

# VICTORIA EIENDOM

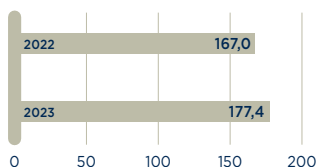
DELÅRSRAPPORT JANUAR - SEPTEMBER 2023

# JANUAR - SEPTEMBER 2023

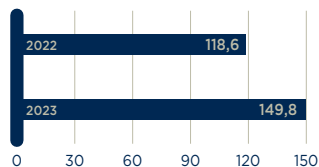
I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,7 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne delårsberetningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Delårsberetningen for øvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

## Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

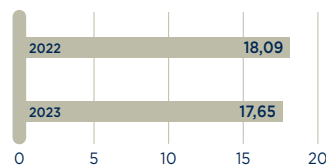
**177,4 mill. kr**  
Leieinntekter  
(januar - september)



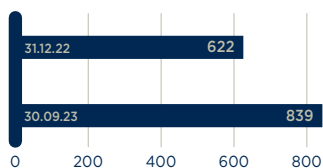
**149,8 mill. kr**  
Driftsresultat  
(januar - september)



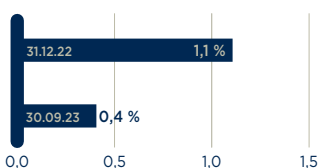
**17,65 kr**  
Kontantstrøm før skatt per aksje  
(januar - september)



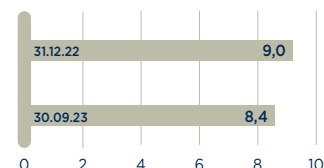
**839 mill. kr**  
Likviditetsreserve



**0,4 %**  
Ledighet  
(% av leienivå)



**8,4 år**  
Gjenværende leietid



## Eiendomsmarkedet

De korte markedsrentene har nå steget gradvis i snart to år og i mange vestlige land er styringsrentene på det høyeste nivået siden 2008. De lange rentene har imidlertid falt noe tilbake den siste tiden, drevet av avtakende prisvekst, særlig i USA. Tydeligere signaler fra sentralbankene om at rentenivået nærmer seg toppen bidrar til forventninger om at de første rentenedsettelsene rykker nærmere frem i tid. Arbeidsmarkedene er imidlertid fortsatt sterke i de fleste vestlige land. Dette bidrar til forventning om fortsatt høy lønnsvekst og en inflasjon det kan ta tid å stabilisere rundt sentralbankenes mål på 2 %. Målet er en kontrollert nedbremsing (myk landing) av økonomien, men historisk har dette vist seg vanskelig å få til uten resesjon. Den høye prisveksten som fortsatt preger vestlige økonomier er i hovedsak en konsekvens av de betydelige økonomiske støtteordningene som ble iverksatt for å håndtere koronapandemien, men er også blitt forsterket av krigsutbruddet i Ukraina (energikrise) og økt spenningsforhold mellom østlige og vestlige land.

For Norge sin del bidrar en svak norsk krone til høy prisvekst. I tillegg bidrar lav arbeidsledighet og god aktivitet i norsk økonomi til at lønnsveksten forventes høy i årene som kommer. Dette understøttes av fortsatt høy aktivitet i oljerelatert industri, som følge av høye energipriser og oljeskattepakken som ble vedtatt under koronapandemien. Ved inngangen til året var arbeidsledigheten i Norge 1,6 % mens den steg til 1,8 % ved utgangen av oktober. Aksjemarkedet har hatt en positiv utvikling så langt i år, dog med tidvis store svingninger. Markedet oppleves som usikkert og avventende, særlig i forhold til infor-

masjon som kan tolkes som tegn på resesjon og/eller endrede renteforventninger.

Norsk økonomi har vært preget av lave renter i mer enn ti år. Både bedrifter og private husholdninger har over tid tilpasset seg situasjonen. Det er stadig mer som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn de siste årene. Det er usikkert hvordan økonomien generelt og bedriftene vil håndtere en slik situasjon. Eiendom er en kapitalintensiv bransje og dermed rentesensitiv. Kontantstrømmene i eiendomsselskapene reduseres som følge av økte rentekostnader samtidig som eiendomsverdiene reduseres som følge av økte avkastningskrav, med tilhørende økning i gjeldsgraden.

