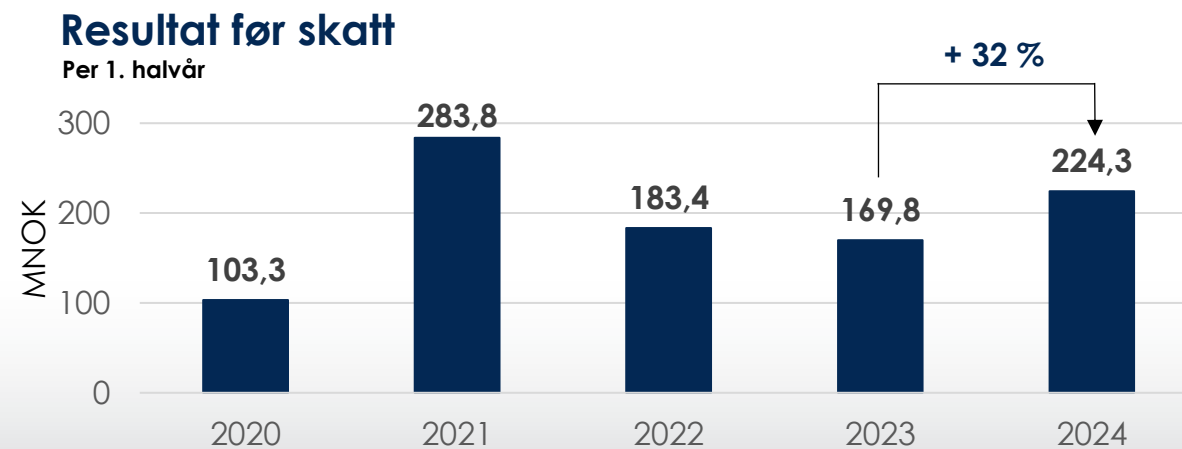
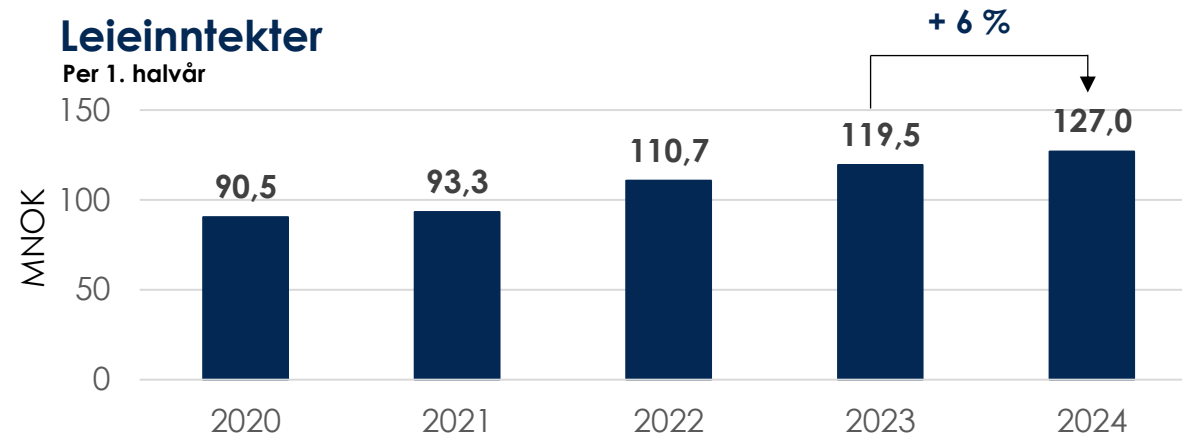
Prosjekter - Sandesundveien 1, Scandic Sarpsborg



- Utvikler 11 nye hotellrom med totalt 38 senger – ferdig høsten 2024
- Totalt får vi 78 rom - 158 senger inkl. 2 HC-rom
- Nytt treningsrom
- Fellesareal 1. etasje utvikles med nytt buffetområde

