

# VICTORIA EIENDOM

ÅRSRAPPORT 2025



Forside: Kongsveien 30 – Sjømannsskolen  
Inngangshallen er utsmykket av Per Krohg (1889–1965). Freskene i taket viser Dyrekretsens 12 stjernetegn, veggmaleriene for øvrig skildrer myter, overtro og sjølivet.

# Innhold

Adm. direktør	3
2025 - I korte trekk	4
Nøkkeltall	6

## Konsernet

Dette er Victoria Eiendom	8
Organisasjonen og ansatte	9
Aksjonæroversikt og kursutvikling	10

## Portefølje/verdivurdering

Eiendommer	12
Prosjekter	17
Verdivurdering per 31.12.2025	20
Verdiutvikling 2025	22
Verdijustert balanse per 31.12.2025	23

## Finansiell informasjon

Styret og adm. direktør	25
Årsberetning	26
Regnskap og noter	38
Revisjonsberetning	54
Eierstyring og selskapsledelse	56
English summary/financial information	60
Flerårsoversikt/kvartalstall	66



## 2025 - Slekt skal følge slekters gang

I det jeg skriver denne teksten så er Ukraina fremdeles i krig med Russland, og det regner bomber i Midtøsten. Vi kan bare ane hva følgende av det som utfolder seg til sist vil bli. Det er lett å føle på avmakt, men samtidig så er det viktig å komme i hu det gamle ordtaket: «Ingen kan gjøre alt, men alle kan gjøre noe!». I den ånd bestemte styret og administrasjonen seg for å donere MNOK 10 til Fritt Ukraina i fjor, som et bidrag til den store og viktige kamp som det ukrainske folk kjemper for å beholde sin og Europas frihet. Vi håper dette kan inspirere andre til å finne en vei til å gjøre noe, nå som vi alle må være våkne for det som skjer i verden!

Samtidig som verden fortsetter sin voldsomme gang, har 2025 vært et godt år for Victoria Eiendom konsernet, hvor vi har forbedret vår relative posisjon på tilnærmet alle områder.

I 2024 begynte vårt datterselskap Eiendomsspar å kjøpe aksjer i irske Dalata som en finansiell plassering, og ble raskt tredje største eier i selskapet. Etter at ledelsen av Dalata i mars i fjor åpnet opp for salg av selskapet, så vi en gylden mulighet for at vi sammen med Pandox, og etter hvert Scandic, kunne få til et columbi egg av en løsning. Enden på visa er at Pandox har gjennomført sitt største oppkjøp noensinne, og Scandic kjøper driften av 56 hoteller, hovedsakelig i Irland og Storbritannia. Begge selskaper har gjort investeringen på betydelig lavere multipler enn de selv ble verdsatt til på børsen forut for transaksjonen. For vår del realiserte Eiendomsspar en gevinst på MNOK 450 for sine aksjer i Dalata. I tillegg realiserte Eiendomsspar en gevinst på MNOK 760 ved å redusere sin eierandel i Scandic fra 15 % til 8 %. Dette ga grunnlag for en ekstraordinær utbytteutdeling, som for Victoria Eiendoms aksjonærer ble på kr 63 per aksje.

En annen gledelig hendelse i fjor var forlengelse av leiekontraktene med vår største leietaker Norsk Scania til år 2039, som innebærer både oppgradering av anleggene og økt leie.

Vi har de siste årene jobbet systematisk med å gi våre leietakere den beste service vi kan, og forventningsstyre dem i forhold til det produktet de leier. Dette gjorde at vår kundetilfredshet som var «All-time high» i 2024 økte med ytterligere 6 % til ny «All-time high» i 2025. Vi tror dette er en av grunnene til at ledigheten i vår portefølje var nesten ikke-eksisterende på 0,4 % ved utgangen av 2025, mot markedets snitt på litt over 6 %.

Selv om ledigheten vår er meget lav, skal i snitt 10 % av leiekontraktene våre fornyes hvert år (vår snitt leietid er 10 år). Brå skifter i markedet kan imidlertid endre dette bildet raskt. Gitt dette har vi gjennom det siste året valgt å gjøre vår største kostnad enda mer forutsigbar, ved å øke andel fastrentelån fra 65 % til 78 %. Dette har bidratt til å senke gjennomsnittlig lånerente inklusiv margin fra 4,6 % til 4,4 %.

Vår medarbeiderundersøkelse viste i år en bedring fra 6,4 til 6,6 på en skala fra 1 til 7. I tillegg valgte hele 93 % av våre ansatte å kjøpe aksjer i vårt aksjeincentivprogram for et totalt beløp på MNOK 56. Det er et privilegium å få være sjef for en så dyktig og motivert gjeng!

Sist, men ikke minst så er det meget hyggelig å ønske neste generasjon Ringnes velkommen som direkte eiere gjennom sine holdingselskaper. De har nå de tre likeverdige nest-største aksjeposisjonene i Victoria Eiendom. Dette skjedde etter et nøyte planlagt generasjonsskifte i fjor. Aksjer i familiens holdingselskap ble delt ut til hvert av de tre barna. Styreleder Ringnes er største eier via sitt holdingselskap. For oss som jobber i konsernet er det en stor trygghet i å ha en langsiktig dominerende eierfamilie med stor kompetanse innen eiendomsforvaltning og fremvoksende teknologier, som gir oss forutsigbarhet i de valg og rammebetingelser vi har å jobbe etter.

Med det ønsker jeg god lesning av årsrapporten, og et riktig godt eiendomsår!



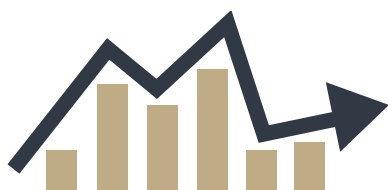
Sigrud Stray  
Adm. direktør

# 2025 - I korte trekk



## Kjøp og salg 2025

I 2025 har Victoria Eiendom solgt eiendommene Henrik Ibsens gate 36, Oslo og Myrveien 1, Jæren med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 131 mill.



## Aksjer

Victoria Eiendom har kjøpt 210 500 egne aksjer for en kjøpesum på kr 162 mill.

\* inkludert mottatt utbytte før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader  
\*\* målt mot 2019

## Resultat og balanse

**kr 280 mill.  
i leieinntekter**

(2024: kr 269 mill.)



**kr 1 196 mill.  
resultat før  
skatt**

(2024: kr 244 mill.)



**kr 93,3  
kontantstrøm  
før skatt per  
aksje\***

(2024: kr 25,6)



**kr 613 mill.  
likviditets-  
reserve**

(2024: kr 381 mill.)



## Verdiutvikling

**+16 %  
VEK-økning  
per aksje**

(hensyntatt utbytte)  
(2024: 15 %)



**+39 %  
aksjekurs**

(hensyntatt utbytte)  
(2024: 21 %)



**kr 16,00 utbytte  
per aksje**

+ ekstraordinært utbytte  
kr 63,00 per aksje utdelt i 2025  
(2024: kr 15,00)



**15 %  
Eiendomsspar  
VEK-økning  
per aksje**

(hensyntatt utbytte)  
(2024: 15 %)

 EIENDOMSSPAR

## Drift og marked

**0,4 %  
ledighet**

(% av leienivå)  
(2024: 0,2 %)



**10,0 år  
gjenværende  
leietid**

(2024: 7,9)



## Bærekraft

Victoria Eiendom konsern

**3  
gjennomførte  
BREEAM-  
sertifiseringer**

(2024: 3)



**20,7 %  
energibesparelse  
i fellesanlegg\*\***

(2024: 18,0 %)



**56,3 %  
sorterings-  
grad avfall**

(2024: 51 %)



**76,9  
leietaker-  
tilfredshet**

(Kundegledeindeks/  
KGI, på skala 0-100)  
«All-time high»  
(2024: 72,5)



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 85,0 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene separat, men med felles administrasjon. I denne årsrapporten presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Rapporten forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

# Nøkkeltall

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Mill. kr	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultat</b>										
Leieinntekter	280	269	236	224	189	184	177	173	156	140
Driftsresultat	329	149	138	110	307	517	110	857	162	120
Netto rentebærende gjeld	2 525	2 620	2 235	2 275	2 026	1 338	1 510	1 068	1 231	1 028
<b>Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar</b>										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	14 029	13 081	11 609	11 539	11 473	11 359	10 600	9 541	9 078	7 577
Verdijustert total kapital	17 077	16 262	14 340	14 212	14 129	13 168	12 474	11 324	10 797	9 316
Verdijustert egenkapitalandel	82 %	80 %	81 %	81 %	81 %	86 %	85 %	84 %	84 %	81 %
<b>Nøkkeltall per aksje (kr)</b>										
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte) <sup>1)</sup>	1 185	1 085	960	948	934	852	794	709	650	533
Aksjekurs per 31.12.	910	710	600	600	735	640	800	680	540	555
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte (24 %)	(35 %)	(38 %)	(37 %)	(22 %)	(26 %)	1 %	(8 %)	(18 %)	3 %	
Kontantstrøm før skatt (inkl. utbytter)	93,3	25,6	19,8	20,3	48,2	12,2	15,7	13,8	16,0	78,8
Verdijustert avkastning per aksje	16 %	15 %	3 %	3 %	14 %	8 %	13 %	13 %	23 %	21 %
Avsatt ordinært utbytte	16,00	15,00	13,00	9,50	9,00	8,50	4,00	7,50	7,00	6,50
Ekstraordinært utbytte <sup>2)</sup>	63,00	-	-	-	30,00	-	-	20,00	-	45,00
Antall utestående aksjer per 31.12.	11 795	12 005'	12 044'	12 133'	12 248'	13 289'	13 309'	13 407'	13 890'	14 137'
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer per år	11 857	12 013'	12 090'	12 161'	12 458'	13 304'	13 324'	13 627'	14 114'	14 140'

### Nøkkeltall per aksje (kr)

(ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til markedsverdi)

Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	1 060	740	654	599	792	729	804	623	584	598
Substansverdi premie/(-rabatt) aksjer inkl. utbytte (15 %)	(6 %)	(10 %)	(1 %)	(8 %)	(13 %)	(1 %)	5 %	(9 %)	(8 %)	

## VICTORIA EIENDOM KONSERN

### Resultat

Leieinntekter	1 551	1 398	1 292	1 197	905	886	1 002	173	156	140
Driftsresultat	814	803	909	673	858	2 085	607	857	162	120
Resultat før skatt	2 508	803	260	1 232	1 036	1 325	1 000	1 270	704	741
Resultat etter skatt per aksje (kr)	124,95	35,72	8,77	55,69	49,74	67,20	38,67	91,84	47,12	50,28
Bokført egenkapital (inkl. minoritet)	16 606	15 787	14 971	14 746	14 081	15 404	14 331	3 582	3 080	2 522
Bokført total kapital (inkl. minoritet)	34 393	32 569	28 898	28 315	25 782	25 980	25 571	5 277	4 684	4 152
Netto rentebærende gjeld	15 810	14 719	11 909	11 734	9 553	7 674	9 605	1 068	1 231	1 028
Bokført egenkapital (ekskl. minoritet) per aksje	780	738	698	677	626	636	566	266	221	178

1) Avsatt ordinært utbytte kr 16,00 per aksje. Verdijustert egenkapital inkl. avsatt utbytte er kr 1 201 per aksje per 31.12.2025.

2) Ekstraordinære utbytter vist for 2025, 2021 og 2016 ble utbetalt i det enkelte år, i motsetning til utdeling påfølgende år.

Victoria Eiendom er hovedeier i Eiendomsspar.  
Investeringen i Eiendomsspar utgjør over 85 % av  
Victoria Eiendoms eksponering mot eiendomsmarkedet  
og er således av stor betydning for selskapet.



Her kan du lese  
Eiendomsspars  
årsrapport 2025,  
via QR-koden.



# Dette er Victoria Eiendom

Victoria Eiendom ble stiftet i juni 1993 ved fisjon av Eiendomsspar for å følge en relativt aggressiv investeringsstrategi i et eiendomsmarked som på det tidspunkt var antatt å være nær bunnen. Victoria Eiendom har i dag eiendommer med verdi kr 4,3 milliarder. Videre er selskapet hovedaksjonær i Eiendomsspar, med et aksjeinnehav på 56,3 % verdt kr 12,5 milliarder, beregnet basert på substansverdien av Eiendomsspar per årsslutt 2025. Victoria Eiendom ble morselskap til Eiendomsspar i 2019 etter et større tilbakekjøp av egne aksjer. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene separat, men med felles administrasjon.

Victoria Eiendom har et utleieareal og leienivå i egne eiendommer (inkl. prosjekter og bolig) på 138 000 kvadratmeter og kr 293 mill. Victoria Eiendoms investering i Eiendomsspar er selskapets i særklasse viktigste aktiva og utgjør over 85 % av Victoria Eiendoms brutto eksponering mot eiendomsmarkedet.

Verdijustert egenkapital er beregnet til kr 14 029 mill. (kr 1 201 per aksje inkludert avsatt ordinært utbytte) og utgjør 82 % av verdijustert balanse per 31.12.2025.

Ringnes-familien kontrollerer 45,3 % (direkte og indirekte) av utestående aksjer. I tillegg har selskapet over 500 institusjonelle og private aksjonærer.

Victoria Eiendom har i perioden fra 1993–2025 hatt en vekst i verdijustert egenkapital på 22 % p.a., hensyntatt utbytte.

## Ledelsen



SIGURD STRAY / Adm. direktør

Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og i tillegg har han en Bachelor i Eiendomsmedling. I 2024 ble han adm. direktør i Eiendomsspar og Victoria Eiendom. Sigurd startet som Eiendoms- og Utviklingsdirektør i selskapene i 2010, og var fra 2018 viseadm. direktør. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendomssjef i syv år, og som porteføljeforvalter i DNB Investor i to år. Stray eier 224 918 aksjer i Eiendomsspar AS.



JON RASMUS AURDAL / Finansdirektør

Jon Rasmus Aurdal er utdannet siviløkonom og er statsautorisert revisor. Han har jobbet i Eiendomsspar AS siden 2018. Tidligere har han jobbet i PwC - hovedsakelig med verddivurdering og transaksjonsrelaterte tjenester, som finanssjef i Höegh Eiendom AS og som finansdirektør i NAF-Gårdene. Aurdal eier 113 648 aksjer i Eiendomsspar AS.



# Aksjonæroversikt og kursutvikling

## Victoria Eiendom AS - aksjonæroversikt per 17.03.2026

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Tyns-Ring AS	1 540 430	12,5
2 Moss Maxima AS	1 200 000	9,7
2 Duks Capital AS	1 200 000	9,7
2 CR JR Holding AS	1 200 000	9,7
5 C. Ludens Ringnes Stiftelse	750 102	6,1
6 OAK Management AS	608 479	4,9
7 Taconic AS	528 570	4,3
8 Victoria Eiendom AS	515 281	4,2
9 Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3
10 MP Pensjon PK	343 000	2,8
11 Paul Krohn Eiendom AS	289 096	2,3
12 Dobloug, Anette	258 108	2,1
13 Elisabeth Krohn Holding AS	188 096	1,5
14 AS Clipper	140 000	1,1
15 Tricolor AS	113 224	0,9
16 Ringnes Holding 2 AS	104 931	0,9
17 Ringnes Holding AS	100 000	0,8
18 Pisces Invest AS	96 612	0,8
19 Kvantia AS	88 454	0,7
20 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
20 Bob Merlin AS	86 482	0,7
Øvrige aksjonærer (507)	2 464 545	20,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>12 309 821</b>	<b>100,0</b>
Egne aksjer	(515 281)	(4,2)
<b>Totalt antall utestående aksjer</b>	<b>11 794 540</b>	<b>95,8</b>

## Victoria Eiendom - Kursutvikling

Figuren viser Victoria Eiendom-aksjens kursutvikling fra stiftelsespunktet 18.06.1993 til 17.03.2026 (inkl. akk. utbytte til nominell verdi \*), sammenlignet med Oslo Børs totalindeks/hovedindeks. Indeks 18.06.1993 = 100.