Transaksjonsaktiviteten i det norske eiendomsmarkedet, som var «all time high» i 2021, opplevde en tilbakegang på omtrent 40 % i 2022 (Omsetningsvolum i overkant av kr 90 mrd.). Aktivitetsfallet, som tiltok gjennom andre halvår 2022, har vedvart gjennom 2023. Per utgangen av oktober 2023 er det registrert transaksjoner for omtrent kr 40 mrd. Et eiendomsmarked med stigende renter, fallende eiendomsverdier, dårligere finansieringstilgang og høy usikkerhet rundt fremtidig renteutvikling gjør det vanskelig for kjøpere og selgere å møte hverandres prisforventninger. Denne usikkerheten gjør at markedsaktørene forventer ytterligere nedgang i transaksjonsvolum i 2023 og en transaksjonsaktivitet i størrelsesorden kr 50 - 60 mrd.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var sterkt gjennom 2022, men med noe avtagende etterspørsel utover høsten. Aktiviteten så langt i 2023 har vært god, men usikkerheten i

markedet gir nå mer avventende leietakere. Ledigheten i Oslo sentrum er på et lavt nivå. En økende andel leietakere reorhandler eksisterende leiekontrakt i motsetning til å flytte til nye arealer. Dette forklares i hovedsak av høyere leiepriser for nye lokaler, sammenlignet med eksisterende, grunnet økte kostnader for rehabilitering av arealer og økte avkastningskrav. Disse faktorene bidrar til å legge en demper på tilbudssiden.

Hotellmarkedet var sterkt i 2022, særlig i de nordiske landene. Utviklingen så langt i år har fortsatt den positive utviklingen, med juni som en særlig sterk måned. Belegget på hotellene er jevnt over bedre enn fjoråret og nesten på linje med 2019. Prisene på hotellovernatting er betydelig høyere enn før pandemien, noe som har bidratt til en positiv omsetningsutvikling, også sammenlignet med 2019. Hotellbelegget i Oslo per oktober 2023 endte på 66,9 % mot 61,7 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per tilgjengelige rom) steg i samme periode fra kr 832 til kr 982 (+ 18 %).

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien. De to siste årene har imidlertid vært preget av avtagende omsetningsvekst og svak/negativ volumutvikling. Per 3. kvartal 2023 har varehandelsomsetningen i Norge steget med 3,2 % sammenlignet med fjoråret. Økningen er drevet av prisvekst ettersom volumet har fortsatt å falle gjennom året og er negativ med 2,9 % per 3. kvartal. Netthandelen har hatt en noe mer positiv omsetningsøkning med + 5,4 % per 3. kvartal, men også denne handelskategorien har negativ volumutvikling så langt i år (- 0,9 % per 3. kvartal).

Boligprisene per oktober 2023 viser en vekst på 3 % for både Oslo og landet som helhet. Etter en svak avslutning på fjoråret er dette noe bedre enn ventet, og kan delvis forklares av en stadig strammere tilbudsside, særlig for nybygg samt økning i byggekostnader. For de gjenstående månedene av 2023 forventes en svak boligprisutvikling i Oslo.

Prisutviklingen for utleie av bolig i Oslo har vært positiv gjennom det siste året, med en 12 mnd. vekst per utgangen av 3. kvartal 2023 på over 10 %. Veksten drives av blant annet økende renter og byggekostnader samt lave nybyggingsvolumer.

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

### Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar per 3. kvartal 2023 er kr 177,4 mill. (kr 167,0 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 149,8 mill. (kr 118,6 mill.) og resultat før skatt kr 212,3 mill. (kr 202,9 mill.). Økning i resultatet på kr 9,4 mill. forklares av at summen av de økte leieinntektene på kr 10,4 mill. og økte salgsgevinster på kr 27,1 mill., overstiger økte netto finanskostnader (- kr 26,5 mill.). Økningen i netto

finanskostnader skyldes økt rentenivå og at selskapet per 3. kvartal i fjor hadde ekstraordinære finansinntekter på kr 12 mill.

### Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Resultatregnskap (mill. kr)	01.01.-30.09.	
	2023	2022
Leieinntekt	177,4	167,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(15,4)	(12,3)
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>162,0</b>	<b>154,7</b>
Salgsgevinster	27,3	0,2
Rehabiliteringskostnad	(6,8)	(4,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(22,1)	(21,8)
Lønn og annen driftskostnad	(10,6)	(9,8)
<b>Driftsresultat</b>	<b>149,8</b>	<b>118,6</b>
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	131,1	126,4
Netto finanskostnad	(68,6)	(42,1)
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>212,3</b>	<b>202,9</b>

### Drift, utleie og prosjekt

Ledighet, målt etter leieverdi, er 0,4 %, mot 1,1 % per årsslutt 2022. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 8,4 år.

### Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 284 mill. per 30.09.2023. Kontantbeholdning i bank er kr 59 mill. Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kredittrammer på kr 839 mill. per 30.09.2023. Selskapet har i tillegg lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer.

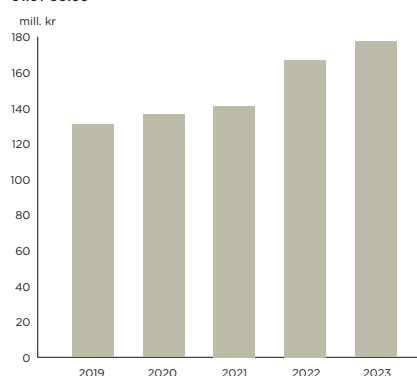
Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,2 % per 30.09.2023. Victoria Eiendom har økt sin andel rentebinding gjennom året. Ved 3. kvartalslutt utgjorde andelen fastrentelån 79 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 5,3 år.

Victoria Eiendom jobber med å nå målene i sin bærekraftstrategi, blant annet for å gjøre eiendommene mer bærekraftige og fremtidsrettet. Dette bidrar også til at stadig flere eiendommer/panteobjekter egner seg for ulike former for bærekraftige lån. Selskapets bærekraftige lån utgjør 46 % av selskapets totale låneportefølje per 3. kvartal 2023.

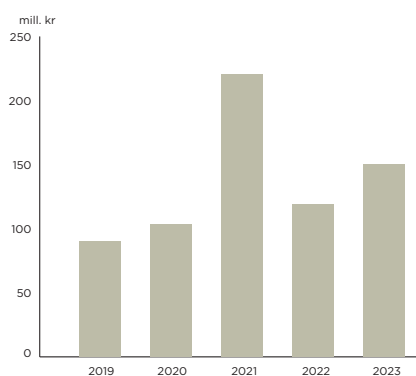
Tilgang og pris på kapital har strammet seg noe til gjennom det siste året. Victoria Eiendom har lange, etablerte bankrelasjoner og god løpende dialog med sine banker om kommende låneforfall.

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

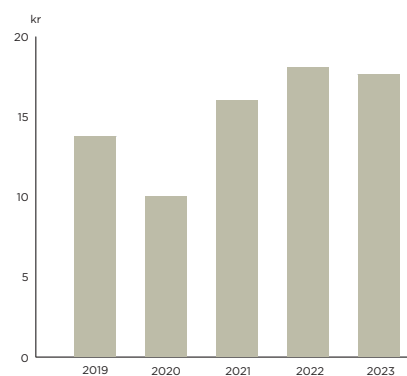
Leieinntekter  
01.01.-30.09



Driftsresultat  
01.01.-30.09



Kontantstrøm før skatt per aksje  
01.01.-30.09



## VICTORIA EIENDOM KONSERN

### Resultat

Victoria Eiendom konsernets leieinntekter utgjorde kr 968,3 mill. (kr 888,5 mill.) per 3. kvartal 2023. Resultat før skattekostnad er kr 697,8 mill., ned fra kr 1 472,1 mill. per 3.kvartal 2022. Nedgangen skyldes resultatfall i det tilknyttede selskapet Pandox, drevet av negativ verdiutvikling på selskapets eiendommer og derivater.