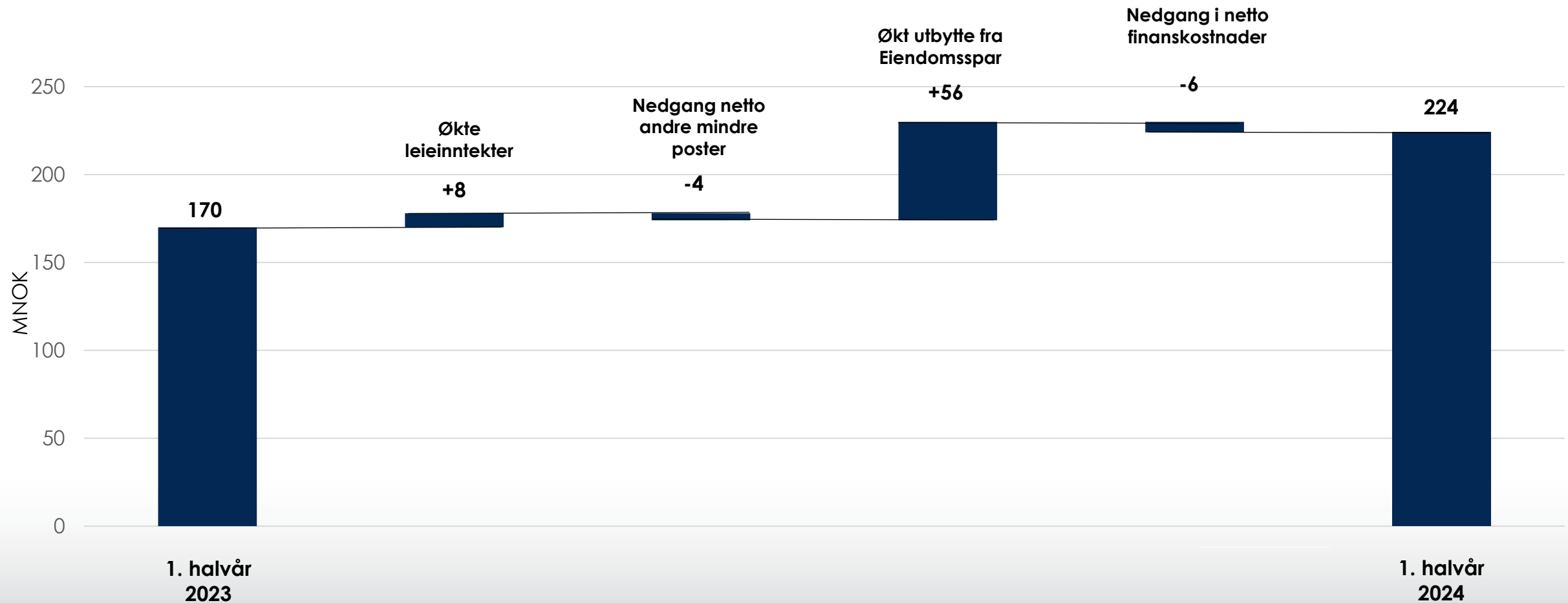
Leieinntekter og resultat

- Økning i leie forklares hovedsakelig med:
 - Kpi-justering og diverse mindre endringer i leie
 - Nyutleier og kjøp av eiendom
- Økningen i resultat før skatt forklares hovedsakelig pga økt utbytte fra Eiendomsspar