### AKSJEKURSUTVIKLING



\*) Uten effekt av reinvestert utbytte.

Victoria Eiendom har en førsteklasses eiendomsportefølje, både i direkte eie og indirekte gjennom Eiendomsspar/Pandox. I tillegg har selskapet en sterk finansiell stilling og nyter godt av meget dyktige og iherdige medarbeidere i Eiendomsspar.

# Eiendommer

## Direkte eide eiendommer

	Leie. nivå (mill. kr)	Gjenværende snittleietid kontrakter (år)	Ledighet i % av leienivå	Kvm
<b>Oslo sentrum</b>				
Karl Johans gate 21	22,6	5,1	0 %	2 500
Arbins gate 1	20,6	21,5	0 %	4 100
Nedre Slottsgate 21	16,0	7,5	0 %	2 300
Bygdøy allé 1/Frognerveien 2A	12,9	3,8	0 %	3 400
Majorstuveien 38-40	12,5	2,7	0 %	4 500
Rådhusgata 28	9,4	5,7	0 %	3 800
Bogstadveien 49	6,1	6,3	3 %	2 000
<b>Sum Oslo sentrum</b>	<b>100,0</b>	<b>7,7</b>	<b>0,2 %</b>	<b>22 600</b>
<b>Oslo vest/nord/øst</b>				
Professor Birkelandsvei 32B og 36	25,1	7,2	1,4 %	19 300
Kongsveien 30	24,5	12,6	0 %	7 000
Drammensveien 159	19,6	4,7	0 %	5 500
Thorvald Meyers gate 2A	16,2	6,5	4,1 %	6 800
Nordre gate 2 <sup>1)</sup>	7,2	11,9	0 %	2 700
Hausmanns gate 28	6,8	22,8	0 %	3 400
<b>Sum Oslo vest/nord/øst</b>	<b>99,4</b>	<b>9,2</b>	<b>1,0 %</b>	<b>44 700</b>
<b>Øvrige Norge</b>				
Scania-anlegg m.v.	62,1	13,4	0 %	48 700
3 x Plantasjen (Halden, Stjørdal, Namsos)	12,3	12,4	0 %	9 700
Sandesundsveien 1, Sarpsborg <sup>1)</sup>	6,6	8,1	0 %	5 400
Økrisletta 1 (tomt), Bærum	3,0	8,4	0 %	0
Kaiveien 23/27/29, Kabelvåg	0,9	8,5	0 %	800
<b>Sum øvrige Norge</b>	<b>84,9</b>	<b>12,8</b>	<b>0 %</b>	<b>64 600</b>
<b>Sum eiendommer</b>	<b>284,3</b>	<b>10,0</b>	<b>0,4 %</b>	<b>131 900</b>

1) Eierandel 55 % – tall inkludert på 100 %-basis.

## Prosjekter og boliger

### Prosjekt:

- Forusbeen 15 og 17, Stavanger – to utviklingstomter på totalt ca. 20 mål på Forus, som i dag er leiet ut til ulike lager-/verksted-/kontorbrukere for løpende årlig leie på ca. kr 6,2 mill. Området preges i dag av lager, industri og logistikk, men det er vedtatt en ny områdeplan som åpner opp for annen anvendelse av tomteområdet (bolig og hotell).

### Boliger:

- Totalt 15 boliger i Parkveien 64 og Bogstadveien 30 og 34.
- 12 boenheter i Hausmanns gate 40, arbeids- og bofellesskap.
- Totalt 47 boliger i Majorstuveien 38 (inkludert i oversikten over).

## Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

### Eiendomsspar (datterselskap)

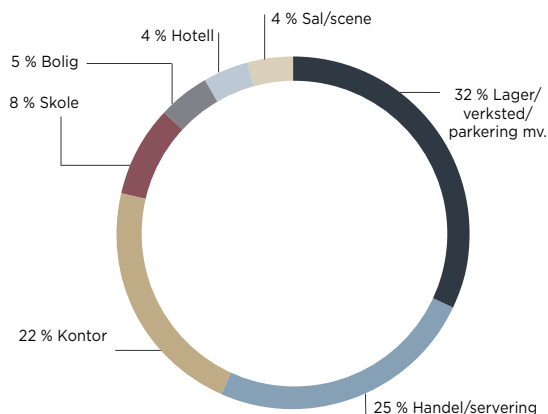
Victoria Eiendom eier 56,3 % av utestående aksjer i Eiendomsspar. Substansverdi av aksjene er kr 12 526 mill. per 31.12.2025. For oversikt over eiendomsmassen i Eiendomsspar, se selskapets årsrapport for 2025.

### Felleskontrollerte eiendommer og selskaper

Victoria Eiendom eier 50 % av Scandic Hotel Gardermoen AS. Anslått verdi av andel egenkapital er kr 63 mill. per 31.12.2025.

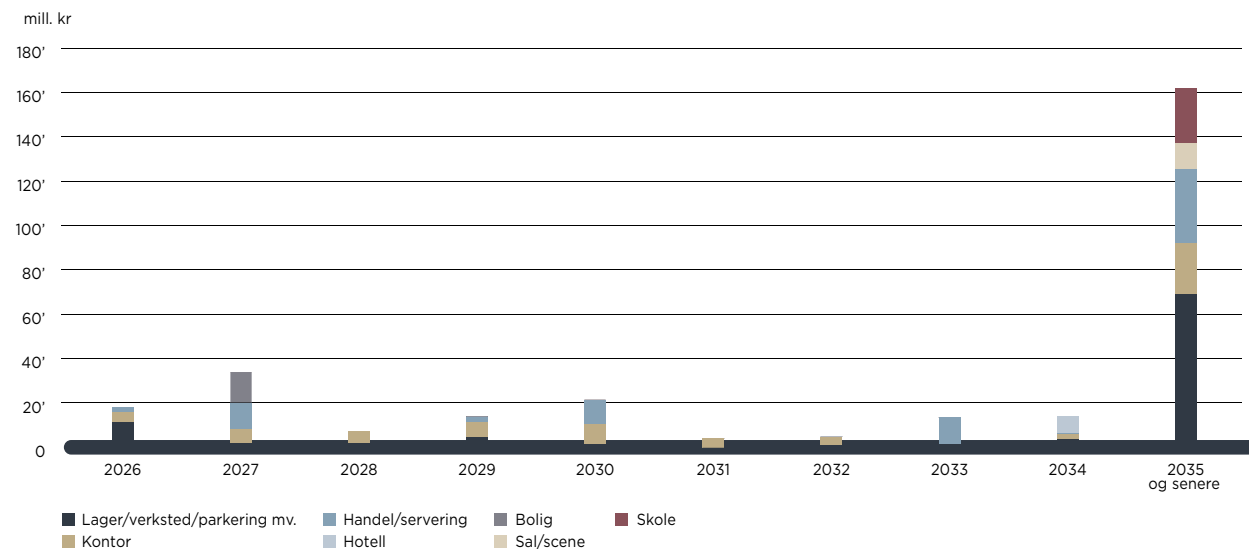
Aksjer/andeler i felleskontrollerte selskap er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i Victoria Eiendoms regnskaper per 31.12.2025.

### Leieinntekt per segment



### Forfallsstruktur leiekontrakter

Kontraktutløp i Victoria Eiendoms leiekontraktsmasse, inndelt etter leietakerkategori og utløpsår, er illustrert i figuren under:





Hausmanns gate 28  
3 400 kvm



Arbins gate 1  
4 100 kvm



Bygdøy allè 1/Frognerveien 2A  
3 400 kvm



Karl Johans gate 21  
2 500 kvm



Nordre gate 2  
2 700 kvm (55 % eierandel)



Rådhusgata 28  
3 800 kvm



Majorstuveien 38-40  
4 500 kvm



Bogstadveien 49  
2 000 kvm



Thorvald Meyers gate 2A  
6 800 kvm



Nedre Slottsgate 21  
2 300 kvm



Kongsveien 30 (Sjømannsskolen)  
7 000 kvm



Drammensveien 159  
5 500 kvm



Hausmanns gate 40  
800 kvm



Scandic Hotel Gardermoen, Jessheimvegen 467  
4 600 kvm 152 rom (eierandel 50 %)



Scandic Sarpsborg Hotel, Sandesundsveien 1  
5 400 kvm 78 rom (eierandel 55 %)



Svinesundparken 4, Halden  
3 200 kvm



Wessels veg 7, Stjørdal  
3 400 kvm



Sandgata 8, Namsos  
3 100 kvm



Professor Birkelands vei 32B og 36  
7 800 kvm og 11 500 kvm



Scania-anlegg  
48 700 kvm (portefølje av 22 eiendommer)



Forusbeen 15 og 17, Stavanger  
3 000 kvm og 2 400 kvm (eierandel 59,5 %)



Kaiveien 23-27-29, Kabelvåg  
800 kvm

# Prosjekter

Victoria Eiendom har flere pågående prosjekter i ulike faser. På de neste sidene presenteres et lite utvalg.

## Forusbeen 15-17, Stavanger

På dagens lager-/verksted-/kontoreiendom på Forusbeen 15-17, utenfor Stavanger, er det regulert inn 21 700 kvadratmeter BRA bolig, som tilsvarer ca. 220 leiligheter i seks blokker på fem etasjer.

Leilighetene vil ligge rundt et stort åpent indre rom. I tillegg kommer parkering, som ligger på terreng og under bakken, på ca. 6 900 kvadratmeter.

Vi jobber for tiden med å øke antallet leiligheter noe, for å optimalisere prosjektet i forhold til dagens marked.



Illustrasjoner Mad arkitekter



Området vil inneholde et stort felles gårdsrom som skjermer for støy, og samtidig gir flotte solforhold.

Det vil være rom for lek og moro i grønne og skønne naturomgivelser. Utearealene blir bundet sammen med et stinett og sykkelvei, som gir trygge omgivelser for både barnefamilier og eldre.

## Kongsveien 30 – Sjømannsskolen

### Kulturhistorisk praktieendom med en godt bevart kunstsatt

I 2024 kjøpte Victoria Eiendom den historiske Sjømannsskolen i Ekebergåsen. I dag holder Kongshavn videregående skole til i det ærverdige bygget fra 1917, en borgaktig bygning som troner majestetisk i åssiden med utsikt over hovedstaden og Oslofjorden. Like imponerende som selve bygget er Per Krohgs fresker som pryder inngangshallen og skolens auditorium.

### Fresker med motiv fra dyrekretsen

I 1921 vant Per Krohg konkurransen om utsmykning av Sjømannsskolens inngangshall og auditorium. Tre år senere ble kunstverket avduket: Mot en himmel av skyer var det hvelvede

taket fylt av Dyrekretsens 12 stjernetegn, veggene med scener og motiver fra livet på sjøen. Verket fikk strålende kritikker og banet vei for Per Krohgs gjennombrudd som kunstner i Norge.

### Restaurert og lysatt

Freskene er nå over hundre år gamle og bar preg av tidens tann da Victoria Eiendom overtok eiendommen i 2024. – Til tross for årlig vedlikehold hadde mørtelen freskene var malt på, delvis smuldret opp. Freskene i inngangshallen er nå restaurert og lysatt slik at den unike kunstsatten kommer til sin rett, forteller Bjørn Søntvedt, teknisk sjef i Eiendomsspar. I tillegg skal en brannør i freskehallen bygges om til en tidsriktig dobbeltdør i tre, som så skal males av Frode Krohg,

Per Krohgs barnebarn. På sikt skal freskene i skolens auditorium også rehabiliteres.

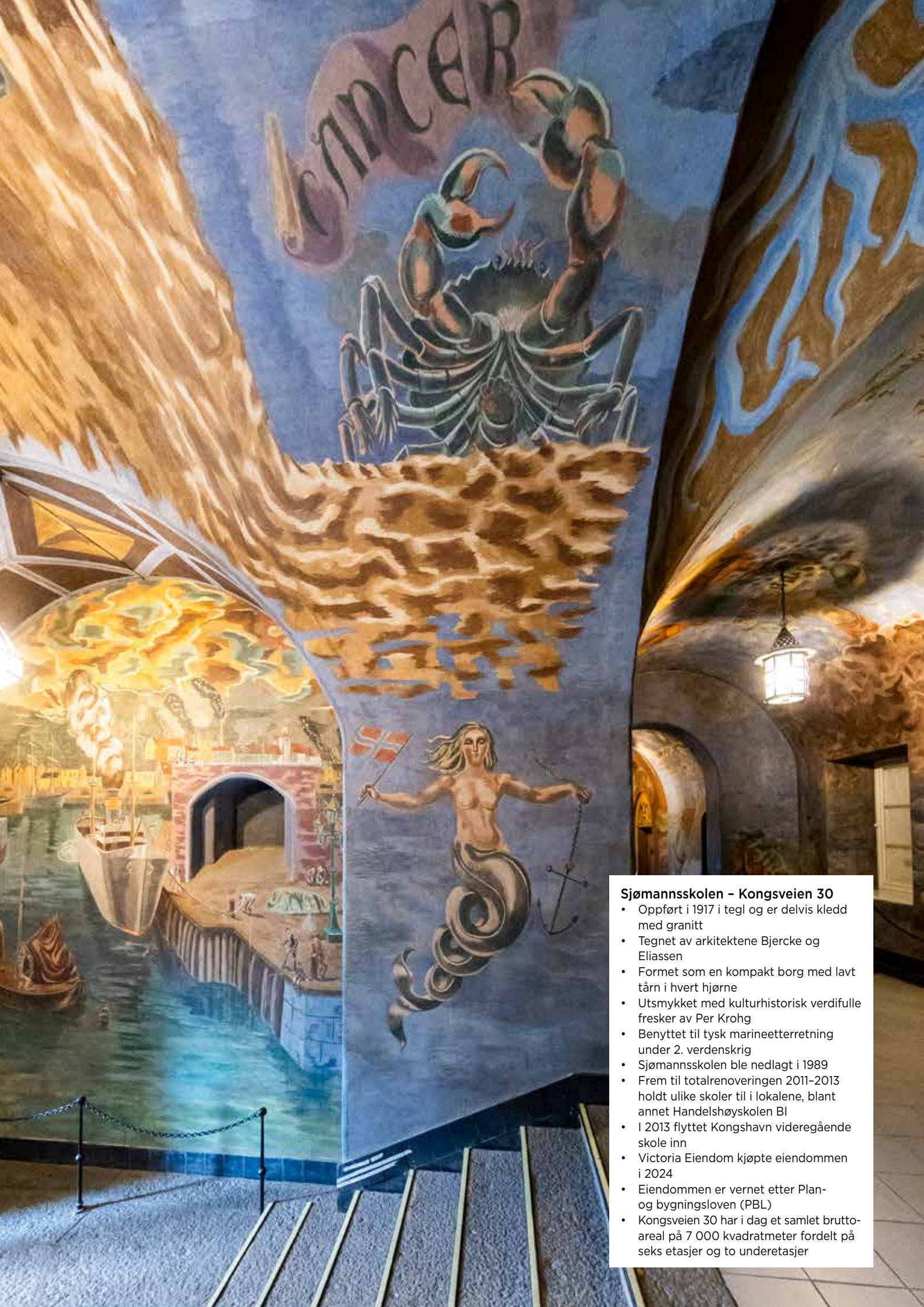
### Energibesparende utbedringer

Bærekraft og energibesparelse er sentralt i forvaltningen av eiendommen. Følgelig er det gjort en rekke utbedringer knyttet til blant annet varme og ventilasjon.

