

# VICTORIA EIENDOM

DELÅRSRAPPORT JANUAR - JUNI 2024

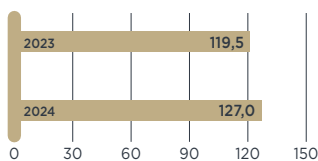
# JANUAR - JUNI 2024

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 56,5 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene separat, men med felles administrasjon. I denne 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.

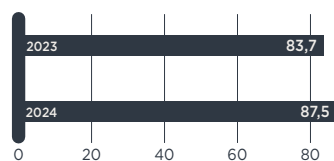
## Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

### Resultat og balanse

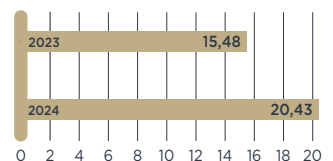
**127,0 mill. kr**  
Leieinntekter  
(januar - juni)



**87,5 mill. kr**  
Driftsresultat  
(januar - juni)

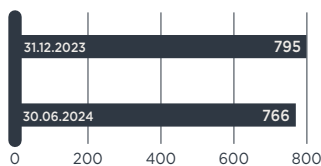


**20,43 kr**  
Kontantstrøm før skatt per aksje  
(januar - juni)

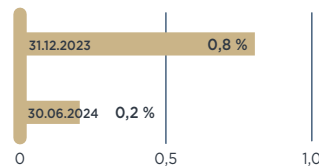


### Verdiutvikling, drift og marked

**766 mill. kr**  
Likviditetsreserve



**0,2 %**  
Ledighet  
(% av leienivå)



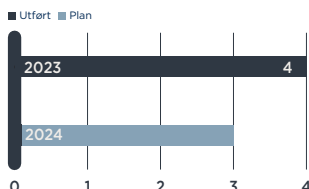
**8,3 år**  
Gjenværende leietid



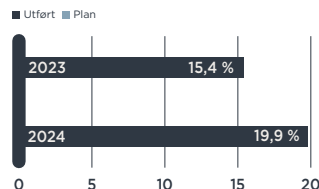
## Nøkkeltall Victoria Eiendom konsern

### Bærekraft

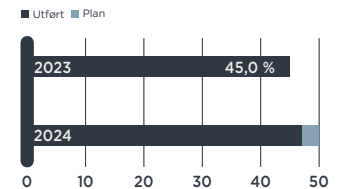
**Plan 2024: 3**  
Gjennomførte  
BREEAM-sertifiseringer



**Plan 2024: 16,5 %**  
Energireduksjon fellesanlegg  
mot 2019



**Plan 2024: 50 %**  
Sorteringsgrad avfall



## Eiendomsmarkedet

Den største kostnaden for eiendomsselskaper og private husholdninger er normalt sett rentekostnaden. I Norge har sentralbanken stått i en utfordrende situasjon mellom behovet for en noe høyere rente for å demme opp for den stadig svakere kronen, og risikoen for å påføre privat husholdning og næringsliv en hard landing, etter den ekspansive politikken som har vært ført de siste årene.

Frem til nå har norsk næringsliv og privat husholdning klart seg bra etter de raske rentehevingene. Eksportindustrien har kunnet utnytte den svake kronen og blitt mer konkurransedyktig, samtidig som et generelt underskudd på arbeidskraft har gjort at arbeidsledigheten kun har vært svakt stigende fra 1,9 % ved årsslutt 2023 til 2,2 % ved utgangen av 2. kvartal 2024, noe som også reflekteres i årets lønnsoppgjør hvor man kom frem til en ramme på 5,2 % i frontfagene.

Etter å ha sett at de lange rentene steg i 1. kvartal, har de falt noe tilbake i 2. kvartal, drevet av større uro for resesjon, samtidig som makrobildet har blitt mer usikkert med blant annet valg i USA, fortsatt krig i Ukraina og Israel, og varsel om innføring av høyere tollsatser i internasjonal handel. Per utgangen av 2. kvartal lå 10 års swaprente på 3,8 %, og 3 mnd nibor på 4,89 %.