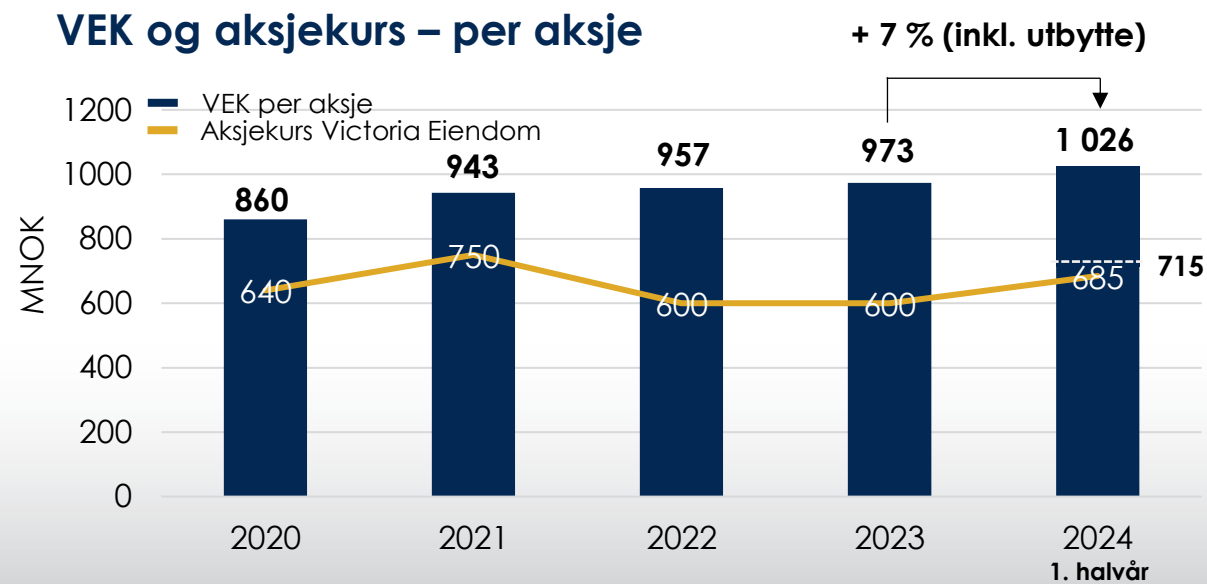
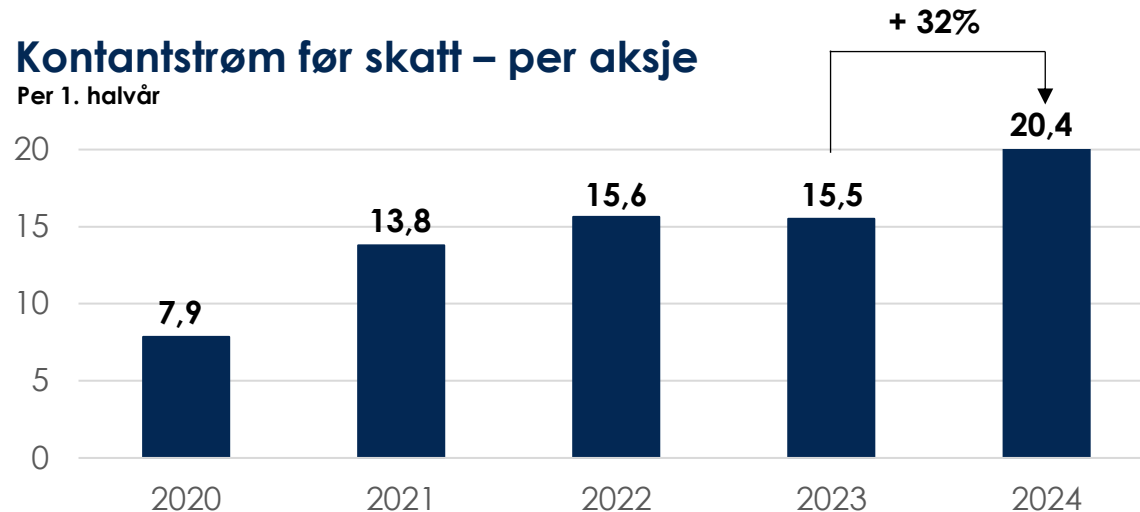
Resultat før skatt, 1. halvår 2023 og 2024 - Detaljer

Tall i NOK mill.



Nøkkeltall per aksje

- Kontantstrøm per aksje er 32 % opp fra i fjor.
Hovedgrunnen er økt utbytte fra Eiendomsspar
- VEK per aksje er estimert til kr 1 026 per 30.06.2024
(Eiendomsspar-aksjen til substansverdi kr 584)
 - En verdiutvikling på 7 % siden årsslutt 2023, hensyntatt utbytte på kr 13,00
 - I samme periode steg aksjekursen fra kr 600 til kr 685
- Victoria Eiendom aksjen prises til en rabatt på 33 %
 - VEK kr 1 026 per aksje – aksjekurs kr 685 per 30.06.24 = rabatt kr 341
- Gitt Eiendomsspar til børskurs på kr 385 per 30.06.24, er estimert VEK per Victoria Eiendom-aksje kr 715



Verdijustert balanse per 30.06.2024

Eiendomsspar til substansverdi per 30.06.2024 (NOK 584 per aksje)

Eiendomsportefølje til 31.12.23 verdier

Tall i NOK mill.

	Årsslutt 2023	1. halvår 2024
Eiendommer	3 658	3 728
Aksjer/lån FKV/TS	10 528	11 056
Øvrige eiendeler	154	592
SUM EIENDELER	14 340	15 376
Verdijustert egenkapital ¹⁾	11 609	12 368
Latent/utsatt skatt	203	211
Rentebærende gjeld	2 307	2 742
Øvrig gjeld	221	55
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 340	15 376
Belåningsgrad eiendommer ²⁾	58 %	46 %
Belåningsgrad på ES-aksjer ³⁾	2 %	8 %

Endring

+ 759 + 24 kjøp egne aksjer mv.