– Kostnaden bæres i sin helhet av Victoria Eiendom, mens det er leietaker Oslo kommune som nyter godt av utbedringen i form av energibesparelser, sier Søntvedt.

Kongsveien 30 er i dag BREEAM In-Use sertifisert med nivå Very Good.





### Sjømannsskolen – Kongsveien 30

- Oppført i 1917 i tegl og er delvis kledd med granitt
- Tegnet av arkitektene Bjercke og Eliassen
- Formet som en kompakt borg med lavt tårn i hvert hjørne
- Utsmykket med kulturhistorisk verdifulle fresker av Per Krohg
- Benyttet til tysk marineetterretning under 2. verdenskrig
- Sjømannsskolen ble nedlagt i 1989
- Frem til totalrenoveringen 2011–2013 holdt ulike skoler til i lokalene, blant annet Handelshøyskolen BI
- I 2013 flyttet Kongshavn videregående skole inn
- Victoria Eiendom kjøpte eiendommen i 2024
- Eiendommen er vernet etter Plan- og bygningsloven (PBL)
- Kongsveien 30 har i dag et samlet bruttoareal på 7 000 kvadratmeter fordelt på seks etasjer og to underetasjer

# Verdivurdering per 31.12.2025

Det er gjennomført en verdivurdering av Victoria Eiendom 31.12.2025. Denne viser følgende:

## Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

VEK per aksje er beregnet til kr 1 201 (kr 1 100), en økning på 16 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

### Forutsetninger

- Yield (direkteavkastningskravet) benyttet: Snitt 6,1 % (2024 snitt 6,1 %). I tråd med markedsutviklingen har det vært begrenset yield endring gjennom året, for de ulike eiendomssegmentene.
- Løpende leie (inkl. ledige arealer) per 01.01.2026, alternativt markedsleie dersom denne ligger vesentlig lavere enn løpende leie. Potensiell merleie i faste leiekontrakter hensyntas ikke.
- For eiendommer med omsetningsbasert leie er leienivå vurdert å tilsvare snittet av 2025, 2024 og 2023 (markedsbasert leie). For Victoria Eiendom er det kun hotellet i Sandesundsveien 1 og restauranten Nedre Foss Gård, hvor dette er relevant.
- Driftskostnader per eiendom er kategorisk skatt til 10 % av brutto leie. For eiendommer hvor leietaker har et større ansvar for vedlikehold, forsikring og eller eiendomsskatt er satsen satt i intervallet 5-10 % av brutto leie. For bolig er driftskostnader satt til 20 % av brutto leie. I tillegg er det gjort en avsetning for større rehabiliteringskostnader de nærmeste årene.
- Latent skatt (avsettes som gjeld i balansen, det betyr at denne ikke føres til fradrag på eiendommene direkte) verdsettes til 9 % av skattemessig merverdi etter fradrag for tomt.
- Aksjeposten i Eiendomsspar (eierandel 56,3 %) verdsettes basert på substansverdi/VEK kr 669 per aksje per årsslutt 2025.

Ved verdsettelse av investeringen i Eiendomsspar er aksjeposten i Pandox verdsatt basert på nøkkeltallet EPRA NDV (fra 2022 er EPRA NDV blitt benyttet i stedet for EPRA NRV). Bakgrunnen for bruk av EPRA NDV er at nøkkeltallet tar hensyn til utsatt skatt og verdi på derivater, i motsetning til EPRA NRV som ekskluderer disse postene. EPRA NDV-tilnærningen er dermed mer lik metoden som Eiendomsspar selv benytter for å beregne verdijustert egenkapital samt regnskapsprinsippene (IFRS), som ligger til grunn for bokført verdi av Pandox i Eiendomsspars regnskap.

- **Substansverdi/VEK** per Eiendomsspar-aksje kr 730 (Pandox til EPRA NRV, SEK 227,01 per aksje). Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 1 298.
- **Substansverdi/VEK** per Eiendomsspar-aksje kr 669 (Pandox til EPRA NDV, SEK 188,31 per aksje). Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 1 201, en økning på 16 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).
- **Markedsverdi/børskurs** per Eiendomsspar-aksje kr 590. Dette gir VEK per Victoria Eiendom-aksje på kr 1 076, en økning på 54 % fra i fjor (hensyntatt utbytte).

Når det gjelder forutsetninger lagt til grunn for VEK-beregning i Eiendomsspar, Se Eiendomsspars årsrapport for 2025.

## Sensitivitetsanalyse

Verdijustert egenkapital per Victoria Eiendom-aksje er særlig følsom for endringer i yield, samt endring i verdi av Eiendomsspar-aksjen. For at investorer og andre interessenter skal kunne gjøre sine egne forutsetninger med hensyn til valg av yield, samt verdi av Eiendomsspar-aksjen, er det utarbeidet en sensitivitetstabell vist nedenfor.

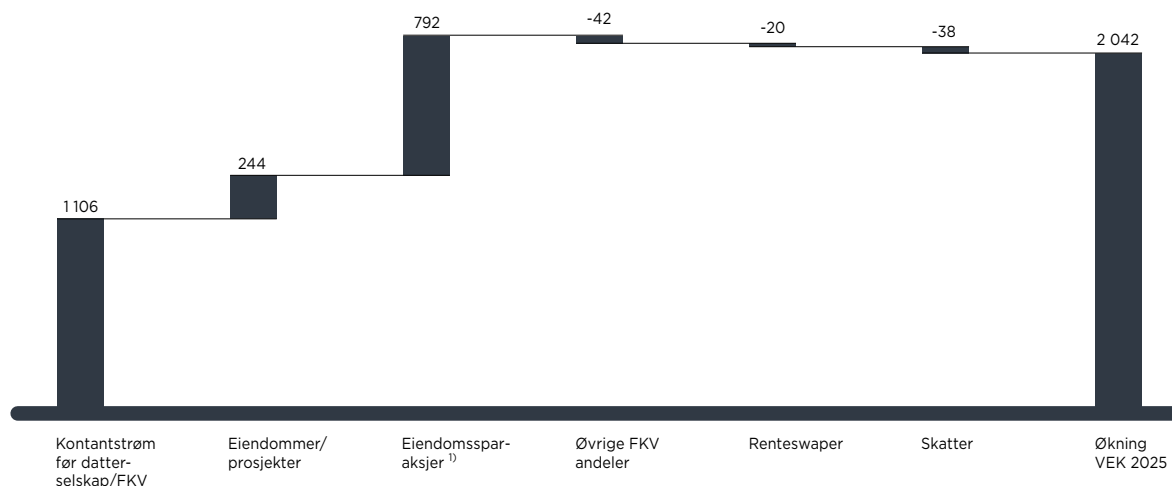
I sensitivitetsanalysen er det tatt hensyn til effekten av latent skatt ved endring i eiendomsverdiene.

### Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje

		Snittyield (Victoria Eiendom)											
		5,0 %	5,5 %	5,7 %	5,9 %	6,0 %	6,1 %	6,2 %	6,3 %	6,5 %	6,8 %	7,1 %	7,4 %
Verdi per Eiendomsspar-aksje	800	1 486	1 448	1 435	1 423	1 417	1 409	1 406	1 401	1 390	1 377	1 363	1 351
	750	1 407	1 369	1 355	1 344	1 338	1 330	1 326	1 321	1 311	1 297	1 284	1 272
	730	1 375	1 337	1 324	1 312	1 306	1 298	1 295	1 290	1 279	1 265	1 252	1 240
	700	1 328	1 290	1 276	1 264	1 258	1 251	1 247	1 242	1 232	1 218	1 205	1 193
	669	1 278	1 240	1 227	1 215	1 209	1 201	1 198	1 192	1 182	1 168	1 155	1 143
	650	1 248	1 210	1 197	1 185	1 179	1 171	1 168	1 163	1 152	1 138	1 125	1 113
	600	1 169	1 131	1 117	1 105	1 099	1 092	1 088	1 083	1 073	1 059	1 046	1 034
	590	1 153	1 115	1 101	1 089	1 083	1 076	1 072	1 067	1 057	1 043	1 030	1 018
	550	1 089	1 051	1 038	1 026	1 020	1 013	1 009	1 004	993	980	967	955
	500	1 010	972	959	947	941	933	929	924	914	900	887	875
	450	931	893	879	867	861	854	850	845	835	821	808	796
	400	851	813	800	788	782	774	771	766	755	741	728	716
	300	692	654	641	629	623	616	612	607	596	583	570	558
	200	534	496	482	470	464	457	453	448	438	424	411	399

# Verdiutvikling 2025

- Verdijustert resultat etter skatt ble kr 2 042 mill.
- Verdijustert egenkapital økte til kr 1 201 per aksje, en økning på 16 % sammenlignet med foregående år.



<sup>1)</sup> Victoria Eiendoms andel av substansverdiøkning i datterselskapet Eiendomsspar.

## KOMMENTARER TIL DE ENKELTE VERDIUTVIKLINGSFAKTORENE:

### Kontantstrøm før datterselskap og FKV + kr 1 106 mill.

Dette er egen kontantstrøm før rehabiliteringskostnader, salgsgevinster, kursgevinster og skatter. Andel resultat fra datterselskap og felleskontrollert virksomhet er erstattet med mottatt utbytte.

### Eiendommer/prosjekter + kr 244 mill.

Positiv verdiøkning skyldes i hovedsak leieøkning drevet av KPI-justering for 2025 (oktober 2024 - oktober 2025 tilsvarer 3,1 % KPI-økning) samt helårseffekt av tidligere ervervede eiendommer. Yield nivåene i verdsettelsen er i hovedsak uendret fra i fjor.

### Eiendomsspar-aksjer + kr 792 mill.

Substansverdi per Eiendomsspar-aksje økte fra kr 626,6 per 31.12.2024 til kr 668,8 per 31.12.2025. Det gir en verdiøkning på kr 791,6 mill. på selskapets beholdning av Eiendomsspar aksjer (18 728 268 aksjer x ca. kr 42,2 i verdiøkning). Mottatt utbytte på kr 945,8 mill. (kr 10,50 per aksje + ekstraordinært utbytte kr 40,00 per aksje) inngår i kontantstrømmen for 2025.

### Øvrige FKV andeler - kr 42 mill.

Den negative verdiutviklingen skyldes verdinedgang på felleskontrollert virksomhet, som består av selskapets 50 % eierandel i hotellet Scandic Gardermoen, hovedsakelig forklart av at Scandic Gardermoen i løpet av 2025 delte ut et ekstraordinært utbytte til Victoria Eiendom på kr 30 mill. Utbyttebeløpet inngår i kontantstrømmen for 2025.

### Renteswaper - kr 20 mill.

Markedsverdien av porteføljen med rentederivater gikk fra en positiv verdi på kr 93,4 mill. per 01.01.2025 til en positiv verdi på kr 73,6 mill. per 31.12.2025. Verdinedgangen på kr 19,8 mill. forklares i hovedsak av kortere løpetid på selskapets gjenværende derivatportefølje.

### Skatter - kr 38 mill.

Betalbar skatt kr 25,6 mill. og en økning i utsatt skatt på kr 12,1 mill., total verdieffekt - kr 37,7 mill.

# Verdijustert balanse per 31.12.2025

Millioner kr	Bokført	Justering	Verdijustert	Note
<b>Eiendeler</b>				
Eiendommer og prosjekter	2 769	1 498	4 267	1)
Aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet	5 692	6 897	12 589	2)
Øvrige finansielle anleggsmidler	98	68	166	3)
Omløpsmidler	54	-	54	
<b>Sum eiendeler</b>	<b>8 614</b>	<b>8 463</b>	<b>17 077</b>	
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser	5 667	8 362	14 029	6) 7)
Latent/utsatt skatt	135	101	236	4)
Rentebærende gjeld	2 567	-	2 567	5)
Annen gjeld	245	-	245	
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>8 614</b>	<b>8 463</b>	<b>17 077</b>	
Belåningsgrad eiendommer			47 %	8)
Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi)			4 %	9)

- Verdsettelsen av eiendomsmassen er foretatt basert på yieldmetoden. Detaljene i verdsettelsen er gitt på side 20–21.
- Merverdi aksjer/lån datterselskap og felleskontrollert virksomhet gjelder eierandeler i Eiendomsspar (56,3 %) og Scandic Gardermoen AS (50,0 %). I all hovedsak består verdien av investeringen i Eiendomsspar AS (56,3 %), hvor merverdi (basert på substansverdi) er verdi utover bokført verdi (Kombinasjon av historisk kostpris og faktisk aksjekurs ved overgang til direkte eierskap for deler av aksjebeholdningen, våren 2019) i morselskapet Victoria Eiendom AS.
- Ved beregning av substansverdi er en bokført post på kr 6,0 mill. relatert til periodisering av leieinntekter ikke med. Derimot er den positive markedsverdien på rentesikringsporteføljen på kr 73,6 mill. inkludert i substansverdien, men ikke i de bokførte balansetallene.
- I verdijustert balanse er latent skatt på eiendommene forskjellen mellom markedsverdi og skattemessig verdi, multiplisert med en kalkulatorisk skattesats. For Victoria Eiendom er det benyttet en skattesats på 9 % for bygg inkludert tekniske installasjoner og 0 % på tomt. For øvrig er det forutsatt at gevinst- og tapskontoen inntektsføres med 20 % per år.
- Rentebærende gjeld er sammensatt slik: gjeld med pant i eiendommer kr 2 047 mill. og gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer kr 520 mill., totalt kr 2 567 mill.
- Herav minoritetsinteresser kr 50 mill. per 31.12.2025.
- Verdijustert egenkapital fremkommer som forskjellen mellom anslått markedsverdi av selskapets eierandeler og gjeld. Den verdijusterte egenkapitalen etter avsatt utbytte og skatt er beregnet å utgjøre kr 14 029 mill. per 31.12.2025. Korrigert for avsatt utbytte (+ kr 189 mill.) og minoritetsinteresser (- kr 50 mill.), er verdijustert egenkapital kr 14 168 mill. per 31.12.2025. Dette tilsvarer kr 1 201 per aksje (kr 1 185 per aksje etter avsatt utbytte på kr 16,00 per aksje).
- Belåningsgrad eiendommer = (rentebærende gjeld fratrukket gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer - kontantbeholdning)/verdi eiendommer og prosjekter.
- Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (VEK verdi) = rentebærende gjeld med pant i Eiendomsspar-aksjer/substansverdi Eiendomsspar-aksjer (basert på substansverdi kr 669 per aksje per 31.12.2025).