### Transaksjon

Transaksjonsaktiviteten i det norske markedet var på ca. kr 20 mrd. i 1. kvartal, og har fortsatt i samme takt i 2. kvartal. Den ligger nå på ca. kr 40 mrd. etter første halvår. Holder man utenom 2021 og 2022, så er dette et solid volum, drevet av relativt få og store transaksjoner. Markedet for mindre transaksjoner har fremdeles vært utfordrende, med avvik i prisforventninger mellom kjøpere og selgere. Videre har det blitt stilt høyere krav til egenkapital i de fleste transaksjoner, som har gjort at gjennomføring er blitt noe mer utfordrende enn tidligere. Kontor og logistikk har vært de største transaksjonssegmenter i 1. halvår, med henholdsvis 48 % og 24 % av markedet.

### Utleie kontorlokaler

Leieprisene for signerte kontrakter i Oslo hadde en nominell oppgang på 3 % til kr 2 900 per kvm i 1. halvår i år. Gitt inflasjon på 1,4 % i samme periode, ble det en realvekst i leienivå i perioden.

Vi opplever at flere leietakere er usikre på eget langsiktig behov, som fører til en høyere grad av reforhandling i eksisterende lokaler.

Samtidig bidrar også lang saksbehandlingstid i Plan- og bygningsetaten, høy prisvekst og rentenivå til at det er mer krevende å realisere nye prosjekter, og legger en demper på tilbudssiden.

### Hotellmarkedet

Det norske hotellmarkedet fikk i 2023 sitt første normalår etter pandemien. 2023 gav "all time high" både på RevPAR og rompris, og i 1. halvår 2024 har veksten fortsatt. I årets seks første måneder er RevPAR (NOK 782) for Norge opp 7,3 % fra første halvår i fjor, etter vekst både i pris (+3,2 % til NOK 1 348) og belegg (+4 % til 58 %).

I Oslo-markedet har veksten i år flatet ut, hvor RevPAR er 3,2 % høyere enn i 1. halvår 2023, og det er på beleggssiden at nivået stiger. Bare Tromsø (NOK 1 229) av de norske storbyene har høyere RevPAR-nivå enn Oslo (NOK 950) i 1. halvår.

Det er for øvrig lite vekst i romkapasiteten i 1. halvår i Norge, og ingen betydelig endring i Oslo-markedet.

## Varehandel

I 1. halvår 2024, var prisstigningen på 3,7 %. Samtidig opplevde kjøpesentrene en omsetningsøkning på 4,1 %. Dersom man korrigerer for pågående og ferdigstilte prosjekter var kjøpesenterveksten samlet på 3,8 %. Det er bydels- og lokalsentrene som vokser mest, med 4,7 %, etterfulgt av bysentre på 3,9 % og regionsentre på 3,0 %.

Innen bransjene er det spesialbutikker og service & tjenesteyting som vokser mest, med en økning på henholdsvis 6,7 % og 6,3 % i 1. halvår. Klær, sko og reiseeffekter hadde den svakeste utviklingen på 1,2 %.

## Bolig

Fra januar til juni 2024 har boligprisene i Oslo økt med totalt rundt 6,7 %, og ca. 8,0 % i landet for øvrig. Den sterke prisveksten i starten av året ble gradvis moderert mot slutten av perioden. Veksten skyldes en kombinasjon av lavere rentenivå, sterk etterspørsel etter boliger og et begrenset tilbud på markedet. Det er spesielt i Oslo og de største byene hvor en har opplevd de mest markante økningene, men også mindre byer og tettsteder har sett en jevn prisvekst.

De første seks månedene av 2024 har leieprisene i Oslo økt rundt 6,1 %, på linje med landet for øvrig. Høy etterspørsel, et stramt marked og generelle økonomiske forhold har bidratt til denne utviklingen. Dette har ført til økte bokostnader for leietakere, og mange har derfor valgt å inngå lengre leiekontrakter for å sikre seg mot fremtidige prisøkninger.