= 783 Brutto VEK økning 1. halvår 2024

Tall per 1. halvår 2024 - detaljer

1) Inkl. minoriteter; NOK 51 mill. VEK per aksje per 30.06.2024: (NOK 12 368" – NOK 51" minoriteter)/12 005 040 aksjer = **NOK 1 026 per aksje**

2) Rentebærende gjeld er fratrullet lån på ES-aksjer (NOK 585 mill.)

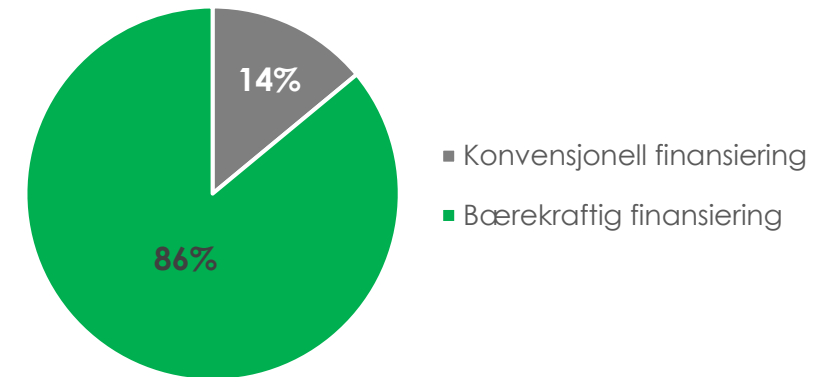
3) Målt mot NOTC kurs per 30.06.

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Lav belåningsgrad:
 - pant i eiendommer 46 %
 - pant i Eiendomsspar-aksjer, 8 % (NOTC kurs 30.06.2024)
- Ingen gjenstående låneforfall i 2024
- Gjennomsnittlig rente per 30.06.2024 på 4,5 % (4,2 % per årsslutt 2023)
- 64 % andel lån med fast rente
 - gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 4,9 år (5,3 år per årsslutt 2023)

Andel bærekraftig finansiering
per 1. halvår 2024



Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) MNOK 766 per 30.06.2024 (MNOK 795 per årsslutt 2023)
 - Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 451
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer
 - samtidig som datterselskapet Eiendomsspar har betydelig likviditetsreserver

Innhold

1 Eiendomsmarkedet

2 Eiendomsspar

3 Victoria Eiendom

4 Eierstruktur

Aksjonærstruktur per 12.08.2024

EIENDOMSSPAR

AKSJONÆR	ANDEL %	ANT. AKSJER
Victoria Eiendom AS	55,3	18 728 268
AS Straen	5,1	1 739 985
Mustad Industrier AS	3,0	1 000 000
CGS Holding AS	2,3	788 000
Helene Sundt AS	2,3	788 000
Piwjk AS	2,2	758 278
Eiendomsspar AS	2,2	730 197
Grundt, Asbjørn	1,6	532 000
Kvantia AS	1,5	507 611
Dobloug, Anette	1,3	438 636
Noremoen Eiendomsselskap AS	1,1	383 996
Hans Herman Horns Stiftelse	1,1	366 895
Thrane-Steen Forvaltning AS	0,9	288 209
Thrane-Steen Finans AS	0,9	288 209
MP Pensjon PK	0,8	275 000
Celon Invest AS	0,7	235 908
Nordic Energy Company AS	0,5	173 509
Elisabeth Krohn Holding AS	0,5	163 991
Solstråle AS	0,5	156 537
Raanaas, Jens Birger	0,4	121 126
Øvrige aksjonærer (700)	16,0	5 416 006
SUM	100,0	33 880 361

VICTORIA EIENDOM

AKSJONÆR	ANDEL %	ANT. AKSJER
Ringnes Holding AS	32,1	3 954 930
Tyns-Ring AS	13,3	1 640 430
OAK Management AS	4,9	608 479
Taconic AS	4,3	528 570
C Ludens Ringnes Stiftelse	4,1	500 103
Hans Herman Horns Stiftelse	3,3	407 929
MP Pensjon PK	2,8	343 000
Piwjk AS	2,8	339 096
Elisabeth Krohn Holding AS	2,7	338 096
Victoria Eiendom AS	2,5	304 781
Dobloug, Anette	2,1	258 108
AS Straen	1,1	140 000
Horn Bull AS	1,0	120 919
Tricolor AS	0,9	113 224
Pisces Invest AS	0,8	96 612
Sjeltepetter AS	0,7	86 482
Bob Merlin AS	0,7	86 482
Kvantia AS	0,7	83 454
AS Ship-Ring	0,6	80 000
Else Forvaltning AS	0,6	74 000
Øvrige aksjonærer (413)	17,9	2 205 126
SUM	100,0	12 309 821