Fra venstre: Sigurd Stray, Gisèle Marchand, Isabelle G. Ringnes, Christian Ringnes,  
Monica S. Salthella, Ragnar Horn, Jakob Iqbal og Anders Ryssdal

# Styret og adm. direktør

## **SIGURD STRAY** – Adm. direktør

Sigurd Stray er utdannet siviløkonom med spesialisering i finans, og i tillegg har han en Bachelor i Eiendomsmegling. I 2024 ble han adm. direktør i Victoria Eiendom AS og Eiendomsspar AS. Sigurd startet som Eiendoms- og Utviklingsdirektør i selskapene i 2010, og var fra 2018 viseadm. direktør. Tidligere har han jobbet i Olav Thon Gruppen som eiendoms-sjef i syv år, og som portefølje-forvalter i DNB Investør i to år. Stray eier 224 918 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

## **GISÈLE MARCHAND**

GISÈLE Marchand er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København, og er i dag fulltids styrearbeidende. Hun har tidligere hatt topplederposisjoner i blant annet DNB ASA, Eksportfinans ASA og advokatfirma Haavind AS. Hun har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2012 og er også styremedlem i Eiendomsspar AS. Marchand er også styreleder i Norgesgruppen Finans Holding AS, Boligbygg Oslo KF og Nationaltheatret AS. Hun er styremedlem i Selvaag Bolig ASA, Norgesgruppen ASA, og medlem i valgkomiteén i Entra ASA. Marchand eier 1 000 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja  
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

## **ISABELLE G. RINGNES**

Isabelle G. Ringnes har en bachelor i økonomi og ledelse fra BI og en Master of Science i medieledelse fra The New School i New York. Hun har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2024 og er også styremedlem i Eiendomsspar AS. Ringnes er styremedlem i flere organisasjoner og har vært med å grunnlegge #Hunspanderer, TENK og Equality Check. Hun har blitt utnevnt til en av de 100 mest innflytelsesrike personene i nordisk teknologi. Isabelle G. Ringnes er en ettertraktet foredragsholder om teknologi og mangfold. Ringnes eier 9 241 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 261 711 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja  
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

## **CHRISTIAN RINGNES** – Styreleder

Christian Ringnes er utdannet siviløkonom fra HEC Université de Lausanne og Harvard MBA. Han har vært arbeidende styreleder i Victoria Eiendom AS siden 2024 og er også styreleder i Eiendomsspar AS. Han var adm. dir. i Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS fra 1984 til 2024. Ringnes er styreleder i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS, Tyns-Ring AS og Ringnes Holding AS. Ringnes eier 49 821 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 560 760 aksjer i Victoria Eiendom AS. Ringnes med familie eier 77 529 aksjer i Eiendomsspar AS og 5 345 913 aksjer i Victoria Eiendom AS, tilsvarende 45,3% av aksjene i Victoria Eiendom. Den allmennyttige stiftelsen C Ludens Ringnes Stiftelse, hvor Ringnes er styreleder, eier 6,4 % av aksjene i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Nei  
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

## **MONICA S. SALTHELLA**

Monica S. Salthella er utdannet siviløkonom fra University of London/Kings College med en Executive MBA i Strategisk Ledelse fra NHH. Hun jobber i dag i Saga Corporate Finance. Salthella har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2006 og er også styremedlem i Eiendomsspar AS. Salthella har bred og lang styreefaring fra både børs og ikke børs-noterte selskap samt lederposisjoner i næringslivet. Salthella eier 392 aksjer i Eiendomsspar AS og 147 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja  
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

## **RAGNAR HORN**

Ragnar Horn har en BA fra Williams College, en MBA fra Harvard Business School, og er i dag privat investor. Han har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2002 og er også styremedlem i Eiendomsspar AS. Horn er også styremedlem i en rekke private selskaper. Horn eier sammen med nærstående 55 970 aksjer i Eiendomsspar AS og 1137 049 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja  
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

## **JAKOB IQBAL**

Jakob Iqbal er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI, har AFA (Autorisert finansanalytiker) fra Norges Handelshøyskolen (NHH) samt AMP (Advanced management program) fra Harvard Business School. Han er i dag adm. direktør i Sundt AS hvor Christian Ringnes er styreleder. Iqbal har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2023 og er også styremedlem i Eiendomsspar AS, Pandox AB og Equitile Investments, og medlem i valgkomiteén i Panoro Energy og Otello. Sundt AS eies 50 % hver av Helene Sundt AS og CGS Holding AS, som hver eier 2,3 % av aksjekapitalen i Eiendomsspar AS. Iqbal eier 0 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja  
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

## **ANDERS RYSSDAL** – Styrets nestleder

Anders Ryssdal er dr. juris, med møterett for Høyesterett. Han jobber i dag som forretningsadvokat i Oslo og er partner i Advokatfirmaet Glittertind AS. Ryssdal har vært styreleder i Victoria Eiendom AS og Eiendomsspar AS fra 2012 til 2024 og har vært styrets nestleder i Victoria Eiendom AS og Eiendomsspar AS siden 2024. Han er formann i valgkomiteén i Orkla ASA, Wallenius Wilhelmsen Logistics ASA og Pandox AB. Han eier 2 717 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 482 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja  
Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

# Årsberetning

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 85,0 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene separat, men med felles administrasjon. I denne årsberetningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Beretningen forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

**2025 var et godt år for Victoria Eiendom konsern. Resultat før skatt ble kr 2 508 mill., mot kr 803 mill. i 2024. Resultatforbedringen skyldes realiserte salgsgvinster fra salg av børsnoterte aksjeposter i Scandic Hotels Group AB og Dalata Hotel Group PLC, positiv utvikling i resultat fra det tilknyttede selskapet Padox AB og felleskontrollerte virksomheter, gevinst fra salg av eiendommen Henrik Ibsens gate 36 og økning i resultat fra Victoria Eiendom sin underliggende drift.**

**Verdijustert egenkapital er per 31.12.2025 beregnet til kr 1 201 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 16 % fra fjoråret hensyntatt utbytte.**

**Styret foreslår et ordinært utbytte for 2025 på kr 189 mill., tilsvarende kr 16,00 per aksje (kr 15,00 per aksje). I tillegg ble det i desember 2025 besluttet og delt ut et ekstraordinært utbytte på kr 63 per aksje.**

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

## Eiendomsmarkedet

2025 og i særlig grad første halvår var preget av USAs president Donald Trump. Uttalelser fra den amerikanske presidenten om blant annet toll, sikkerhetssamarbeid, pågående krig i Ukraina samt krig og konflikter i Midtøsten skapte svingninger i både aksje- og rentemarkeder, samt økt global usikkerhet. Den generelle markedsutviklingen gjennom andre halvår var mer stabil, blant annet drevet av enighet om handelsavtaler og fredssamtaler som reduserte usikkerheten i internasjonal økonomi og konfliktnivået i Midtøsten. De korte rentene fortsatte nedgangen gjennom året, noe som bidro positivt til konsumveksten. De lange norske rentene har derimot steget litt gjennom året, basert på mer positive forventninger til økonomisk vekst frem i tid. Internasjonalt var utviklingen i de lange rentene mer flat. Norge er, som

en liten åpen økonomi, svært avhengig av den internasjonale økonomiske situasjonen og konkurranse-dyktige handelsbetingelser. Toll og økte handelsbarrierer mot USA har isolert sett begrenset betydning for norsk økonomi, mens tilgang og avgiftsnivå knyttet til handel med EU er viktig. Summen av disse forholdene utgjorde bakteppet for norsk økonomi og eiendomsmarkedet i 2025.

Norges Bank senket styringsrenten fra 4,50 % til 4,00 % i løpet av 2025. Til tross for rentenedgangen er rentenivået i Norge betydelig høyere enn for våre nærmeste handelspartnere (den europeiske sentralbanken hadde ved utgangen av 2025 en styringsrente på 2,00 % og den svenske sentralbanken på 1,75 %). Rentenedgangen i Norge forklares i hovedsak av at prisveksten har kommet ned fra de høye

nivåene i etterkant av pandemien. Prisveksten i Norge er imidlertid fortsatt over inflasjonsmålet på 2,00 %. Arbeidsledigheten (NAV ledighet) så langt i år har holdt seg stabil på et lavt nivå (2,1 % per utgangen av 2025, en økning på 0,1 % fra inngangen til året). Med enighet om 4,40 % lønnsvekst i lønnsoppgjøret mellom LO og NHO for 2025, ble det solid reallønnsvekst. Kombinasjonen av fallende rentenivå og real-lønnsvekst bidro til å styrke husholdningenes kjøpekraft.

### Transaksjonsmarkedet

Etter et labert transaksjonsmarked i 2023, har markedet hentet seg inn de siste årene med en årlig vekst i transaksjonsvolum på 35 % i 2024 og 13 % i 2025. Transaksjonsåret 2025 startet rolig, preget av internasjonal uro, men med tiltakende aktivitet i andre halvår. Per utgangen av året var det registrert transaksjoner for ca. kr 90 mrd. Den økte aktiviteten forklares blant annet av et godt finansieringsmarked og fallende renter, noe som igjen har bidratt til at det har vært lettere for kjøperne å møte selgernes prisforventninger.

Egenkapitaltunge aktører (pensjons- og livselskaper) har fortsatt å prege kjøpersiden av markedet. Denne trenden har vært særlig tydelig innenfor transaksjonene med lavest yield. Internasjonale aktører har utgjort en fallende andel av transaksjonsaktiviteten de siste årene og utgjorde kun ca. 10 % av markedet i 2025. På kjøpersiden forklares dette blant annet av den lave forskjellen mellom finansieringskostnad og avkastningskrav i Norge (yield-spread), sammenlignet med andre europeiske land. Segmentene kontor og logistikk utgjorde størst andel av transaksjonsvolumet i 2025, men segmentene bolig og særlig hotell hadde størst volumvekst i forhold til et normalår.

### Utleie kontorlokaler

I løpet av 2025 ble det ferdigstilt 205 000 kvadratmeter kontorareal i Oslo/Asker/Bærum, et volum som ligger betydelig over gjennomsnittet på 150 000 kvadratmeter de siste årene. Construction City stod alene for over 84 000 kvadratmeter av den nye kontormassen. Til reduksjon kom 21 000 kvadratmeter konvertert til boligformål samtidig som markedet absorberte 81 000 kvadratmeter kontorlokaler. Netto ga dette en økning i arealledigheten på 103 000 kvadratmeter til totalt 606 000 kvadratmeter.

Den største økningen i ledighet fant sted i Ytre Nord Øst Syd. Totalt står 6,2 % av kontormassen på nær 9,8 mill. kvadratmeter ledig ved utgangen av 2025. Svak vekst i kontorsyssetningen og fortsatt effektivisering av arealbruken bidro til økende ledighet og begrenset etterspørselsvekst. Det usikre makrobildet som preget deler av året gjorde leietakerne mer avventende, og bidro til at utleieprosessene tok lenger tid enn de foregående årene. Ledigheten i sentrum er likevel fortsatt lav i et historisk perspektiv, mens den er høyere i randsoneområdene.

Kontorleieprisene i Oslo økte med 5,5 % gjennom 2025, opp fra 4,0 % året før, ifølge Arealstatistikk. Gjennomsnittsprisen på rapporterte kontorleieavtaler i 2025 var 3 060 kr/kvadratmeter/år. I løpet av året ble det signert 724 kontrakter på til sammen 708 500 kvadratmeter, en økning på 44 500 kvadratmeter sammenlignet med 2024. Dette nivået tilsvarer snittet de ti siste årene, men ligger under de høye signeringsvolumene fra 2022 og 2023.

En positiv prisvekst tross økende ledighet forklares av at prisveksten i stor grad er kostnadsdrevet. Inngåelse av nye leiekontrakter eller reforhandlinger medfører som regel oppgraderinger som, gitt prisveksten de senere årene, har en betydelig kostnads-side for gårdeier og derfor forutsetter høyere leie.

I 2025 ble i overkant av 50 % av utløpte leiekontrakter over 2 500 kvadratmeter reforhandlet med eksisterende leietakere. De tre siste årene har andelen reforhandlede kontrakter økt med over 10 % mot de foregående fem årene, blant annet på grunn av økte kostnader ved flytting.

Vår erfaring er at flere leietakere har et økt kostnadsfokus og er positive til å reforhandle eksisterende kontrakter med begrensede tilpasningskostnader, da det gir mulighet for noe lavere leiepris. Blant leietakerne som er på utkikk etter nye kontorarealer erfarer vi at arealer med sentral beliggenhet og med gode kvaliteter og tydelig ESG profil har størst etterspørsel.

### Hotellmarkedet

Det norske hotellmarkedet var sterkt i 2025, og fortsatte med det den gode veksttakten fra 2023 og 2024. Rombelegg for Norge endte opp 2,6 %, samtidig som snittprisen økte med 5,1 % sammenlignet med 2024. Dette ga en vekst i RevPar (gjennomsnittlig

inntekt per rom) fra kr 837 i 2024 til kr 903 i 2025. Økningen i totale gjestedøgn gjennom 2025 ble i hovedsak drevet av vekst i utenlandske besøkende.

I Oslo økte RevPar med 10,5 % i 2025, som er høyere enn snittet for Norge. Økningen forklares av økning i belegg på 3,3 % samt en vekst i snittpris på 7,0 %. Oslo's RevPar for 2025 på kr 1 130 representerer det nest høyeste nivået i Norge, kun slått av Tromsø, der RevPar var kr 1 252 i 2025. Hotellmarkedet i Tromsø har vært attraktivt i flere år, men i 2025 var veksten mer moderat sammenlignet med fjoråret på grunn av ny kapasitet i markedet. Belegget gikk ned med 5,4 %, mens snittprisen økte med 9,9 %, noe som resulterte i en RevPar-økning på 4,0 %. Bergen opplevde vekst i både etterspørsel og pris, med en økning i belegg på 4,1 % og snittpris på 4,4 %, som til sammen resulterte i en RevPar på kr 1 010 og en samlet vekst på 8,7 % i 2025.

Romkapasiteten i Norge økte med 1,2 % i 2025 og ligger nå på 67 642 rom tilgjengelig per døgn i henhold til Benchmarking Alliance. Kapasiteten i Kristiansand og Tromsø økte mest med henholdsvis 16,6 % og 7,3 %, mens Oslo hadde en moderat kapasitetsnedgang på 1,0 %. Ferie og fritid utgjør fortsatt det største kundesegmentet med 60,0 %, mens yrkesreiser og kurs/konferanse følger med henholdsvis 30,0 % og 10,0 %.

#### Varehandel

Gjennom 2025 steg omsetningen i detaljhandelen med 6,8 % (ekskl. bil og bensinstasjoner), sammenlignet med 2024. For kjøpesentrene var omsetningsveksten gjennom året på 3,8 %. Dersom man korrigerer for antall handelsdager var veksten på 4,2 %.

Omsetningsveksten var høyest innenfor segmentene spill og leker, butikkhandel med ur, gull og sølvvarer, netthandel og kosmetikk, som økte med henholdsvis 19,0 %, 18,0 %, 15,0 % og 11,0 % gjennom 2025. Bensinstasjoner var det svakeste segmentet med omsetningsfall på 8,0 %.

#### Boligmarkedet

Boligprisene i Norge og Oslo steg med henholdsvis 5,0 % og 3,4 % i 2025. Et rekordstort nedsalg av leieboliger, særlig i Oslo bidro til rekordomsetning av antall boliger. Totalt ble det solgt 9,4 % flere boliger i 2025 enn i 2024, noe som bidro til å dempe prisoppgangen noe. Fortsatt lav ferdigstillelse av nye boliger samt reallønnsvekst i befolkningen bidro til boligprisveksten.

Boligprisveksten i 2025 var høyest i Stavanger, Tromsø og Bergen med henholdsvis 14,0 %, 10,7 % og 9,9 % prisøkning, mens prisveksten i Oslo var mer moderat med en økning på 3,4 %.