### Investeringer og salg

Victoria Eiendom har per 3. kvartal 2023 gjennomført salg av en tomt i Stavanger for 33,2 mill. Tomten var en del av eiendommen Forusbeen 17 og medfører en regnskapsmessig gevinst på kr 29,7 mill.

Victoria Eiendom har kjøpt 78 600 egne aksjer for kr 45,7 mill. i løpet av årets tre første kvartaler.

Datterselskapet Eiendomsspar har per 3. kvartal 2023 gjennomført salget av eiendommen Økernveien 115 for en netto salgssum på kr 638 mill. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Eiendomsspar og OBOS. Etter kapitalisering av kjøperselskapet medfører salget en netto positiv likviditetseffekt for Eiendomsspar på kr 503 mill. Eiendomsspar har også solgt eiendommen Hoffsvæien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra de to salgene er kr 239 mill. for Victoria Eiendom konsernet.

Eiendomsspar har så langt i år ervervet 3 620 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 136,2 mill. og kjøpt 281 735 egne aksjer for en kjøpesum på kr 93,0 mill.

### Aksjonærforhold

Aksjekursen til Victoria Eiendom var kr 550 per 30.09.2023 (kr 600 per 31.12.2022). Hensyntatt utbytte på kr 9,50 per aksje delt ut i mai 2023 utgjør dette en verdinedgang på 7 %.

Selskapets beholdning av egne aksjer per 30.09.2023 er 255 469.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2023 fikk styret fullmakt til å erverve inntil ti prosent av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmakten gjelder for ett år.

### Hendelser etter balansedato

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet ytterligere 5 370 879 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 220,1 mill. og har nå en eierandel på 8,2 %.

Eiendomsspar har videre kjøpt 14 000 egne aksjer for en kjøpesum på kr 4,0 mill. Beholdning av egne aksjer er 838 441.

### Fremtidsutsikter

De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom de siste 1,5 – 2 årene økt både rente og renteestimer i et forsøk på å begrense inflasjonen. Renteøkningene har hatt effekt på etterspørsel, økonomisk aktivitet og arbeidsmarked, og inflasjonstallene har vært avtakende gjennom det siste året. I både USA, Eurosonen og Norge er signalene fra sentralbankene at rentetoppen nærmer seg. Det er imidlertid mye som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn hva markedet tidligere så for seg og at første rentenedgang fortsatt ligger noe frem i tid. Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og det økte geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi og eiendomsmarkedet. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum har så langt i 2023 opplevd moderat prisvekst, men samtidig noe mer avtakende etterspørsel sammenlignet med 2022. For 2023 som helhet forventes økning i ferdigstilte arealer på omtrent 30 % sammenlignet med 2022 (179 000 kvm ferdigstilte arealer i 2023 mot 136 000 kvm i 2022). Arealledigheten i Oslo sentrum er nå på et lavt historisk nivå og flere større bedrifter har de senere årene søkt seg mot sentrum igjen. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 117 000 kvm. Tilførselen i 2025 forventes å ligge høyere og over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet og ferdigstilling av storbygget «Contstruction City» på Ulven. I de kommende årene deretter forventes det totalt sett å være noe høyere ferdigstilling av kontorareal sammenlignet med historisk snitt, men tallene er beheftet med stor usikkerhet ettersom prosjektene ikke enda er igangsatt. De høye byggekostnadene vi observerer i markedet gjør det vanskelig å oppnå tilfredsstillende avkastning på nye byggeprosjekter. Dette øker sannsynligheten for at fremtidige prosjekter utsettes. Det mest avgjørende for igangsetting av nye bygg, samt pris- og etterspørselsutviklingen i kontormarkedet, er imidlertid den videre utviklingen i norsk økonomi og sysselsetting.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom de siste årene og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i nærmeste fremtid. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Etterspørselen i hotellmarkedet var sterk gjennom 2022 og en positiv omsetningsutviklingen har fortsatt i 2023, med særlig bidrag fra økte priser på hotellovernatting. For 2024 forventes det moderat omsetningsøkning basert på flat utvikling i etterspørselen kombinert med prisvekst. På lengre sikt skaper stigende renter og bekymringer rundt økonomien, noe usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i etterspørselen fra både fritids- og forretningsmarkedet. På den positive siden vil begrenset tilbuds-side av nye hotell, mulig stigende reiseaktivitet fra det asiatiske markedet og reetablering av større messer/konferanser kunne bidra til økende etterspørsel. Reiseliv er også en vekstbransje som historisk har steget med ca. 4 % per år over tid. De nevnte forholdene, samt den sikkerhetspolitiske situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelletterspørselen i tiden som kommer.