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Resultatregnskap	01.01.-30.06.	
	2024	2023
Leieinntekt	127,0	119,5
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(10,3)	(10,3)
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>116,7</b>	<b>109,2</b>
Salgsgevinst/(tap)	(1,6)	-
Rehabiliteringskostnad	(4,9)	(3,1)
Avskrivning på varige driftsmidler	(14,9)	(14,7)
<u>Lønn og annen driftskostnad</u>	<u>(7,8)</u>	<u>(7,7)</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>87,5</b>	<b>83,7</b>
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	187,3	131,1
Netto finanskostnad	(50,5)	(45,0)
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>224,3</b>	<b>169,8</b>

## Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per 1. halvår 2024 kr 127,0 mill. (kr 119,5 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 87,5 mill. (kr 83,7 mill.) og resultat før skatt kr 224,3 mill. (kr 169,8 mill.). Økningen i resultatet forklares hovedsakelig av økt utbytte fra Eiendomsspar, samt økte leieinntekter. I tillegg har selskapet hatt en negativ salgsgevinst på kr 1,6 mill. knyttet til etteroppgjør fra tidligere gjennomført eiendomssalg.

## Drift, utleie og prosjekt

Per 1. halvår 2024 er ledighet, målt etter leieverdi, 0,2 %, mot 0,8 % per årsslutt 2023. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 8,3 år.

## Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 742 mill. per 30.06.2024. Kontantbeholdning i bank er kr 451 mill. Grunnet oppgjør av Kongsveien 30 primo juli 2024 (se hendelser etter balansedato) var bankbeholdninger høyere enn normalt per halvårskiftet. Selskapet har en likviditetsreserve,

inkludert langsiktige pantsikrede kredittrammer på kr 766 mill. per 30.06.2024. Selskapet har i tillegg lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,5 % per 30.06.2024. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 64 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 4,9 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 670,7 mill. (kr 637,4 mill.) per 1. halvår 2024. Resultat før skattekostnad er kr 428,7 mill., ned fra kr 443,4 mill. per 1. halvår 2023. Nedgangen skyldes borfall av salgsgevinster, samt økte finanskostnader og negativ verdiendring på markedsbaserte aksjer, mens resultatforbedring i det tilknyttede selskapet Pandox, drevet av positiv underliggende resultatutvikling i perioden samt positiv verdiutvikling på selskapets eiendommer og derivater trekker i positiv retning.

### Investeringer og salg

Victoria Eiendom har kjøpt eiendommen Økrisletta 1, i Bærum, for en netto kjøpesum på kr 41 mill. Tomten skal bebygges med en fyllingstank for naturgass og leietaker er selv ansvarlig for gjennomføring av byggeprosjektet.

Victoria Eiendom har i tillegg kjøpt 38 536 egne aksjer for en kjøpesum på kr 24,1 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har i løpet 1. halvår 2024 ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. Eiendomsspar har også kjøpt 6 762 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 326 mill.

Eiendomsspar har i tillegg kjøpt en 22,5 % eierandel i kontor-eiendommen Finnstadveien 44 utenfor Stavanger og kommitert seg for SEK 25 mill. investering i det svenske unoterte eiendomsselskapet Hagabacken Fastighets AB. Hagabacken Fastighets AB ble etablert i 2023 med mål om å kapitalisere på den nåværende situasjonen i det svenske eiendomsmarkedet.

Eiendomsspar har også gått inn som 33,4 % eier i det nystartede boligutviklingselskapet Prisma Eiendom AS.

### Aksjonærforhold

Aksjekursen til Victoria Eiendom var kr 685 per 30.06.2024 (kr 600 per 31.12.2023). Hensyntatt utbytte på kr 13,00 delt ut i mai 2024, utgjør dette en økning med 16 % siden årsslutt 2023.

Per 30.06.2024 er selskapets beholdning av egne aksjer 304 781.

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. Fullmakten gjelder for ett år og er foreslått fornyet på ordinær generalforsamling i mai 2025.

### Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt eiendommen Kaiveien 23-27-29 i Kabelvåg, Lofoten. Eiendommen er i sin helt leid ut til Miljøstiftelsen Bellona. Videre har selskapet ervervet eiendommen Kongsveien 30 (Sjømannsskolen) i Oslo. Samlet netto kjøpesum for eiendommene er kr 397mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet 5 525 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 347 mill og har nå en eierandel på 15 %.

Selskapet har videre kjøpt 50 % av eiendommen Svanholmen 21, Sandnes, lagerbygg som er leid ut til IKEA. Netto eiendomsverdi for eiendommen på 100 %-basis er kr 177 mill.