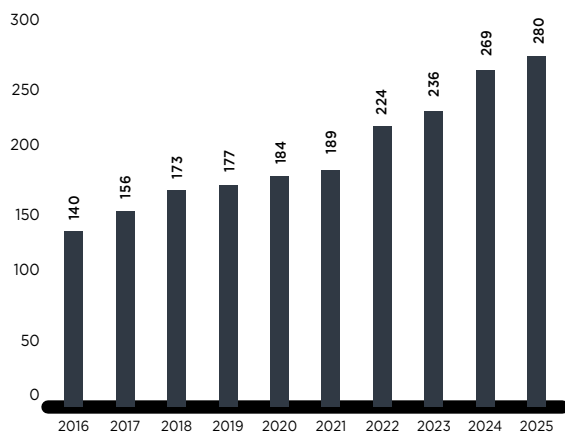
Leieprisene for bolig i landets fire største byer steg med 5,4 % gjennom 2025 ifølge Storbyindeksen. Særlig høy var prisveksten i Stavanger, med 9,7 %. Oslo og Bergen hadde også en høy veksttakt og prisøkningen var på henholdsvis 6,3 % og 7,9 %. Prisveksten i leiemarkedet forklares av begrenset tilbudside og høye finansieringskostnader for utleier.

#### VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2025 ble kr 280 mill., mot kr 269 mill. i 2024. Veksten forklares av nettoeffekten av tre jevnstore faktorer, økt leie fra eiendomskjøp fore-

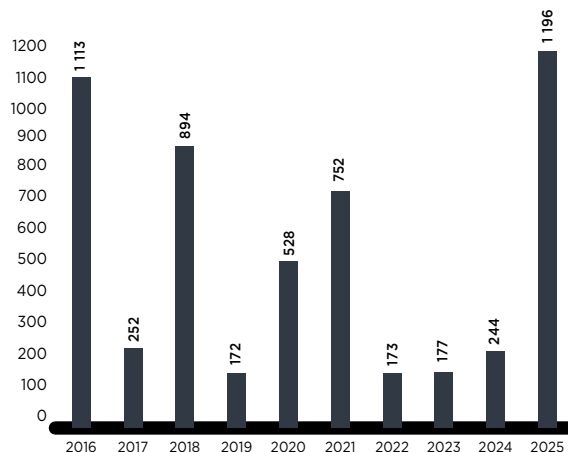
#### Leieinntekter (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



#### Resultat før skatt (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



gående år og konsumprisindeksering samt leireduksjon knyttet til solgte eiendommer i 2025. Resultat før skatt ble kr 1 196 mill., mot kr 244 mill. i fjor. Økningen forklares av ekstraordinært utbytte fra datterselskapet Eiendomsspar på kr 749 mill. og gevinst knyttet til salget av eiendommen Henrik Ibsens gate 36.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgvinster, kursgvinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 1 106 mill., mot kr 307 mill. i 2024. Økningen skyldes i hovedsak ekstraordinært utbytte fra datterselskapet Eiendomsspar, nevnt ovenfor.

#### Resultatregnskap Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

	2025	2024
Leieinntekt	280,2	268,8
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(24,1)	(23,5)
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>256,1</b>	<b>245,3</b>
Salgsgevinst/(tap)	131,1	(1,6)
Rehabiliteringskostnad	(8,7)	(17,6)
Avskrivning på varige driftsmidler	(32,0)	(31,9)
Nedskrivning av varige driftsmidler	–	(30,0)
Lønn og annen driftskostnad	(17,2)	(14,8)
<b>Driftsresultat</b>	<b>329,3</b>	<b>149,4</b>
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	975,8	187,3
Netto finanskostnad	(109,0)	(92,6)
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 196,1</b>	<b>244,1</b>

#### Drift, utleie og prosjekter

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2025.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 0,4 % ledighet i eiendomsmassen, mot 0,2 % i fjor. Ledighetsnivået er lavt i et historisk perspektiv.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 10,0 år, mot 7,9 år per utgangen av fjoråret. Økningen forklares i hovedsak av at det er inngått en 10-års forlengelse fra 2029 med Norsk Scania for de 22 eiendommene de leier av Victoria Eiendom.

Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset og denne situasjonen er ikke endret i 2025. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2025 og det er ikke vurdert nødvendig med tapsavsetninger.

Victoria Eiendom fullførte utvidelse og totalrehabilitering av hotellet Scandic Gardermoen, som eies 50/50 sammen med Scandic Hotels, i starten av 2025. Hotellet er utvidet med 14 nye rom og det er gjennomført en total ombygging av fellesarealer, samt nye bad og nytt designkonsept for alle rom. Hotellet reåpnet mars 2025.

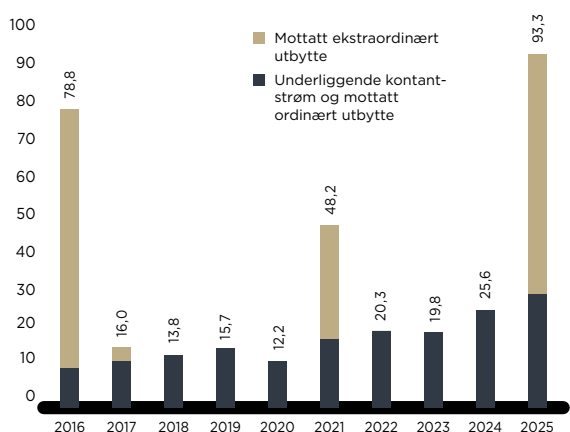
#### Finansiering og likviditet

Ved utgangen av 2025 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 2 567 mill.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantesikret kredittramme, utgjør kr 613 mill. (kr 381 mill.). Selskapet har i tillegg

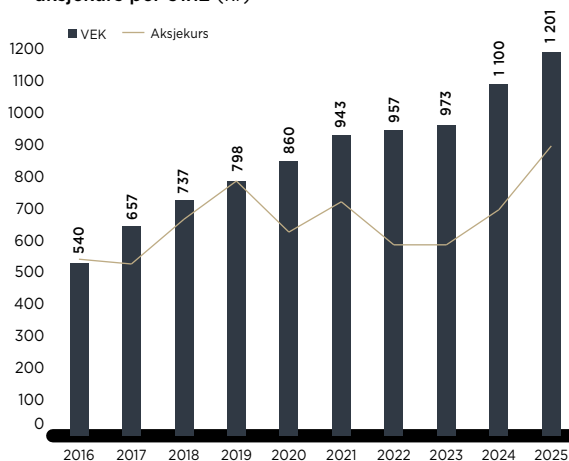
#### Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)\*

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



\* Inkludert mottatt utbytte, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader.

#### Verdijustert egenkapital per aksje\*/ aksjekurs per 31.12 (kr)



\* Inkludert utbytte avsatt per årsslutt.

lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer. I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Rentesikringsgraden var 78 % per 31.12.2025 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,1 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 4,4 %, mot 4,6 % i fjor.

Victoria Eiendom har to låneforfall i 2026 og refinansiering forventes ikke å by på problemer. Selskapet har god og løpende dialog med sine bankforbindelser.

## VICTORIA EIENDOM KONSERN

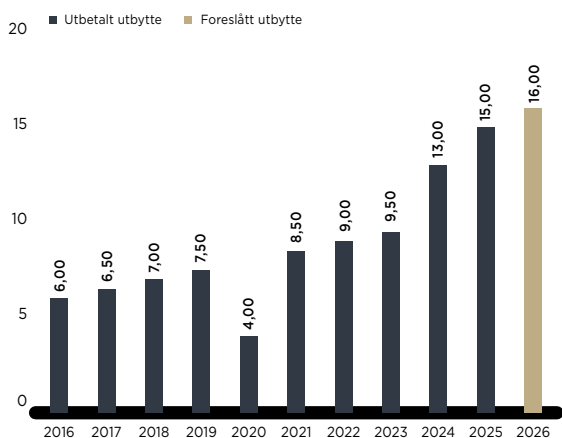
### Investeringer og salg

I 2025 har Victoria Eiendom solgt eiendommene Henrik Ibsens gate 36, Oslo og Myrveien 1, Jæren med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 131 mill.

Victoria Eiendom har kjøpt 210 500 egne aksjer for en kjøpesum på kr 162 mill. Per årsslutt er selskapets beholdning av egne aksjer 515 281.

I løpet av 2025 har datterselskapet Eiendomsspar gjennomført kjøpet av Tryvannstårnet i Oslo og en fremtidig utviklingseiendom i Sandviken i Bergen. I tillegg har Eiendomsspar økt sin eierandel med 11,9 % i selskapet som eier eiendommene Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25. Ny eierandel er 61,9 % og selskapet inngår nå som en del av Eiendomsspar-konsernet. Total kjøpesum for eiendommene (Eiendomsspar sin andel) er kr 165 mill. I tillegg har Eiendomsspar inngått avtale om kjøp av leilighetsbygget Brinken 35 - Norderhovgata 10 i Oslo (Kampen Omsorg+). Gjennomføringen av sistnevnte eiendomskjøp avventer endelig avklaring på om Oslo Kommune skal utøve forkjøpsrett.

### Utbetalt ordinært utbytte/ foreslått utbytte per aksje (kr) \*



\* i tillegg har selskapet delt ut ekstraordinære utbytter på henholdsvis kr 63, kr 30, kr 20 og kr 45, i årene 2025, 2021, 2019 og 2016

Et konsortium bestående av Pandox AB (91,2 %) og Eiendomsspar (8,8 %) («Konsortiet») gjennomførte oppkjøpet av det irske hotellselskapet Dalata Hotel Group PLC («Dalata»). Dalata eier og driver 56 hoteller, hovedsakelig i Irland og Storbritannia. I etterkant av oppkjøpet er Dalata tatt av børs i Irland. Etter en planlagt oppdeling av Dalata sin virksomhet vil Konsortiet sitte igjen med 31 egneide hotell-eiendommer, som vil bli leid ut på langsiktige omsætningsbaserte leieavtaler med garantert minimumsleie, til Scandic Hotels Group. Dalata sin hotellvirksomhet planlegges solgt til Scandic Hotels Group for EUR 500 mill.

I tillegg til investeringen i Konsortiet hadde Eiendomsspar også en direkte eierpost på 8,8 % i Dalata, ervervet gjennom 2024 og 2025. Eiendomsspar mottok, på lik linje med andre aksjonærer, oppgjør for sin aksjepost i Dalata den 21. november 2025 i forbindelse med at Konsortiet fullførte sitt oppkjøp. Kontantoppjøret for Eiendomsspar sin del utgjorde kr 1 410 mill. og gav Eiendomsspar en regnskapsmessig gevinst på kr 450 mill. i 2025. Kontantoppjøret for aksjesalget ble benyttet til nedbetaling av Eiendomsspars gjeld knyttet til de solgte aksjene og til å styrke selskapets balanse.

Eiendomsspar sin direkte finansielle eksponering mot Dalata består per årsslutt 2025 kun av 8,8 % eierandel i Konsortiet. Investeringen i Konsortiet ble gjennomført i 4. kvartal med en kostpris på kr 1 392 mill. Eiendomsspar sin andel av fremtidig avkastning fra investeringen i Konsortiet vil bli inntektsført som finansinntekter i regnskapet.

For fullstendige detaljer om transaksjonen henvises det til publiserte børsmeldinger og informasjon på Eiendomsspar sin hjemmeside.

Eiendomsspar har solgt 14 705 883 aksjer i Scandic Hotels Group AB for SEK 85 per aksje, totalt SEK 1 250 mill. Salget medførte at Eiendomsspar sin eierandel i Scandic Hotels Group AB ble redusert med 6,836 % fra 14,997 % til 8,161 %. Salget gav Eiendomsspar en regnskapsmessig gevinst på NOK 760 mill.

Det felleskontrollerte selskapet Roglog AS (eierandel 44,7 %) har i løpet av året kjøpt eiendommene Lagerveien 16, Kanalarmen 22, Varabergmyra 2 og Luramyrvæien 57 på Forus samt Fabrikkveien 17 i Sandnes. Total netto kjøpesum for eiendommene er kr 133,5 mill.

Eiendomsspar deltok i en nyemisjon og økte sin investeringsforpliktelse i det svenske unoterte eiendomsselskapet Hagabacken Fastighets AB fra SEK 25 mill. til SEK 39 mill. Så langt har Eiendomsspar innbetalt SEK 25,4 mill. av den totale investeringsforpliktelsen.

Eiendomsspar har i løpet av året kjøpt 95 447 egne aksjer for en kjøpesum på kr 49 mill. og solgt 157 603 egne aksjer (incentivordning) til ansatte for en salgssum på kr 68 mill.

### Resultatregnskap

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2025 ble kr 1 551 mill. (kr 1 398 mill.). Økningen i leie forklares i hovedsak av nylig ervervede eiendommer eller nybygg, økte omsetningsbaserte leier (fra hotell og restaurant) samt konsumprisindeksjustering av eksisterende leier.

Driftsresultatet i 2025 ble kr 814 mill. sammenlignet med kr 803 mill. i 2024. Økt leie og salgsgjevinst utlignes av økning i nedskrivning av eiendom med kr 180 mill.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 189 mill. mot kr - 34 mill. i 2024. Resultat fra tilknyttede selskaper ble kr 876 mill. (herav Pandox kr 825 mill.) mot kr 442 mill. foregående år. Pandox hadde positiv resultatutvikling hovedsakelig forklart av oppkjøpet av Dalata Hotels Group PLC og verdiøkning på selskapets eiendommer. Victoria Eiendom konsernets finansinntekt var kr 1 424 mill. mot kr 213 mill. foregående år. Økningen forklares av realiserte salgsgjevinster fra de børsnoterte investeringene i Scandic Hotels Group AB og Dalata Hotel Group PLC. Finanskostnad var kr 794 mill. (kr 621 mill.). Økningen forklares i hovedsak av økt rentebærende gjeld knyttet til investeringer i aksjer og eiendommer.

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 2 508 mill. (kr 803 mill.).

### Balanse og verdijustert egenkapital

Victoria Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2025 kr 34 393 mill. (kr 32 569 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 17 787 mill., hvorav kr 16 066 mill. var rentebærende.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser), hvor investeringen i datterselskapet Eiendomsspar er hensyntatt som en nettopost i balansen, er

beregnet til kr 14 029 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 82 %, som er en økning med 2 %-poeng fra foregående år. Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2025 beregnet til kr 1 201, en økning på 16 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

Ved beregning av verdijustert egenkapital er det benyttet følgende gjennomsnittlige avkastningskrav (netto yield) ved verddivurdering av eiendomsporteføljen:

- Victoria Eiendom: 6,1 % (6,1 %)
- Eiendomsspar: 5,6 % (5,6 %)

Victoria Eiendom benytter nøkkeltallet EPRA NDV som basis for substansverdi på Pandox-aksjen. Per årsslutt 2025 var EPRA NDV SEK 188,31 (SEK 189,80) og EPRA NRV SEK 227,01 (SEK 215,58).

Verdijustert egenkapital per aksje (inkludert utbytte) for datterselskapet Eiendomsspar er per 31.12.2025 beregnet til kr 669, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 15 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Dersom EPRA NRV hadde vært benyttet som substansverdi på Pandox hadde verdijustert egenkapital per Eiendomsspar-aksje vært kr 730 per årsslutt 2025. Aksjekursen til Eiendomsspar steg fra kr 405 ved årets begynnelse til kr 590 ved årets slutt (avkastning + 58 % hensyntatt utbetalt ordinært utbytte på kr 10,50 og ekstraordinært utbytte på kr 40,00 per aksje).

### Bærekraft

Victoria Eiendom jobber aktivt for å redusere CO<sub>2</sub>-fotavtrykket og ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «virksomhetsstyring», samt «sosiale forhold».