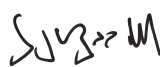
Norske forbrukertrender er i stadig endring, men de store variasjonene mellom enkeltsegmenter og mellom netthandel og tradisjonell handel, som man så under pandemien, normaliserte seg i 2022. Netthandelen vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen har vært avtagende. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst, varig høy rente, utsikter til svakere økonomisk utvikling og svak norsk krone, vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og potensielt svakere utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2023 og i årene som kommer, samt bidra til en mer variert leietakersituasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i Norge og Oslo var svakt positiv i 2022, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. Lettelser i utlånsforskriften i desember 2022 bidro til boligprisvekst gjennom 1. halvår 2023. Gjennom årets 3. kvartal har boligprisene vært svakt fallende, en trend som forventes å vedvare ut året. Norges bank har varslet mulighet for ytterligere en renteheving i inneværende år og det er fortsatt usikkerhet rundt langsiktig rentenivå. For de nærmeste årene forventes

svak til moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og varig høy rente vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Leieprisene for bolig forventes fortsatt å stige, som en konsekvens av det høye rentenivået og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet

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.

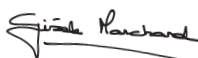
Oslo, 28. november 2023  
Styret



Anders Ryssdal  
Styrets leder



Ragnar Horn



Gisèle Marchand



Monica S. Salthella



Jacob Iqbal



Christian Ringnes  
Adm. direktør

**VICTORIA EIENDOM KONSERN**
**RESULTATREGNSKAP**

	Note	01.01. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07. - 30.09.	
		2023	2022	2022	2023	2022
Leieinntekt	(2)	968,3	888,5	1 197,2	330,9	316,5
Annen driftsinntekt		2,8	11,2	12,6	(0,6)	1,5
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(74,9)	(75,4)	(105,7)	(23,2)	(29,9)
<b>Brutto driftsresultat</b>		<b>896,2</b>	<b>824,3</b>	<b>1 104,1</b>	<b>307,1</b>	<b>288,1</b>
Salgsgevinst		266,5	57,2	109,5	27,4	2,1
Rehabiliteringskostnad		(65,1)	(58,4)	(98,5)	(28,6)	(14,4)
Avskrivning på varige driftsmidler		(147,9)	(149,1)	(198,7)	(49,0)	(50,1)
Nedskrivning av varige driftsmidler		-	-	(120,0)	-	-
Lønn og annen driftskostnad		(91,8)	(89,2)	(123,3)	(32,7)	(33,0)
<b>Driftsresultat</b>		<b>857,9</b>	<b>584,8</b>	<b>673,1</b>	<b>224,2</b>	<b>192,7</b>
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		43,2	(5,2)	72,1	15,3	(9,4)
Resultat fra tilknyttet selskap		87,9	1 186,2	1 226,0	112,3	486,6
Finansinntekt		12,2	48,2	70,7	4,3	5,3
Finanskostnad		(324,8)	(235,4)	(327,4)	(109,0)	(90,1)
Urealisert verdiendring aksjer		21,4	(106,5)	(189,3)	-	(74,9)
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>697,8</b>	<b>1 472,1</b>	<b>1 525,2</b>	<b>247,1</b>	<b>510,2</b>
Skattekostnad		(152,8)	(330,9)	(356,8)	(44,9)	(120,9)
<b>Periodens resultat</b>		<b>545,0</b>	<b>1 141,2</b>	<b>1 168,4</b>	<b>202,2</b>	<b>389,3</b>
Tilordnet:						
Aksjonærer		339,8	669,1	677,3		
Minoritetsinteresser		205,2	472,1	491,1		

