



Delårsrapport

Januar–juni 2025

VICTORIA
EIENDOM

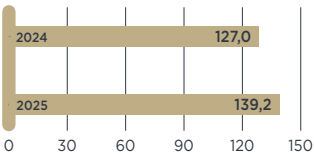
JANUAR – JUNI 2025

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 drives de to selskapene separat, men med felles administrasjon. 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.

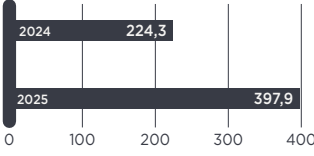
Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Resultat og balanse

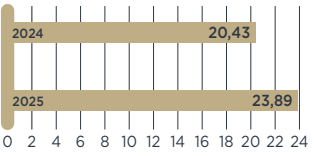
139,2 mill. kr
Leieinntekter
(januar - juni)



397,9 mill. kr
Resultat før skatt
(januar - juni)

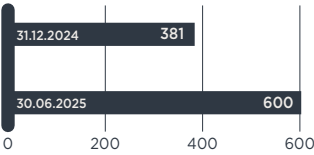


23,89 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje
(januar - juni)

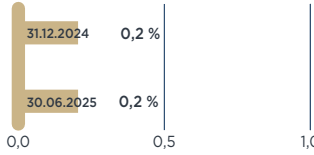


*) inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

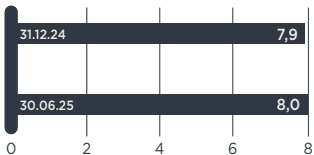
600 mill. kr
Likviditetsreserve



0,2 %
Ledighet
(% av leienivå)



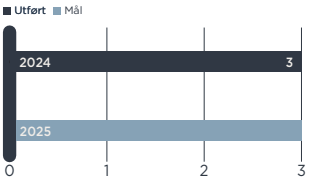
8,0 år
Gjenværende leietid



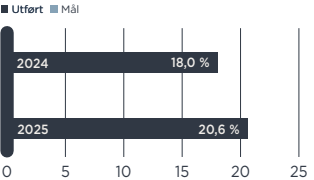
Nøkkeltall Victoria Eiendom konsern

Bærekraft

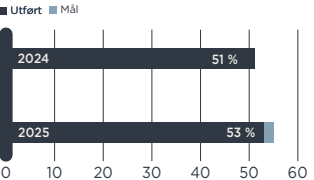
Gjennomførte
BREEAM-sertifiseringer: 0
Målsetting 2025: 3



Energireduksjon **): 20,6 %
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 1. halvår 2025 har i stor grad vært preget av Donald Trump. Uttalelser fra den amerikanske presidenten om blant annet toll, sikkerhetssamarbeid, pågående krig i Ukraina og krig og konflikter i Midtøsten har skapt svingninger i både aksje- og rentemarkeder, samt økt global usikkerhet. Norge er, som en liten åpen økonomi, svært avhengig av den internasjonale økonomiske situasjonen. Toll og økte handelsbarrierer mot USA vil isolert sett ha begrenset effekt for Norge, ettersom Norges handel med USA utgjør en begrenset del av totalen (omtrent 4 % av norsk eksport). De indirekte konsekvensene på verdensøkonomien vil kunne gi større uønskede effekter for Norge. Dette vil igjen ha betydning for det norske eiendomsmarkedet.

Norges Bank senket renten med 0,25 % i juni. Beslutningen kom overraskende på markedet. Norges Bank begrunnet rentenedsettelsen med noe svakere prisvekst og svakere utsikter til økonomisk vekst enn forventet. Beslutningen kan tyde på at Norges Bank var noe mer bekymret for redusert økonomisk aktivitet enn nivået på prisveksten, som fortsatt ligger i overkant av inflasjonsmålet på 2,0 % (3,0 % per mai 2025). Arbeidsledigheten (NAV ledighet) har vært stabil på et lavt nivå gjennom 1. halvår (2,0 % helt ledige per juni 2025, uendret fra inngangen til året). I juli viste ledigheten en liten oppgang til 2,2 %. SSB sine ledighetstall (AKU ledighet) viser også noe økende arbeidsledighet, da hovedsakelig blant unge. Med enighet om 4,4 % lønnsvekst i lønnsoppgjøret mellom LO og NHO for 2025, forventes det solid reallønnsvekst også innværende år.