Regnskapsåret 2025 markerer slutten på selskapets bærekraftstrategi for perioden 2020-2025. Strategiens fokusområder har vært:

- klima og miljø
- ressursbruk
- trygge bygg og byrom
- vedlikehold som skaper verdi
- styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

I løpet av 2020-2025 har Victoria Eiendom gjennomført en rekke bærekraftstiltak og oppnådd sentrale bærekraftsmål. Blant de viktigste resultatene er:

- **Miljøsertifiseringer:** Av byggene Victoria Eiendom forvalter er 15 eiendommer miljøsertifisert med BREEAM In-Use Very Good, mens to eiendommer er sertifisert med BREEAM NOR Excellent og et med BREEAM NOR Very Good. Målet var sertifisering av 3-5 bygg per år.
- **Reduksjon i energiforbruk:** Energiforbruket fra fellesanleggene i forvaltningsporteføljen er redusert med 20,7 % sammenlignet med basisåret 2019. Energireduksjonen er et resultat av aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Målet var 20,0 % reduksjon innen 2025.
- **Økt kildesortering:** Kildesorteringsgraden av avfall i eiendomsporteføljen er økt fra 33 % i 2020 til 56 % i 2025. Forbedringen er oppnådd gjennom tiltak som etablering av flere avfallsfraksjoner og bedre merking i avfallsrommene samt informasjonskampanjer ovenfor leietakerne for å øke bevisstheten om å sortere riktig. Målet var kildesorteringsgrad på 55 % innen 2025.
- **Solcelleanlegg** er installert på syv eiendommer i Oslo, tilsvarende ca. 6 % av porteføljen målt i antall eiendommer. Anleggene utgjør totalt rundt 9 500 kvadratmeter og forventes å produsere 1,57 GWh grønn og fornybar energi årlig. Målet var installasjon i 5 % av porteføljen.
- **Etablert energioppfølgingsystem (EOS):** System for måling av energi, vann og avfall er etablert, inkludert leietakermålere for energibruk i eksklusive leieareal.
- **Pilotprosjekter teknologi:** Selskapet har igangsatt 21 pilotprosjekter innenfor ny teknologi (Proptech-løsninger), mot ett mål på 20.
- **Leietakertilfredshet:** Gjennom spørreundersøkelse (KGI) sendt til leietakerne for å måle leietakertilfredshet er det oppnådd gjennomsnittlig resultat på 71,7 poeng i strategiperioden, med en rekordscore på 76,9 poeng i 2025. Målet var > 55 poeng.
- **ISO 14 001-sertifisering:** Victoria Eiendom har etablert og fått miljøledelsessystemet sitt sertifisert etter ISO 14001.

I løpet av 2025 har Victoria Eiendom utarbeidet en ny bærekraftstrategi for 2026-2030 med økt ambi-

sjonsnivå og tydelige styringsparametere. Sentrale mål for ny bærekraftsperiode er total energireduksjon på minimum 8 %, forbedring av energimerker (maks 20 % E, F og G), etablering av klimagassregnskap, og målbar økning av ombruksandel ved leietaker-tilpasninger. Ytterligere detaljer knyttet til Victoria Eiendoms nye bærekraftstrategi vil presenteres i årsrapporten.

Bærekraftslinkede lån utgjør en sentral del av selskapets finansieringsportefølje. Ved årsslutt 2025 var 100 % av Victoria Eiendom ekskl. Eiendoms-spars lån omfattet av selskapets bærekraftige finansieringsavtaler.

I arbeidet med den nye bærekraftstrategien har administrasjonen hatt tett dialog med selskapets største bankforbindelser for å koordinere ambisjonsnivå og KPIer med selskapets nye bærekraftslinkede låneavtaler (SLL). Selskapets nye bærekraftslinkede låneavtaler omfatter eksisterende låneengasjementer på om lag kr 3 100 mill. Målnivåene i SLL-avtalene vil vurderes årlig mot de forhåndsdefinerte kriteriene.

Victoria Eiendom-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 – 5,0 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern, nødhjelp og forskjønnelse av Oslo. I 2025 donerte Victoria Eiendom-konsernet i tillegg kr 10 mill. til Fritt Ukraina.

I forbindelse med åpenhetsloven har selskapet en arbeidsgruppe som utfører aktsomhetsvurderinger av ulike virksomhetsområder for å kartlegge risiko og eventuell negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandørkjede. En redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på selskapets hjemmeside ([www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)).

Victoria Eiendoms visjon er å utvikle eiendommer som dekker dagens og morgendagens behov for leietakere, investorer og samfunnet. Selskapet skal være blant de ledende aktører innen bærekraftige løsninger og god eiendomsforvaltning. Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle eiendommer med lavt klimafotavtrykk og effektiv ressursbruk skaper Victoria Eiendom verdier både for konsernet, for miljøet og for omgivelsene.

### Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2025, bestått av Christian Ringnes (styreleder), Anders Ryssdal (nestleder), Ragnar Horn, Monica S. Salthella, Gisèle Marchand, Jakob Iqbal og Isabelle G. Ringnes. Victoria Eiendom har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

Victoria Eiendom og datterselskapet Eiendomsspar har felles administrasjon i henhold til særskilt etablert avtale om kostnadsfordeling. Administrasjonen er organisasjonsmessig plassert hos Eiendomsspar og avtalen løper med 12-måneders gjensidig oppsigelse.

Det er 42 ansatte i Eiendomsspar, hvorav fire deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 21 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2025 har vært 2,5 % og er ikke innenfor selskapets målsetning < 2 %. Sykefraværet inkluderer to langstidsfravær. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2025.

Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

### **Transaksjoner med nærstående**

Styret i datterselskapet Eiendomsspar vedtok i desember 2025 å videreføre selskapets aksjebaserte incentividning for selskapets ansatte i en ny tre-års periode. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i Eiendomsspar, for et årlig beløp tilsvarende maksimalt en årslønn. Aksjene har tre års binding og selges til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. I tillegg ble de ansatte tilbudt tilbakekjøp av aksjer til gjennomsnittlig omsetningskurs siste 45 dager før tegningsperiodens start. Årets tegningsrunde ble gjennomført 28.11.2025. Ansatte tegnet seg for 99 908 aksjer og solgte 447 aksjer, hvorav administrerende direktør Sigurd Stray kjøpte 17 738 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal kjøpte 12 416 aksjer.

Styret i Eiendomsspar har i tillegg solgt 38 463 aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray og 19 232 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedspris fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell, utarbeidet av ekstern rådgiver. Sigurd Stray og Jon Rasmus Aurdal sin beholdning av Eiendomsspar-aksjer er henholdsvis 226 658 og 113 648 per 31.12.2025.

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 %.

### **Eierstyring og selskapsledelse**

Victoria Eiendom er opptatt av å ha høy tillit blant

investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer og følger på de fleste områder anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse, slik den er beskrevet i prinsippene nedfelt av Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse datert 28. august 2025.

### **Aksjonærforhold**

Kursen til Victoria Eiendom-aksjen steg fra kr 710 ved årets begynnelse til kr 910 ved årets slutt (+ 39 % hensyntatt utbetalt ordinært utbytte på kr 15,00 og ekstraordinært utbytte på kr 63,00 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 76 % (65 %) av beregnet substans, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi (kr 669 per aksje). Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 590, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 85 % av beregnet substansverdi ved årsskiftet. Victoria Eiendom-aksjens substansverdi er beregnet av selskapet i tråd med samme metodikk som tidligere år.

I løpet av 2025 har Victoria Eiendom ervervet 210 500 egne aksjer til en total verdi av kr 162 mill. Per årsslutt 2025 hadde Victoria Eiendom 12 309 821 utstedte aksjer og selskapet eide 515 281 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2025 var således 11 794 540. Victoria Eiendom har i overkant av 500 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2025 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder til 30. juni 2026.

### **International Financial Reporting Standards (IFRS)**

Det er ikke krav om at Victoria Eiendom skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Victoria Eiendom anvender således regnskapslovens regler og norsk god regnskapskikk ved utarbeidelse av regnskapet.

Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollert virksomhet, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. Øvrige aksjer og andeler regnskapsføres til historisk kost, men nedskrives til markedsverdi,

dersom den er lavere. Investeringene i Pandox AB og Aurora Eiendom AS regnskapsføres basert på IFRS-regnskapene til selskapene, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

Det er merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2025.

### **Redegjørelse om årsregnskapet**

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jf. Regnskapslovens §4-5. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede, jf. Regnskapslovens §3-3.

Styret og administrerende direktør i Victoria Eiendom bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2025 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettvise oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

### **Hendelser etter balansedato**

Det felleskontrollerte selskapet Roglog AS (eierandel 44,7 %) har kjøpt eiendommene Jakob Askelands vei 4 og Christian August Thorings veg 7 på Forus. Total netto kjøpesum for eiendommene er kr 91 mill.

Styret i datterselskapet Eiendomsspar har solgt en treårig put opsjon på Eiendomsspar-aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray. Put opsjonen gir Sigurd Stray en rett til å selge opptil 90 000 Eiendomsspar-aksjer til Eiendomsspar i løpet av kommende tre-års periode, til kr 530 per aksje. Opsjonsavtalen kan ikke overdras og en eventuell utøvelse av avtalen vil måtte skje ved fysisk overføring av aksjer. Opsjonspremien for put opsjonen er estimert til kr 1 026 667 og er betalt av Sigurd Stray ved overføring av 1 740 aksjer i Eiendomsspar.

Aksjene er vurdert til markedspris og opsjonsberegningen er fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell, med bistand fra eksternt rådgiver. Etter transaksjonen er Eiendomsspars beholdning av egne aksjer 597 404. Sigurd Stray sin beholdning av Eiendomsspar-aksjer er 224 918.

### **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 Bank avvendet til 2025 og satte da ned renten i henholdsvis juni og september. Dette var de første rentesenkningene fra Norges Bank siden mars 2020. Fortsatt høy prisvekst og krig i Midtøsten har fått Norges Bank til å endre planene om videre rentekutt i 2026. Norges Bank forventer nå en styringsrente på 4,35 % ved utgangen av 2026. Gitt utsiktene til fortsatt vekst i norsk økonomi og prisvekst over Norges Banks inflasjonsmål, forventes norsk rentenivå å holde seg høyere enn for våre nærmeste handelspartnere. Faktorer som er relevante i forhold til utviklingen i norsk økonomi og prisvekst er, global økonomisk utvikling og pris/etterspørsel etter norske eksportvarer, norsk tilgang/barrierer til handel med utlandet og om/hvordan krigen i Ukraina og Midtøsten avsluttes. Høy norsk reallønnsvekst, høy aktivitet i norsk økonomi, prisvekst over Norges Banks inflasjonsmål på 2 % og svak krone er faktorer som styrker behovet for økt 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 i det korte bildet fortsatt kommer til å svinge. Gitt underliggende prisvekst, usikkerhet rundt fremtidige energipriser, samt begrenset behov for lavere rente i norsk økonomi, tror vi Norges Bank øker renten minst en gang i løpet av 2026 og at renten vil holde seg høyere enn tidligere forventet, over tid.

EUs omnibus regelverk som trådte i kraft i 2025 forenkler rapporteringskrav knyttet til bærekraft. Selv om rapporteringskravene lettes noe vil bærekraftige bygg fortsatt være mer attraktive for både investorer, leietakere og banker. Eiendomsaktørene står ovenfor betydelige investeringer i sine eiendomsporteføljer for å møte fremtidens krav. Fokus på lavere karbonavtrykk i byggeprosjekter og mer effektiv energibruk er bare noen av temaene som vil kreve mer av oss eiendomsaktører i tiden fremover.

Skattereglene i Norge setter sentrale rammer for eiendomsbransjen og særlig formuesbeskatningen har vært et mye omtalt tema i samfunnsdebatten gjennom de siste årene og i stortingsvalget 2025. For å sikre bredere støtte og mer forutsigbare regler har dagens regjering satt ned en skattekomisjon som søker å etablere et tverrpolitisk skatteforlik. Utfallet av kommisjonens arbeid skal presenteres medio 2026 og vil kunne ha konsekvenser for bransjen.

## Kontormarkedet

Arealledigheten i Oslo sentrum er på et historisk lavt nivå (3,2 %). Dette tallet forventes å stige når de første departementene flytter til regjeringskvartalet våren 2026.

For inneværende år forventes det en ferdigstillelse av 127 000 kvadratmeter kontorarealer i Oslo/Asker/Bærum. Dette er en betydelig reduksjon sammenlignet med 2025, hvor det ble ferdigstilt 205 000 kvadratmeter. Nybyggingsprosjektene i regjeringskvartalet (blokk A og D), Helsefyr Sprang og Campus Ullevål bidrar med den største økningen i 2026 med totalt ca. 91 500 kvadratmeter kontorareal.

I 2027 ligger det an til ferdigstillelse av 122 000 kvadratmeter kontorlokaler, hvor 81 000 kvadratmeter er igangsatt. Det foreligger flere potensielle rehabiliteringsprosjekter i Oslo sentrum som sannsynligvis vil bli realisert, blant annet som følge av at departementene flytter inn i det nye regjeringskvartalet.

Flere nybyggprosjekter ligger klare, men vil trolig ikke igangsettes før både betalingsvilje og etterspørsel bedres. Den gode tilgangen på fraflyttede arealer vil kunne bidra til å dempe etterspørselen etter ytterligere nybygg. Lønnsomheten i nye kontorprosjekter er utfordrende og nødvendig leie ligger over markedsleie i flere områder ettersom både bygge- og finansieringskostnader er høye. I tillegg bidrar det høye rentenivået til høye avkastningskrav. De siste årene har offentlige virksomheter vært den viktigste drivkraften for nye kontorprosjekter, men med tydelige mål om lavere miljøpåvirkning forventes offentlig sektor å være mer tilbakeholden med å igangsette nye byggeprosjekter fremover. På mellomlang sikt vil derfor igangsettingen avhenge av enten leieprisvekst, eller fallende avkastningskrav/rentekostnad.

Bedriftene forventer begrenset sysselsettingsvekst fremover, og leietakerne opprettholder fokus på effektivisering av arealbruken. Dette innebærer svak vekst i kontorkapasitet fremover. Sentrale eiendommer med gode kvaliteter vil likevel fortsatt være et knapphetsgode.

Kontormarkedet i 2025 fremstod mer nyansert enn tidligere år, og det forventes større forskjeller i prisutviklingen mellom attraktive og mindre attraktive kontoreiendommer fremover. Eiendommer med god beliggenhet, høy standard og riktige kvaliteter vil trolig oppleve en fortsatt positiv leieprisutvikling. Eiere av utdaterte bygg i mindre etterspurte områder vil derimot møte økte utfordringer, og kan måtte

akseptere lavere leiepriser for å få leiet ut. En nært forestående økning i ledige arealer i Oslo's randsoner vil kunne legge ytterligere press på leieprisen i disse områdene.

## Hotellmarkedet

2025 har vært preget av beskjeden kapasitetsvekst i hotellmarkedet nasjonalt, og denne utviklingen forventes å fortsette i 2026. Noe ny kapasitet vil tilkomme i Oslo, Trondheim og Tromsø når planlagte prosjekter ferdigstilles i 2026 og 2027. Høye renter og byggekostnader bidrar fortsatt til å holde igjen utbyggingstakten og reduserer risikoen for betydelig overkapasitet i markedet.

Etterspørselen etter hotellrom forventes å forbli solid, særlig fra feriereisende, men markedet preges av mer selektive og kravstore gjester. Flere søker kvalitet fremfor kvantitet og legger større vekt på opplevelser, formål og helhet med reisen enn tidligere. Dette kommer til uttrykk gjennom trender som «why-cations» omtalt av Hiltonhotelllets trendrapport for 2026. Markedet opplever økt interesse for unike og landlige destinasjonshoteller med skreddersydde opplevelser, samt historiske bygg med sjarm og særpreg. Mange reisende ønsker å ha «en historie å fortelle», ikke bare et sted å overnatte. Samtidig vokser interessen for, fenomener som «hotellshopping» der gjester på samme reise bor på flere hoteller i ulike nabolag for variasjon, reisemål inspirert av TV og film, samt lokasjoner som byr på kultur og idrettsarrangementer.