**BALANSE PER  
EIENDELER**

		30.09.		31.12.
		2023	2022	2022
Varige driftsmidler		18 028,7	18 268,9	18 397,3
Finansielle anleggsmidler		9 876,6	9 334,6	9 336,8
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 905,3</b>	<b>27 603,5</b>	<b>27 734,1</b>
Fordringer		146,1	130,2	162,9
Markedsbaserte aksjer		372,9	183,8	202,9
Bankinnskudd		219,0	432,4	215,5
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>738,0</b>	<b>746,4</b>	<b>581,3</b>

**SUM EIENDELER**

		<b>28 643,3</b>	<b>28 349,9</b>	<b>28 315,4</b>
--	--	-----------------	-----------------	-----------------

**EGENKAPITAL OG GJELD**

Innskutt egenkapital		100,7	101,0	100,9
Annen egenkapital		15 475,7	15 051,1	14 645,4
<b>Sum egenkapital</b>	(3)	<b>15 576,4</b>	<b>15 152,1</b>	<b>14 746,3</b>
Utsatt skatt		936,4	960,7	933,4
Andre avsetninger for forpliktelser		191,0	211,4	162,2
Sum avsetninger for forpliktelser		1 127,4	1 172,1	1 095,6
Langsiktig rentebærende gjeld		11 284,1	11 137,0	11 749,9
Kortsiktig rentebærende gjeld		300,0	550,0	200,0
Annen kortsiktig gjeld		355,4	338,7	523,6
Sum kortsiktig gjeld		655,4	888,7	723,6
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 066,9</b>	<b>13 197,8</b>	<b>13 569,1</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

		<b>28 643,3</b>	<b>28 349,9</b>	<b>28 315,4</b>
--	--	-----------------	-----------------	-----------------

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

		01.01. - 30.09.		01.01.-31.12.
		2023	2022	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		581,9	555,9	669,4
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		153,2	(1 718,9)	(2 230,1)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(731,6)	1 270,0	1 450,8
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		3,5	107,0	(109,9)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		215,5	325,4	325,4
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		219,0	432,4	215,5
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		3 481,7	2 755,0	2 135,0
<b>Sum likviditetsreserver</b>		<b>3 700,7</b>	<b>3 187,4</b>	<b>2 350,5</b>

# NOTER

## NOTE 1 – Regnskapsprinsipper

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

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

## NOTE 2 – Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt	01.01.-30.09.		01.01.-31.12.
	2023	2022	2022
Oslo	865,4	792,7	1 068,8
Øvrige Norge	102,9	95,8	128,4
<b>Sum</b>	<b>968,3</b>	<b>888,5</b>	<b>1 197,2</b>

## NOTE 3 – Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.09.2023	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	100,9	14 645,4	14 746,3
Resultat		545,0	545,0
Kjøp egne aksjer	(0,2)	(138,5)	(138,7)
Salg egne aksjer		1,2	1,2
Minoritet		(5,3)	(5,3)
Omregningsdifferanser m.v.		427,9	427,9
<b>Egenkapital 30.09.2023</b>	<b>100,7</b>	<b>15 475,7</b>	<b>15 576,4</b>

## NOTE 4 – Nøkkeltall

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Resultat per aksje 1)	28,05	54,98	55,69
Bokført egenkapital per aksje 1)	728	694	677
Aksjekurs ved utgangen av perioden	550	550	600
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 116 028	12 170 454	12 161 362
Antall utestående aksjer 2)	12 054 352	12 151 752	12 132 952

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket egne aksjer (255 469)

## NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 17.11.2023

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 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1 %
Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3 %
MP Pensjon PK	343 000	2,8 %
Piwjk AS	339 096	2,8 %
Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7 %
Raho AS	280 720	2,3 %
Dobloug, Anette	258 108	2,1 %
Victoria Eiendom AS	255 469	2,1 %
Taconic AS	247 850	2,0 %
Hubertus AS	200 000	1,6 %
Barque AS	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 %
AS Ship-Ring	80 000	0,6 %
Øvrige aksjonærer	2 211 892	18,0 %
<b>Sum</b>	<b>12 309 821</b>	<b>100,0 %</b>



Victoria Eiendom AS, Fr. Nansens plass 4, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo  
Telefon: 22 33 05 50 [www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)