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 var opp ca. 35 % i forhold til 2023. Per utgangen av juni 2025 er transaksjonsvolumet i størrelsesorden kr 35 mrd., noe som er omtrent 10 % under volumet målt på samme tidspunkt i fjor. Volumet så langt i år drives i hovedsak av egenkapitaltunge aktører, en trend som også preger det internasjonale transaksjonsmarkedet. Transaksjonsvolumet så langt i år preges hovedsakelig av et høyt antall mindre transaksjoner, mot færre og større transaksjoner foregående år.

Et usikkert makrobilde med økt utfallsrom knyttet til videre renteutvikling har bidratt til at det positive markedssentimentet ved inngangen til året har avtatt. For året som helhet forventes det imidlertid noe høyere transaksjonsaktivitet sammenlignet med fjoråret. Dette forklares av markeds-effekten fra rentenedgangen i juni, samt forventninger om ytterligere rentenedgang i løpet av året, med tilhørende positiv effekt for eiendomsverdier og fortsatt positiv utvikling for norsk økonomi. I tillegg har tiltakende konkurranse i bankmarkedet bidratt til økt utlånsvilje og fallende marginer hos bankene.

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 1. halvår 2025 har kontorledigheten holdt seg omtrent på linje med nivået fra inngangen til året. De østlige bydelene viser imidlertid tegn til noe økt ledighet. 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 lav 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 1. halvår 2025. Hotellbelegget i Oslo for perioden januar til juni 2025 endte på 68 % mot 65 % for samme periode i fjor. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode fra kr 954 til kr 1 082 (+ 13 %). RevPar utviklingen i Norge og Oslo har vært blant de sterkeste i Europa så langt i år.

Varehandel

Omsetningen i detaljhandelen (unntatt motorvogner og drivstoff) steg med 4,5 % gjennom 2024. Netthandelen skjøt fart mot slutten av fjoråret og hadde en årsvekst på 15,8 %. Til sammenligning var omsetningsveksten i kjøpesentrene 3,5 %. Per 1. halvår 2025 er omsetningen i detaljhandelen økt med 6,2 % sammenlignet med samme periode året før. Netthandelen viser fortsatt høy veksttakt mens kategoriene sko, klær, apotekvarer og drikkevarer har svakest omsetningsutvikling. Omsetningen i kjøpesentrene har per 1. halvår hatt en vekst på 3,2 % sammenlignet med 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 %. Per juli 2025 hadde boligprisene så langt i år steget med 2,9 % i Oslo og med 5,6 % 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. Stavanger og Bergen peker seg ut som de to byene med høyest prisvekst de siste 12 månedene.

Den sterke prisutviklingen for både bruktbolig og leiemarkedet forklares av reallønnsvekst/økte byggekostnader, lav arbeidsledighet og stram tilbudsside.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per 1. halvår 2025 kr 139,2 mill. (kr 127,0 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 231,0 mill. (kr 87,5 mill.) og resultat før skatt kr 397,9 mill. (kr 224,3 mill.). Økningen i resultatet forklares av bedring i brutto driftsresultat, salgsgevinst på kr 131,1 mill. knyttet til salgene av eiendommene Henrik Ibsens gate 36, Oslo og Myrveien 1, Jæren, og økning i utbyttet fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet.

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 576 mill. per 30.06.2025. Kontantbeholdning i bank er kr 35 mill. Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kredittrammer på kr 600 mill. per 30.06.2025. Selskapet har i tillegg lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,5 % per 30.06.2025. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 83 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 4,3 år.