Sosiale medier – særlig TikTok og Instagram – har blitt viktige drivere for hva som blir populære reisemål, ettersom enkeltdestinasjoner raskt kan gå viralt. Mange reisende bruker også AI-verktøy i ferieplanleggingen. For å møte trendene arbeider hotellkjedene stadig mer segmentert med tydelige konsepter rettet mot ulike typer reisende og deres forventninger.

Per primo mars 2026 er forhåndsbestilling av hotellrom for Oslo på linje med samme tidspunkt i fjor. En sterkere krone i 2026 kan gjøre Norge relativt sett mindre attraktivt for internasjonale turister, mens det økte konfliktnivået i Midtøsten kan ha positiv effekt på Norge og Oslo som reisemål. Kommunenes kostnadsfokus kan også bremse yrkes- og konferansesegmentet, mens etterspørsel fra resten av næringslivet forventes å holde seg god. Turistskatten innføres tidligst fra 2027 og ventes derfor å ha begrenset effekt i 2026, men kan påvirke markedet på lengre sikt.

## Varehandel

Med forventninger om fortsatt reallønnsvekst, som over tid har redusert husholdningenes reelle gjeldsbelastning, ligger det an til en styrking av husholdningenes kjøpekraft også i 2026. Forbruksveksten i varekonsum fra 2025 forventes å fortsette inn i 2026.

Innen netthandel er det en tydelig trend at veksten kommer hos de nettbutikker som har tilknyttet seg fysiske butikker, såkalte omnikanaler. Siden 2019 viser tall fra Virke at aktører med både nett og fysiske butikker har gått fra 37 % til 54 % markedsandel. Vridningen mot omnikanaler tydeliggjør at fysiske butikker fortsatt er en fordel i konkurransen om kundene. Aktører med gode omnikanal-konsepter som også klarer å være konkurransedyktige på konsept og pris forventes å bevare en god markedsposisjon fremover.

Ifølge NHOs medlemsundersøkelse for desember 2025 vurderer en større andel av handelsbedriftene markedssituasjonen som tilfredsstillende eller god sammenlignet med samme periode i fjor. Andelen som oppgir dårlig markedssituasjon, har blitt redusert fra 28 % til 21 %.

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 at boligprisene i 2026 vil holde noenlunde samme veksttakt som 2025. Enkelte byer vil få en sterkere utvikling enn den nasjonale, hvor særlig Stavanger, Bergen, Tromsø og Oslo forventes å skille seg ut.

De viktigste driverne bak den forventede oppgangen, er lavt antall ferdigstilte nye boliger og god reallønns-

vekst. Videre vil de to rentenedsettelsene fra 2025 bidra til lavere finansieringskostnader. En eventuell økning i renten vil ha motsatt effekt. Det ventes fortsatt videre nedsalg av utleieboliger som vil øke tilbudssiden og dermed dempe boligprisveksten noe, spesielt i Oslo.

Gitt at leieprisene har steget betydelig de siste årene, er det knyttet noe usikkerhet til utviklingen fremover. En kombinasjon av, økte byggekostnader, forventet reallønnsøkning, fortsatt begrenset tilføring av nye boliger samt nedsalget av utleieboliger, vil kunne føre til at leieprisene fortsetter å stige i 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.

## Anvendelse av årets overskudd

Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 15,00 og et ekstraordinært utbytte på kr 63,00 per aksje. For 2025 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 16,00 per aksje, totalt kr 188,7 mill.

Årets overskudd for konsernet ble kr 2 487,0 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 1 135,8 mill. foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 16,00 per aksje)	kr	188,7	mill.
Overført til annen egenkapital	kr	947,1	mill.
Sum	kr	1 135,8	mill.

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2025.

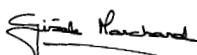
Oslo,  
31.12.2025 / 26.03.2026

  
Christian Ringnes  
Styreleder

  
Anders Ryssdal  
Styrets nestleder

  
Ragnar Horn

  
Monica S. Salthella

  
Gisèle Marchand

  
Jakob Iqbal

  
Isabelle G. Ringnes

  
Sjur Stray  
Adm. direktør

# Regnskap og noter

Resultatregnskap	38
Balanse	39
Kontantstrømoppstilling	40
Note 1 Regnskapsprinsipper	41
Note 2 Finansiell markedsrisiko	42
Note 3 Leieinntekt	42
Note 4 Varige driftsmidler	42
Note 5 Lønn og honorarer	43
Note 6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	45
Note 7 Annen finansinntekt og finanskostnad	45
Note 8 Skatter	46
Note 9 Resultat per aksje	47
Note 10 Investeringer i datterselskap	47
Note 11 Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	49
Note 12 Investeringer i aksjer og andeler	50
Note 13 Andre langsiktige fordringer	50
Note 14 Andre kortsiktige fordringer	50
Note 15 Markedsbaserte aksjer	50
Note 16 Egenkapital	51
Note 17 Andre avsetninger for forpliktelser	52
Note 18 Rentebærende gjeld	52
Note 19 Annen kortsiktig gjeld	53
Note 20 Hendelser etter balansedato	53
Revisjonsberetning	54

# Resultatregnskap

Victoria Eiendom AS				Konsern				
2023	2024	2025	Millioner kroner	Note	2025	2024	2023	
-	-	-	Leieinntekt	(3)	1 550,5	1 398,3	1 291,5	
-	-	-	Annen driftsinntekt		11,7	6,5	6,9	
-	-	-	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(137,8)	(127,2)	(114,2)	
-	-	-	<b>Brutto driftsresultat</b>		<b>1 424,4</b>	<b>1 277,6</b>	<b>1 184,2</b>	
-	-	-	Salgsgevinst		131,3	28,7	289,2	
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(137,3)	(125,8)	(113,3)	
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	(4)	(231,7)	(213,3)	(198,8)	
-	-	-	Nedskrivning varige driftsmidler	(4)	(210,0)	(30,0)	(127,0)	
(2,8)	(3,3)	(4,4)	Lønn og annen driftskostnad	(5)	(162,4)	(134,3)	(124,9)	
<b>(2,8)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(4,4)</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>814,3</b>	<b>802,9</b>	<b>909,4</b>	
231,2	272,2	1 202,2	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-	
-	-	30,0	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet	(6)	188,5	(33,6)	(88,9)	
-	-	-	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	(6)	875,7	441,6	(239,7)	
40,0	48,4	43,5	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-	
-	-	-	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		0,6	1,8	1,5	
3,0	23,2	5,8	Annen finansinntekt	(7)	1 423,1	211,1	31,7	
(95,8)	(116,5)	(115,8)	Annen finanskostnad	(7)	(794,2)	(621,3)	(353,7)	
<b>175,6</b>	<b>224,0</b>	<b>1 161,3</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 508,0</b>	<b>802,5</b>	<b>260,3</b>	
(15,2)	(16,3)	(25,5)	Skattekostnad	(8)	(21,0)	(78,8)	(112,3)	
<b>160,4</b>	<b>207,7</b>	<b>1 135,8</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>2 487,0</b>	<b>723,7</b>	<b>148,0</b>	
			Resultat per aksje (kr)	(9)	124,95	35,72	8,77	
Tilordnet:								
			Aksjonærer		1 481,6	429,1	106,0	
			Minoriteter		1 005,4	294,6	42,0	

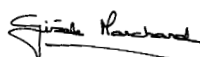
Oslo,  
31.12.2025 / 26.03.2026

  
Christian Ringnes  
Styreleder

  
Anders Ryssdal  
Styrets nestleder

  
Ragnar Horn

  
Monica S. Salthella

  
Gisèle Marchand

  
Jakob Iqbal

  
Isabelle G. Ringnes

  
Sjur Stray  
Adm. direktør

# Balanse

Victoria Eiendom AS			Konsern				
31.12.23	31.12.24	31.12.25	Millioner kroner	Note	31.12.25	31.12.24	31.12.23
			<b>Eiendeler</b>				
			<b>Anleggsmidler</b>				
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 149,0	19 242,0	17 948,9
0,4	0,4	0,4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		131,8	111,9	91,5
0,4	0,4	0,4	Sum varige driftsmidler	(4, 18)	20 280,8	19 353,9	18 040,4
7 112,6	7 447,9	7 349,2	Investeringer i datterselskap	(10)	-	-	-
747,3	825,1	725,8	Lån til datterselskap		-	-	-
0,5	0,5	0,5	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(6)	517,7	488,0	453,8
-	-	-	Investeringer i tilknyttet selskap	(6)	10 287,6	9 620,5	8 272,4
-	-	-	Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(11)	16,9	9,8	22,9
0,9	-	-	Investeringer i aksjer og andeler	(12)	1 662,4	197,5	677,0
32,5	46,4	92,4	Andre langsiktige fordringer	(13)	285,1	196,4	159,3
7 893,8	8 319,9	8 167,9	Sum finansielle anleggsmidler		12 769,7	10 512,2	9 585,4
<b>7 894,2</b>	<b>8 320,3</b>	<b>8 168,3</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 050,5</b>	<b>29 866,1</b>	<b>27 625,8</b>
			<b>Omløpsmidler</b>				
1,4	1,6	0,1	Andre kortsiktige fordringer	(14)	156,3	109,6	189,1
93,2	96,9	170,6	Lån til datterselskap		-	-	-
-	-	-	Markedsbaserte aksjer	(15, 18)	930,7	2 296,4	809,7
26,7	25,9	34,1	Bankinnskudd, kontanter og lignende		255,3	297,3	273,7
<b>121,3</b>	<b>124,4</b>	<b>204,8</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 342,3</b>	<b>2 703,3</b>	<b>1 272,5</b>
<b>8 015,5</b>	<b>8 444,7</b>	<b>8 373,1</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>34 392,8</b>	<b>32 569,4</b>	<b>28 898,3</b>
			<b>Egenkapital og gjeld</b>				
			<b>Egenkapital</b>				
38,5	38,5	38,5	Aksjekapital		38,5	38,5	38,5
(0,9)	(1,0)	(1,7)	Egne aksjer		(1,7)	(1,0)	(0,9)
63,0	63,0	63,0	Overkurs		63,0	63,0	63,0
100,6	100,5	99,8	Sum innskutt egenkapital		99,8	100,5	100,6
5 409,7	5 413,8	5 459,8	Annen egenkapital		9 168,7	8 756,2	8 306,3
-	-	-	Minoritetsinteresser		7 337,7	6 930,4	6 564,1
5 409,7	5 413,8	5 459,8	Sum annen egenkapital		16 506,4	15 686,6	14 870,4
<b>5 510,3</b>	<b>5 514,3</b>	<b>5 559,6</b>	<b>Sum egenkapital</b>	(16)	<b>16 606,2</b>	<b>15 787,1</b>	<b>14 971,0</b>
			<b>Gjeld</b>				
1,4	2,0	3,5	Utsatt skatt	(8)	951,1	963,1	911,1
-	-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	(17)	93,9	122,6	162,4
1,4	2,0	3,5	Sum avsetning for forpliktelser		1 045,0	1 085,7	1 073,5
-	-	-	Obligasjonslån	(18)	2 060,0	660,0	660,0
2 299,8	2 700,3	2 567,4	Gjeld til kredittinstitusjoner	(18)	13 503,9	12 958,3	11 523,1
14,1	14,1	14,1	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
2 313,9	2 714,4	2 581,5	Sum annen langsiktig gjeld		15 563,9	13 618,3	12 183,1
-	-	-	Sertifikatlån	(18)	400,0	800,0	-
-	-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	(18)	101,8	597,9	-
189,9	214,0	228,5	Annen kortsiktig gjeld	(19)	675,9	680,4	670,7
189,9	214,0	228,5	Sum kortsiktig gjeld		1 177,7	2 078,3	670,7
<b>2 505,2</b>	<b>2 930,4</b>	<b>2 813,5</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>17 786,6</b>	<b>16 782,3</b>	<b>13 927,3</b>
<b>8 015,5</b>	<b>8 444,7</b>	<b>8 373,1</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>34 392,8</b>	<b>32 569,4</b>	<b>28 898,3</b>

# Kontantstrømoppstilling

Victoria Eiendom AS				Konsern			
2023	2024	2025	Millioner kroner	Noter	2025	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>							
175,6	224,0	1 161,3	Resultat før skattekostnad		2 508,0	802,5	260,3
(14,9)	(14,8)	(15,6)	Periodens betalte skatter		(70,4)	(84,8)	(64,2)
-	-	-	Avskrivning/nedskrivning på varige driftsmidler	(4)	441,7	243,3	325,8
-	-	-	Salgsgevinst		(131,3)	(28,7)	(289,2)
25,0	30,4	(69,5)	Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler m.v.		(1 224,9)	(63,8)	(92,4)
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		137,3	125,8	113,3
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(6)	(1 064,2)	(408,0)	328,6
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	(6)	267,5	245,1	122,8
(0,7)	1,1	(1,2)	Endring i tidsavgrensingsposter/andre poster		(58,5)	71,6	13,5
<b>185,0</b>	<b>240,7</b>	<b>1 075,0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>805,2</b>	<b>903,0</b>	<b>718,5</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>							
-	-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		214,4	11,2	997,8
-	-	-	Utbetaling ved investering i varige driftsmidler		(479,2)	(1 529,7)	(695,0)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering		(137,3)	(125,8)	(113,3)
1,9	1,4	159,0	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler		2 749,3	5,7	23,8
(1,2)	(367,9)	(16,1)	Utbetaling ved investering i aksjer og andeler		(1 664,6)	(1 796,4)	(743,9)
(12,2)	(95,3)	5,0	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)		(40,8)	42,6	(14,7)
<b>(11,5)</b>	<b>(461,8)</b>	<b>147,9</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>641,8</b>	<b>(3 392,4)</b>	<b>(545,3)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>							
445,0	440,0	155,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld		7 346,5	4 046,2	5 022,8
-	-	-	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld		177,6	1 374,0	450,0
(428,8)	(39,5)	(287,9)	Nedbetaling av langsiktig gjeld		(6 195,0)	(2 508,3)	(4 592,3)
-	-	-	Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(1 055,3)	(100,3)	(650,0)
-	-	-	Innbetaling ved salg egne aksjer	(16)	67,6	25,5	29,6
(51,6)	(24,1)	(161,7)	Utbetaling ved kjøp egne aksjer	(16)	(210,9)	(26,2)	(149,2)
(115,1)	(156,1)	(920,1)	Utbetaling av utbytte		(1 654,9)	(300,4)	(217,3)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser		58,4	7,6	-
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser		(23,0)	(5,1)	(8,6)
<b>(150,5)</b>	<b>220,3</b>	<b>(1 214,7)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(1 489,0)</b>	<b>2 513,0</b>	<b>(115,0)</b>
23,0	(0,8)	8,2	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter		(42,0)	23,6	58,2
3,7	26,7	25,9	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.		297,3	273,7	215,5
26,7	25,9	34,1	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12.		255,3	297,3	273,7
755,0	345,0	570,0	Ubenyttede kredittrammer		2 379,0	1 887,0	2 896,0
<b>781,7</b>	<b>370,9</b>	<b>604,1</b>	<b>Likviditetsreserve per 31.12.</b>		<b>2 634,3</b>	<b>2 184,3</b>	<b>3 169,7</b>

## NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### KONSOLIDERING

Aksjer og andeler i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet og disse aksjer/andeler er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden i konsernregnskapet. Det innebærer at kostpris for aksjene er sammenholdt med datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet, hensyntatt forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen. Betalt merverdi utover verdi av egenkapitalen er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktninger som lå til grunn ved oppkjøpene, og avskrives etter de samme prinsipper som konsernets øvrige eiendomsmasse. Forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen, reverseres/resultatføres over tid som utsatt skattekostnad.