### Fremtidsutsikter

#### Eiendomsmarkedet

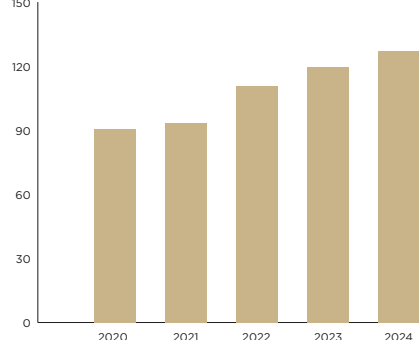
Det er en betydelig usikkerhet om man har fått inflasjonen under kontroll selv om den har falt godt tilbake siden toppnivået i 2022. Samtidig ser vi at det også har blitt frykt for resesjon i flere større økonomier.

Slik det ser ut nå, kan det gå mot første rentekutt i september i USA. Samtidig har ECB og UK kuttet renten de siste par måneder med et kvart %-poeng hver. For Norge med en liten åpen økonomi, så vil økt rentedifferanse mot handelspartnerne våre kunne styrke kronkursen, og gi noe mer handlingsrom for etter hvert å kunne kutte rentene. Samtidig er det flere og flere som nå argumenterer for fordelene med et permanent høyere rentenivå, som over tid vil føre til en bedre kapitalallokering.

## VICTORIA EIENDOM EKSCL. EIENDOMSSPAR

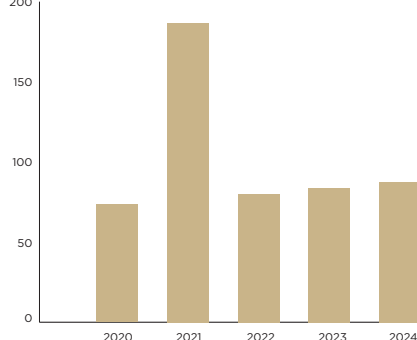
Leieinntekter  
01.01-30.06

Beløp  
mill. kr



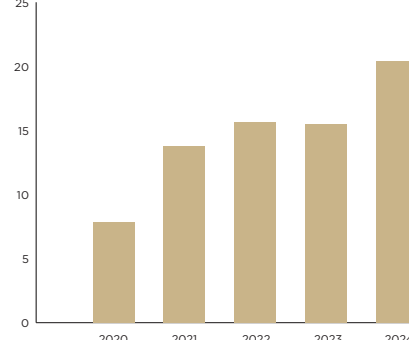
Driftsresultat  
01.01-30.06

Beløp  
mill. kr



Kontantstrøm før skatt per aksje  
01.01-30.06

Beløp  
kr



Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og Midtøsten samt det høye geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi og eiendomsmarkedet.

I tillegg til usikkerheten rundt makroforholdene i verden, står eiendomsaktører også overfor betydelige investeringer for å møte kravene som er på vei inn via nasjonale og internasjonale ESG (Environmental, Social and Governance) parametere. Mindre karbonavtrykk i byggefasene og mer effektiv energi- bruk er bare noen av de faktorer som vil kreve mer av oss eiendomsaktører i tiden fremover.

#### Kontormarkedet

For inneværende år forventes det en nedgang på omtrent 28 % i ferdigstilte arealer i Oslo, Asker og Bærum, sammenlignet med 2023. Det er i år forventet ferdigstilt 112 000 kvm arealer (ca. 1,2 % av kontor-eiendommassen), mot 155 000 kvm i 2023.

Arealledigheten i Oslo sentrum er på et historisk lavt nivå (3,3%). Av de 112 000 kvm som ferdigstilles i 2024, er ca. 50 000 kvm i Oslo sentrum, og kun vårt eget «Veksthuset» på 24 000 kvm er nybygg. Av øvrige arealer som ferdigstilles er det tre større nybygg i Oslo øst på ca. 45 000 kvm, og ett nybygg i Sandvika sentrum på ca. 17 000 kvm.