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

Drift, utleie og prosjekt

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

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar		
Resultatregnskap	01.01.-30.06.	
(mill. kr)	2025	2024
Leieinntekt	139,2	127,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(11,0)	(10,3)
Brutto driftsresultat	128,2	116,7
Salgsgevinster	131,1	(1,6)
Rehabiliteringskostnad	(1,9)	(4,9)
Avskrivning på varige driftsmidler	(16,0)	(14,9)
Lønn og annen driftskostnad	(10,4)	(7,8)
Driftsresultat	231,0	87,5
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	221,6	187,3
Netto finanskostnad	(54,7)	(50,5)
Resultat før skattekostnad	397,9	224,3

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat

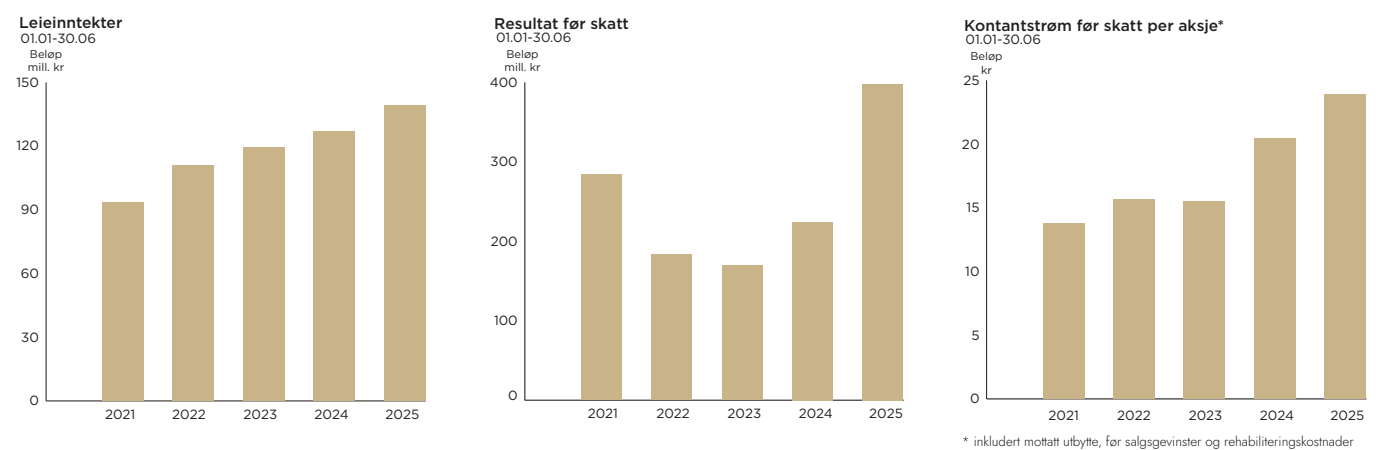
Victoria Eiendom konsernets leieinntekter utgjorde kr 754,1 mill. (kr 670,7 mill.) per 1. halvår 2025. Resultat før skattekostnad er kr 538,6 mill., opp fra kr 428,7 mill. per 1. halvår 2024. Økningen i resultat skyldes i hovedsak nettoeffekten av økte leieinntekter på kr 83,4 mill., salgsgevinst på kr 131,1 mill., økte finansinntekter på kr 57,0 mill. knyttet til mottatte utbytter, redusert resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox på kr 87,0 mill. samt økte finanskostnader på kr 101,7 mill. grunnet høyere rentebærende gjeld og negativ valutaeffekt knyttet til gjeld i SEK og EUR.

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.

Victoria Eiendom har også kjøpt 200 000 egne aksjer for en kjøpesum på kr 153 mill. Per 30.06.2025 er selskapets beholdning av egne aksjer 504 781.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR



Datterselskapet Eiendomsspar har i løpet 1. kvartal 2025 gjennomført kjøpet av Tryvannstårnet i Oslo. Kjøpesummen for eiendommen er kr 14 mill.

Eiendomsspar har også kjøpt ytterligere 3 000 000 aksjer i Dalata Hotel Group PLC (Dalata) for EUR 14 mill. (eierandel fullt utvannet 8,5 %). I juni offentliggjorde Eiendomsspar, i samarbeid med det tilknyttede selskapet Pandox AB, en intensjon om et mulig kontantbud på 100 % av de utestående aksjene i Dalata. Dette ble senere konkretisert i et formelt bud og er omtalt ytterligere i seksjonen Hendelser etter balansedato og på Eiendomsspars hjemmeside.

Eiendomsspars tilknyttede selskap Roglog AS (eierandel 44,7 %) har så langt i år kjøpt eiendommen Lagerveien 16 og Kanalarmen 22 på Forus. Total netto kjøpesum for eiendommene er kr 55 mill.

Aksjonærforhold

I løpet av 1. halvår 2025 steg aksjekursen til Victoria Eiendom fra kr 710 til kr 840. Hensyntatt utbetalt utbytte på kr 15,00 per aksje utgjør dette en verdiøkning på 20 %

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2025 fikk styret fullmakt til å erverve inntil ti prosent av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder til 30.06.2026.

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 eksternt 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.

Hendelser etter balansedato

Datterselskapet Eiendomsspar har, i konsortium med det tilknyttede selskapet Pandox AB, gitt et kontantbud på 100 % av aksjene i Dalata til en pris på 6,45 EUR per aksje. Avgjørelse om budaksept og gjennomføring av eventuell transaksjon vil skje innen utgangen av oktober 2025. I juli ervervet konsortiet 37 mill. aksjer, og kontrollerer 26,5 % av aksjekapitalen i Dalata.

Ved gjennomføring av det planlagte oppkjøpet av Dalata vil konsortiet være eiet av Pandox (estimert eierandel 91,5 %) og Eiendomsspar (estimert eierandel 8,5 %).

Eiendomsspar sin direkte finansielle eksponering mot Dalata transaksjonen består av to hovedelementer:

- Selskapets 8,5 % eierpost i Dalata ervervet gjennom 2024 og 2025. Ved en eventuell gjennomføring av den indikerte transaksjonen, vil Eiendomsspar på lik linje med andre aksjonærer som aksepterer budet, motta kontantoppgjør for sine aksjer i Dalata. Oppgjøret vil (gitt dagens valutakurs) være i størrelsesorden kr 1 400 mill., som er omtrent kr 450 mill. høyere enn Eiendomsspars kostpris.
- En investering i konsortiet i størrelsesorden 8,5 %, på linje med Eiendomsspar sin eksisterende eierandel i Dalata. Kostprisen på aksjene vil være i størrelsesorden kr 1 400 mill., tilsvarende beløpet konsortiet betaler for kjøpet av Eiendomsspars Dalata aksjer.

Eiendomsspar finansierer sin eksponering ved et eventuelt oppkjøp av Dalata gjennom eksisterende trekkfasiliteter og et nytt lån med pant i eiendom som tidligere har vært ubelånt. Eksponeringen mot Dalata vil reduseres når Eiendomsspar mottar oppgjør for sine Dalata aksjer. Eiendomsspar vil under og etter denne perioden opprettholde en solid balanse og betydelig likviditetsreserve. Et oppkjøp av Dalata i tråd med ovenstående bud forventes å bidra med tilfredsstillende verdiskapning for Eiendomsspar sine aksjonærer. For fullstendige detaljer om transaksjonen henvises det til publiserte børsmeldinger og informasjon på Eiendomsspar sin hjemmeside.

Eiendomsspar har i juli 2025 deltatt i en emisjon og økt sin investeringsforpliktelse i det svenske unoterte eiendoms-selskapet Hagabacken Fastighets AB fra SEK 25 mill. til SEK 39 mill. Så langt har Eiendomsspar innbetalt SEK 18,2 mill. av den totale investeringsforpliktelsen.