For 2025 ventes en økning i ferdigstillelse av lokaler, til 242 000 kvm. Det nye regjeringskvartalet utgjør 62 000 kvm, som inkluderer nybyggene A-blokka og D-blokka samt rehabiliteringen av Høyblokka. Den største økningen i nye arealer i 2025 forventes i de ytre østlige sonene, med nærmere 135 000 kvm planlagt ferdigstilt. Vi ser for oss at den økte ferdigstillelsen av lokaler vil kunne føre til et negativt press på leieprisene i 2025.

#### Hotellmarkedet

Den norske hotellbransjen har hentet seg meget raskt inn etter pandemien, med en kraftig prisvekst og en god etterspørsels- økning som har absorbert kapasitetsveksten. Den internasjonale trafikken til hotellene er i 1. halvår høyere enn både i fjor og i 2019.

Også i Oslo øker utenlandstrafikken mot både 2019 og 2023, og her er utenlandsandelen høyere enn for landet som helhet.

Ferie-/fritid, yrke og konferanse har alle høyere nivåer enn i fjor, nasjonalt, men det er bare innen ferie/fritid at nivået overgår 2019. I Oslo er det vekst i alle tre segmentene fra 2023, og her er det kun yrkestrafikken som ikke er over 2019-nivå.

Det er knyttet usikkerhet til flere faktorer som påvirker reiselivet og hotell, slik som rentenivå og valutakurser. Siden nasjonalt ferie-/fritidsmarked har blitt viktigere, vil også privatøkonomien til husholdningene og utviklingen i næringslivet være premiss- givere for videre utvikling i RevPAR.

På tilbudssiden kan nye hotelletableringer og utvidelser på kort sikt gi beleggfall. Det vil komme ny kapasitet i blant annet Tromsø, Trondheim og Kristiansand. I Oslo er antallet nye pro- sjekter historisk lavt. Økte rentenivåer og høye byggekostnader, hindrer foreløpig at markedet overbygges i betydelig grad.

#### Varehandel

Netthandel vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen i omsetningsvekst i 2023 var begrenset. Høy rente og prisvekst bidrar til redusert kjøpekraft hos forbrukerne, mens den høye lønnsveksten i Norge de siste årene virker som en motvekt. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette gjennom 2024 og bidra til en mer variert leietaker- situasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

#### Boligmarkedet

Fremtidsutsiktene for boligprisene i Norge tyder på en moderat prisvekst, drevet av gradvise rentesenkninger, økonomisk stabilitet, og en lav igangsetting av nye boliger. Markedet vil imidlertid være følsomt for makroøkonomiske endringer, rente- utvikling og politiske tiltak.

#### Victoria Eiendom

Victoria Eiendom er finansielt solid og har betydelig likviditets- reserve. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høye renter, samt til å utnytte de muligheter som måtte by seg.


Oslo, 21. august 2024  
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**

(tall i millioner kroner)