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. Norges Banks rentenedsettelse i juni 2025 var den første senkningen fra Norges Bank siden mars 2020 og forventes å være første steg mot lavere renter fremover. Basert på de siste prognosene fra Norges Bank kan det forventes ytterligere 1-2 rentenedsettelser høsten 2025 og en styringsrente på omtrent 3 % ved utgangen av 2028. Utsiktene for prisvekst og økonomisk aktivitet vil være sentrale drivere for kommende renteutvikling. Faktorer som i denne henseende vurderes relevante er, konsekvensene av Trumps politikk og da særlig kommende økonomisk utvikling som følge av nylig innførte tollsatser, økende regional handel og allianser i motsetning til globalisering, pågående krig og konflikter i Midtøsten og om/hvordan krigen i Ukraina avsluttes. Høy norsk real-lønnsvekst, høy aktivitet i norsk økonomi, prisvekst over Norges Banks inflasjonsmål på 2 % og svak krone er faktorer som 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 fortsatt kommer til å svinge, og at Norges Bank kommer med ett rentekutt i løpet av høsten 2025.

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 kontor-eiendomsmassen. 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. 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 og 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 i Oslo 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 randsoneområdene utenfor sentrum. Årsaken til usikkerhet rundt igangsetting av prosjekter er økende byggekostnader, høyere avkastningskrav (yield), samt høye 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 moderat gjennom 2025 og sannsynligvis svakere enn i 2024. Det er ikke utenkelig med leieprisfall i enkeltområder. Samtidig vil dette igjen kunne medføre mindre byggeaktivitet og sterkere leieprisvekst frem i tid.

Hotellmarkedet

Det norske hotellmarkedet har de siste årene vært preget av lav kapasitetsvekst, sterk prisvekst (+ 40 % siden 2019) og et belegg som for de fleste byer ligger nær eller over pre-covid-nivåer. Det forventes fortsatt begrenset ny kapasitetstilvekst 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 økte 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 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 i kjøpekraft blant husholdningene og næringslivet vil derfor også være sentrale premissgivere for videre vekst i hotellenes RevPAR.

Den mye omdiskutert turistskatten, hvor kommuner som ønsker det kan kreve 3 % av losjiprisen som avgift, har møtt massiv motstand fra opposisjonen på stortinget, 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 eventuelt innføres, vil dette sannsynligvis redusere etterspørsel.

Varehandel

Norske butikkjeder har i stor grad tilpasset seg en vare-distribusjon både fysisk og på nett. 76 % av kjedene har nå handel i begge kanaler. Unntakene er typisk i handelssektoren som fører dagligvarer, byggevarer og bilrekvisita, varetyper som primært fortsatt handles i fysiske butikker.

Innen netthandel er det en tydelig trend at veksten kommer hos de nettbutikkene 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 andelen utenlandske nettbutikker falt fra 21 % til 13 %. Denne trenden antas å fortsette i tiden fremover, da driftsmarginen for rene netthandelsaktører ofte 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 forventning om ytterligere 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 vekst i leieprisene. Vi tror imidlertid at den forventede reallønnsøkning og begrenset netto tilføring av nye boliger vil føre til at leieprisene fortsetter å stige gjennom andre halvdel av 2025 og 2026.

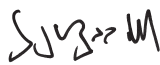
Victoria Eiendom

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, 21. august 2025
Styret



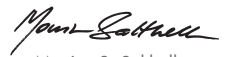
Christian Ringnes
Styrets leder



Anders Ryssdal
Styrets nestleder



Ragnar Horn



Monica S. Salthella



Gisèle Marchand



Jakob Iqbal



Isabelle G. Ringnes



Sigurd Stray
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM KONSERN

		01.01.-30.06.	01.01.-31.12.	01.04.-30.06.
RESULTATREGNSKAP	Note	2025	2024	2024
Leieinntekt	(2)	754,1	670,7	1 398,3
Annen driftsinntekt		1,6	1,1	6,5
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(59,0)	(61,8)	(127,2)
Brutto driftsresultat		696,7	610,0	1 277,6
Salgsgevinst/(tap)		131,1	(1,0)	28,7
Rehabiliteringskostnad		(48,0)	(43,0)	(125,8)
Avskrivning på varige driftsmidler		(112,8)	(102,0)	(213,3)
Nedskrivning av varige driftsmidler		—	—	(30,0)
Lønn og annen driftskostnad		(67,1)	(64,2)	(134,3)
Driftsresultat		599,9	399,8	802,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		6,9	5,8	(33,6)
Resultat fra tilknyttet selskap		232,3	302,9	441,6
Finansinntekt		74,3	17,3	212,9
Finanskostnad		(374,8)	(273,1)	(612,7)
Urealisert verdiendring aksjer		—	(24,0)	(8,6)
Resultat før skattekostnad		538,6	428,7	802,5
Skattekostnad på ordinært resultat		(33,9)	(42,4)	(78,8)
Periodens resultat		504,7	386,3	723,7

Tilordnet:

Aksjonærer	353,4	234,1	429,1
Minoritetsinteresser	151,3	152,2	294,6

BALANSE PER

	2025	30.06. 2024	31.12. 2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler	19 332,3	18 516,4	19 353,9
Finansielle anleggsmidler	10 570,4	9 766,7	10 512,2
Sum anleggsmidler	29 902,7	28 283,1	29 866,1
Fordringer	91,2	162,8	109,6
Markedsbaserte aksjer	2 457,6	1 139,4	2 296,4
Bankinnskudd	339,1	657,5	297,3
Sum omløpsmidler	2 887,9	1 959,7	2 703,3
SUM EIENDELER	32 790,6	30 242,8	32 569,4

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	99,9	100,5	100,5
Annen egenkapital	16 067,3	15 325,1	15 686,6
Sum egenkapital	16 167,2	15 425,6	15 787,1
Utsatt skatt	956,3	917,1	963,1
Andre avsetninger for forpliktelser	116,1	152,3	122,6
Sum avsetninger for forpliktelser	1 072,4	1 069,4	1 085,7
Langsiktig rentebærende gjeld	13 808,4	12 881,9	13 618,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 535,2	600,0	1 397,9
Annen kortsiktig gjeld	207,4	265,9	680,4
Sum kortsiktig gjeld	1 742,6	865,9	2 078,3
Sum gjeld	16 623,4	14 817,2	16 782,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 790,6	30 242,8	32 569,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01.-30.06. 2025	01.01.-31.12. 2024	01.01.-31.12. 2024
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	433,6	371,1	903,0
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(209,9)	(970,7)	(3 392,4)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(181,9)	983,4	2 513,0
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	41,8	383,8	23,6
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	297,3	273,7	273,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	339,1	657,5	297,3
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2 274,4	2 608,0	1 887,0
Sum likviditetsreserver	2 613,5	3 265,5	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.-30.06. 2025	01.01.-30.06. 2024	01.01.-31.12. 2024
Leieinntekt geografisk fordelt			
Oslo	674,8	599,7	1 251,5
Øvrige Norge	79,3	71,0	146,8
Sum	754,1	670,7	1 398,3

NOTE 3 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Endring i egenkapital 01.01 – 30.06.2025			
Egenkapital 31.12.2024	100,5	15 686,6	15 787,1
Resultat		504,7	504,7
Kjøp egne aksjer	(0,6)	(152,4)	(153,0)
Salg egne aksjer		11,3	11,3
Utbytte		2,6	2,6
Minoritet		(1,9)	(1,9)
Omregningsdifferanser m.v.		16,4	16,4
Egenkapital 30.06.2025	99,9	16 067,3	16 167,2

NOTE 4 - Nøkkeltall

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Resultat per aksje 1)	29,66	19,48	35,72
Bokført egenkapital per aksje 1)	768	722	738
Aksjekurs ved utgangen av perioden	840	685	710
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	11 915 537	12 020 082	12 012 520
Antall utestående aksjer 2)	11 805 040	12 005 040	12 005 040

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrasket egne aksjer (504 781)

NOTE 5 - Aksjonæroversikt 08.08.2025

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 %
Kvantia AS	88 454	0,7 %
Sjeltepetter AS	86 482	0,7 %
Bob Merlin AS	86 482	0,7 %
AS Ship-Ring	80 000	0,6 %
Else Forvaltning AS	74 000	0,6 %
Øvrige aksjonærer	2 200 126	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