		01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04. - 30.06.	
	Note	2024	2023	2023	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>						
Leieinntekt	(2)	670,7	637,4	1 291,5	354,9	328,2
Annen driftsinntekt		1,1	3,4	6,9	(1,1)	2,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(61,8)	(51,7)	(114,2)	(34,5)	(28,1)
<b>Brutto driftsresultat</b>		<b>610,0</b>	<b>589,1</b>	<b>1 184,2</b>	<b>319,3</b>	<b>302,4</b>
Salgsgevinst/(tap)		(1,0)	239,1	289,2	0,6	225,8
Rehabiliteringskostnad		(43,0)	(36,5)	(113,3)	(19,8)	(23,5)
Avskrivning på varige driftsmidler		(102,0)	(98,9)	(198,8)	(50,9)	(48,7)
Nedskrivning av varige driftsmidler		-	-	(127,0)	-	-
Lønn og annen driftskostnad		(64,2)	(59,1)	(124,9)	(32,5)	(29,0)
<b>Driftsresultat</b>		<b>399,8</b>	<b>633,7</b>	<b>909,4</b>	<b>216,7</b>	<b>427,0</b>
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		5,8	22,0	(88,9)	3,7	13,6
Resultat fra tilknyttet selskap		302,9	(25,8)	(239,7)	185,8	50,9
Finansinntekt		17,3	7,9	33,2	12,0	4,6
Finanskostnad		(273,1)	(215,8)	(447,1)	(134,3)	(110,6)
Urealisert verdiendring aksjer		(24,0)	21,4	93,4	(24,0)	21,4
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>428,7</b>	<b>443,4</b>	<b>260,3</b>	<b>259,9</b>	<b>406,9</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		(42,4)	(100,6)	(112,3)	(26,9)	(78,0)
<b>Periodens resultat</b>		<b>386,3</b>	<b>342,8</b>	<b>148,0</b>	<b>233,0</b>	<b>328,9</b>
Tilordnet:						
Aksjonærer		234,1	211,5	106,0		
Minoritetsinteresser		152,2	131,3	42,0		
<b>BALANSE PER EIENDELER</b>			<b>30.06.</b>	<b>31.12.</b>		
		<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>		
Varige driftsmidler		18 516,4	17 898,7	18 040,4		
Finansielle anleggsmidler		9 766,7	10 034,9	9 585,4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 283,1</b>	<b>27 933,6</b>	<b>27 625,8</b>		
Fordringer		162,8	133,3	189,1		
Markedsbaserte aksjer		1 139,4	317,6	809,7		
Bankinnskudd		657,5	468,7	273,7		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 959,7</b>	<b>919,6</b>	<b>1 272,5</b>		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 242,8</b>	<b>28 853,2</b>	<b>28 898,3</b>		
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
Innskutt egenkapital		100,5	100,8	100,6		
Annen egenkapital		15 325,1	15 618,9	14 870,4		
<b>Sum egenkapital</b>	(3)	<b>15 425,6</b>	<b>15 719,7</b>	<b>14 971,0</b>		
Utsatt skatt		917,1	936,9	911,1		
Andre avsetninger for forpliktelser		152,3	200,3	162,4		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 069,4</b>	<b>1 137,2</b>	<b>1 073,5</b>		
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>		<b>12 881,9</b>	<b>11 566,6</b>	<b>12 183,1</b>		
Kortsiktig rentebærende gjeld		600,0	150,0	-		
Annen kortsiktig gjeld		265,9	279,7	670,7		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>865,9</b>	<b>429,7</b>	<b>670,7</b>		
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 817,2</b>	<b>13 133,5</b>	<b>13 927,3</b>		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 242,8</b>	<b>28 853,2</b>	<b>28 898,3</b>		
<b>KONTANTSTRØMOPPSTILLING</b>						
		<b>01.01. - 30.06.</b>	<b>01.01. - 31.12.</b>	<b>2023</b>		
		<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>		
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>371,1</b>	<b>389,2</b>	<b>718,5</b>		
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(970,7)	394,4	(545,3)		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		983,4	(530,4)	(115,0)		
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		383,8	253,2	58,2		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		273,7	215,5	215,5		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		657,5	468,7	273,7		
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 608,0	3 328,0	2 896,0		
<b>Sum likviditetsreserver</b>		<b>3 265,5</b>	<b>3 796,7</b>	<b>3 169,7</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 virksomheter og tilknyttede selskaper (unnatt Pandox), 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.-30.06.		01.01.-31.12.
	2024	2023	2023
Oslo	599,7	569,4	1 155,5
Øvrige Norge	71,0	68,0	136,0
<b>Sum</b>	<b>670,7</b>	<b>637,4</b>	<b>1 291,5</b>

## NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.06.2024	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2023	100,6	14 870,4	14 971,0
Resultat		386,3	386,3
Kjøp egne aksjer	(0,1)	(26,1)	(26,2)
Utbytte		0,5	0,5
Minoritet		4,8	4,8
Omregningsdifferanser m.v.		89,2	89,2
<b>Egenkapital 30.06.2024</b>	<b>100,5</b>	<b>15 325,1</b>	<b>15 425,6</b>

## NOTE 4 - Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Resultat per aksje 1)	19,48	17,46	8,77
Bokført egenkapital per aksje 1)	722	729	698
Aksjekurs ved utgangen av perioden	685	570	600
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 020 082	12 116 028	12 089 618
Antall utestående aksjer 2)	12 005 040	12 101 852	12 043 576

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket direkte eide egne aksjer (304 781).

## NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 12.08.2024

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 %
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 %
Victoria Eiendom AS	304 781	2,5 %
Dobloug, Anette	258 108	2,1 %
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 %
<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)