Interne transaksjoner, fordringer og gjeldsposter er eliminert i konsernregnskapet.

### INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

Aksjer og andeler i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Ved bruk av egenkapitalmetoden for felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap som benytter andre regnskapsprinsipper, er regnskapene omarbeidet så langt dette er praktisk mulig. Resultatandel i utenlandsk virksomhet er omregnet til norske kroner ved bruk av gjennomsnittskurser.

### LEIEINNTekt

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

### AKSJEASERT INCENTIVPROGRAM

Aksjebasert betaling regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Selskapets aksjebaserte betaling gjøres opp i kontanter og er derfor regnskapsført som en forpliktelse. Forpliktelsen revurderes til virkelig verdi ved hver regnskapsavslutning. Endringer i forpliktelsen føres over resultatregnskapet.

### REHABILITERINGSKOSTNAD

Kostnader for oppgradering av konsernets eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessig utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessig aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene «Driftskostnad eiendommer og prosjekter» og «Rehabiliteringskostnad», mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

### BYGGELÅNSRENTER

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet.

### RENTER

Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld.

### SIKRINGSBOKFØRING/RENTE OG VALUTADERIVATER

Selskapet benytter sikringsbokføring og utpeker sikringsobjekt og sikringsinstrument. Urealisert gevinst/tap på rente- og valutaderivater regnskapsføres ikke. Verdiendringene resultatføres når det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.

### KONSERNBIDRAG

Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for beregnet skatt, føres som økt kostpris på aksjene. Konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avsatt i det enkelte datterselskap, såfremt dette representerer opptjent resultat i eierperioden.

### EIENDOMMER

Eiendommer er oppført i balansen til anskaffelseskost (inkludert historiske oppskrivninger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger.

### FORDRINGER

Fordringer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt regnskapsføres som finansielle anleggsmidler.

### MARKEDSBASERTE AKSJER

Markedsbaserte aksjer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## NOTE 1 fortsetter

### PENSJONER

Selskapets pensjonsforpliktelser, direkte finansierte og fondsbaserte ytelsesplaner, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Selskapets pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Netto pensjonsforpliktelser, det vil si differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet på skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller og under-skudd til fremføring.

Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi etter den skattesats som på balansedagen er vedtatt å gjelde for fremtidige perioder, med unntak av utsatt skatt i datterselskaper på oppkjøpstidspunktet, jf. prinsippnoten vedrørende konsolidering ovenfor.

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

## NOTE 2 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Victoria Eiendom er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risikoen benytter selskapet rentebytteavtaler.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har kr 2 000,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 100,0 mill. utløper i 2026. Merverdier på rentebytteavtalene per 31.12.2025 utgjør kr 73,6 mill. (kr 93,4 mill.) for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern har kr 10 791,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 300,0 mill. utløper i 2026. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 16 065,7 mill., skal 35 % rentereguleres i 2026. Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2025 utgjør kr 351,2 mill. (kr 420,0 mill.) for Victoria Eiendom konsern.

## NOTE 3 LEIEINNTEKT

### LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT

Millioner kr	2025	Konsern 2024	2023	2025	Morselskap 2024	2023
Oslo	1 385,2	1 251,5	1 155,5	-	-	-
Øvrige Norge	165,3	146,8	136,0	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>1 550,5</b>	<b>1 398,3</b>	<b>1 291,5</b>	-	-	-

## NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

Millioner kr	Akk. ansk. per 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. per 31.12.	Akk. avskr./nedsk. per 31.12.	Bokført verdi per 31.12.	Årets ordinære avskr.	Årets ned- skrivning	Økono- misk levetid	Avskriv- nings- plan
<b>KONSERN</b>										
Bygninger	14 984,5	1 091,1	(87,0)	15 988,6	(2 153,6)	13 835,0	214,1	20,0	25-100 år	Lineær
Tomter	6 468,7	328,7	(27,6)	6 769,8	(455,8)	6 314,0	-	190,0	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	230,4	44,4	(7,8)	267,0	(135,2)	131,8	17,6	-	3-10 år	Lineær
<b>Sum konsern</b>	<b>21 683,6</b>	<b>1 464,2</b>	<b>(122,4)</b>	<b>23 025,4</b>	<b>(2 744,6)</b>	<b>20 280,8</b>	<b>231,7</b>	<b>210,0</b>		
<b>MORSELSKAP</b>										
Driftsløsøre, inventar o.l.	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	-	3-10 år	Lineær
<b>Sum morselskap</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		

## NOTE 5 LØNN OG HONORARER

### LØNSSKOSTNADER

Millioner kroner	2025	2024	2023
Lønninger	75,1	70,6	68,4
Arbeidsgiveravgift	13,1	14,5	14,0
Pensjonskostnader	9,1	10,2	10,6
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift (2021-2024, kom ikke til utbetaling)	-	(8,8)	(0,6)
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift (2024-2027)	7,8	4,6	-
Andre ytelser	5,7	5,3	5,6
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>110,8</b>	<b>96,4</b>	<b>98,0</b>
Antall årsverk	37	37	40

### YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

2025	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Sigurd Stray, adm. direktør	8 212 728	60 000	325 776	8 598 504
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	5 570 025	80 115	275 383	5 925 523
2024	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør til 7. mai 2024	2 710 108	-	74 269	2 784 377
Sigurd Stray, adm. direktør fra 8. mai 2024/viseadm. dir. til 7. mai 2024	5 743 109	3 030 000	305 307	9 078 416
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	4 603 326	1 030 000	209 989	5 843 315
2023	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 766 181	45 000	211 888	6 023 069
Sigurd Stray, viseadm. direktør	5 432 415	45 000	252 452	5 729 867
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 888 767	45 000	235 548	4 169 315

Ledende ansatte avlønnes i datterselskapet Eiendomsspar AS.

Tidligere adm. direktør Christian Ringnes hadde en pensjonsordning hvor det ble avsatt 34 % av bruttolønn, etter fradrag for innbetaling til den kollektive pensjonsordningen. Totalt opptjent pensjonsrettighet etter denne pensjonsordningen er regnskapsført som en forpliktelse i regnskapet, jf. note 17. Det er ytet lån til Sigurd Stray på kr 46 862 556 og Jon Rasmus Aurdal på kr 25 260 459. Lånene renteberegnes til normrente fastsatt av Skatteetaten. Det er stilt tilfredsstillende sikkerhet for lånene. For øvrig er det ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for ledende ansatte. Det er ikke avtalt særskilt sluttvederlagsordning for adm. direktør.

### Aksjebonusordning

Alle som var ansatt per 06.05.2024, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i Eiendomsspars aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske Eiendomsspar-aksjer per ansatt	7 800
Tildelingstidspunkt	06.05.2024
Innløsningsstidspunkt	06.05.2027
Innløsningskurs	kr 420

Totalt er det utstedt 304 200 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 507 000 per ansatt på innløsningsstidspunktet 06.05.2027.

### Pensjoner og pensjonsforpliktelser

Selskapet har en lukket ytelsespensjonsordning. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Den kollektive pensjonsavtalen er finansiert ved fondsoppbygging organisert i et forsikringsselskap. Videre har selskapet en innskuddspensjonsordning. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### PERIODENS PENSJONSKOSTNAD

Millioner kroner	2025	2024	2023
Årets pensjonsopptjening	4,0	3,8	3,7
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	3,8	4,1	3,3
Avkastning på pensjonsmidler	(5,5)	(5,3)	(4,5)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	3,6	4,1	3,3
Netto pensjonskostnad	6,4	7,2	6,3
Innskuddsbasert pensjonsordning	2,7	3,0	4,3
<b>Sum pensjonskostnad</b>	<b>9,1</b>	<b>10,2</b>	<b>10,6</b>

## NOTE 5 fortsetter

**NETTO PENSJONSMIDLER**

	2025	2024	2023
Påløpt pensjonsforpliktelse	(127,3)	(117,7)	(111,3)
Verdi av pensjonsmidler	119,8	108,9	94,8
Arbeidsgiveravgift	(1,1)	(1,3)	(2,3)
Ikke resultatført aktuarielt tap	34,6	31,7	38,1
Netto pensjonsmidler	26,0	21,6	19,3
Øvrige pensjonsmidler	32,4	31,6	31,7
<b>Sum pensjonsmidler, jf. note 13</b>	<b>58,4</b>	<b>53,2</b>	<b>51,0</b>

**ØKONOMISKE FORUTSETNINGER**

	2025	2024	2023
Diskonteringsrente	4,0 %	3,3 %	3,7 %
Forventet avkastning	5,5 %	4,9 %	5,4 %
Lønnsregulering	4,0 %	3,5 %	3,8 %
Pensjonsregulering	2,7 %	1,9 %	2,4 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,8 %	3,3 %	3,5 %

**YTELSER TIL STYRET**

	Styrehonorar Victoria Eiendom	Styrehonorar Eiendomsspar	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes	1 200 000	1 500 000	48 345	2 748 345
Anders Ryssdal	330 000	480 000	30 764	840 764
Ragnar Horn	270 000	355 000	27 678	652 678
Monica S. Salthella	270 000	355 000	34 760	659 760
Gisèle Marchand	270 000	355 000	30 764	655 764
Jakob Iqbal	270 000	355 000	30 764	655 764
Isabelle G. Ringnes	270 000	355 000	30 764	655 764

Det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller sluttvederlagsordninger.

Det er ytet lån til styreleder Christian Ringnes på kr 2 280 000, lånet renteberegnes til normrente fastsatt av skatteetaten. Forøvrig er det ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for styremedlemmer eller nærstående.

**GODTGJØRELSE REVISOR****MORSELSKAP**

Kroner	2025	2024	2023
Lovpålagt revisjon	222 750	211 375	225 000
Skatterådgivning	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	18 374	20 400	120 500

**KONSERN**

Kroner	2025	2024	2023
Lovpålagt revisjon	2 742 953	2 677 980	2 469 558
Skatterådgivning	289 853	281 474	57 046
Andre tjenester utenfor revisjon	479 903	252 274	750 860

Opgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

**NOTE 6 INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP**

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Opp- rinnelig kostpris	Bokført verdi per 01.01.	Årets tilgang/ avgang	Andel resultat	Mottatt utbytte / tilbake- betaling	Om- regnings- differanse mv.	Bokført verdi per 31.12.	Årets avskr./ nedskr. merverdi	Bokført merverdi per 31.12.
Aurora Eiendom AS <sup>3)</sup>	21,4 %	639,5	517,2	20,3	49,7	-	-	587,2	-	0,5
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,0 %	0,1	0,1	-	-	-	-	0,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	4,5	3,8	-	-	(2,0)	-	1,8	-	-
F44 Holding AS	22,5 %	1,6	5,7	-	2,4	-	-	8,1	-	1,6
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	50,7	24,9	5,0	11,2	-	-	41,1	1,1	38,0
Karl Johans gate 8 Holding AS	-	-	(48,2)	(118,7)	166,9	-	-	-	(1,0)	-
Konowsgate Finans AS	50,0 %	0,1	0,6	-	0,1	-	-	0,7	-	-
Mack Øst AS <sup>1)</sup>	46,3 %	29,8	44,7	-	(3,3)	-	-	41,4	-	(1,6)
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	133,4	-	2,3	(16,0)	-	119,7	-	0,3
Pandox AB <sup>2) 3)</sup>	24,8 %	1992,4	8 971,5	-	824,8	(219,5)	(9,4)	9 567,4	-	412,3
Prisma Eiendom AS	33,4 %	1,8	0,7	-	(1,2)	-	-	(0,5)	-	0,3
Roglog AS	44,7 %	93,2	102,5	(11,3)	(2,5)	-	-	88,7	-	1,0
Scandic Hotel Gardermoen AS	50,0 %	0,5	87,6	-	(1,3)	(30,0)	-	56,4	-	0,7
Wild Bill AS	48,0 %	130,4	125,4	-	-	-	-	125,4	(2,6)	157,8
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	184,9	138,6	14,1	15,1	-	-	167,8	-	(13,9)
<b>Sum konsern</b>			<b>10 108,5</b>	<b>(90,6)</b>	<b>1 064,2</b>	<b>(267,5)</b>	<b>(9,4)</b>	<b>10 805,3</b>	<b>(2,5)</b>	<b>597,0</b>
herav felleskontrollert virksomhet			488,0	(110,9)	188,5	(48,0)	-	517,7		
herav tilknyttet selskap			9 620,5	20,3	875,7	(219,5)	(9,4)	10 287,6		

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Aurora Eiendom AS, Surnadal - F44 Holding AS, Tau - Pandox AB, Stockholm, Sverige - Scandic Hotel Gardermoen AS, Ullensaker - Roglog AS, Tau og Wild Bill AS, Sandnes.

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 35,7 %.

3) Pandox AB (børsnotert på Nasdaq Stockholm OMX) og Aurora Eiendom AS avlegger regnskapene etter internasjonale regnskapsstandarder (IFRS).

Det er ikke praktisk mulig å omarbeide andelen i disse virksomhetene til Victoria Eiendom sine regnskapsprinsipper.

**NOTE 7 ANNEN FINANSINNTTEKT OG FINANSKOSTNAD**

Millioner kr	2025	Konsern 2024	2023	2025	Morselskap 2024	2023
<b>ANNEN FINANSINNTTEKT</b>						
Andre renteinntekter	31,5	20,0	14,1	5,8	4,6	2,8
Mottatt utbytte	123,6	98,8	12,2	-	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	1 210,6	-	1,6	-	-	-
Gevinst ved renteswap	-	90,5	-	-	18,6	-
Andre finansinntekter	57,4	1,8	3,8	-	-	0,2
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>1 423,1</b>	<b>211,1</b>	<b>31,7</b>	<b>5,8</b>	<b>23,2</b>	<b>3,0</b>
<b>ANNEN FINANSKOSTNAD</b>						
Rentekostnader	700,4	567,8	417,7	112,2	111,4	90,6
Tap og nedskrivninger aksjer og andeler	-	0,5	1,0	-	0,5	1,0
Urealisert verdiendring aksjer	-	8,6	(93,4)	-	-	-
Andre finanskostnader	93,8	44,4	28,4	3,6	4,6	4,2
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>794,2</b>	<b>621,3</b>	<b>353,7</b>	<b>115,8</b>	<b>116,5</b>	<b>95,8</b>

## NOTE 8 SKATTER

### SKATTEKOSTNAD

Millioner kr	2025	Konsern 2024	2023	2025	Morselskap 2024	2023
Betalbar skatt	48,1	66,5	87,1	24,1	15,6	14,8
Utsatt skatt	(27,1)	12,3	25,2	1,4	0,7	0,4
<b>Sum</b>	<b>21,0</b>	<b>78,8</b>	<b>112,3</b>	<b>25,5</b>	<b>16,3</b>	<b>15,2</b>

### KONSERN - UTSATT SKATT

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller i konsernet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2025	2024	2023
<b>LANGSIKTIGE POSTER</b>			
Anleggsmidler	988,8	932,1	870,0
Avsetning for forpliktelser	(8,8)	(13,0)	(13,1)
Gevinst- og tapskonto	43,2	53,9	67,2
<b>Sum langsiktige poster</b>	<b>1 023,2</b>	<b>973,0</b>	<b>924,1</b>
<b>KORTSIKTIGE POSTER</b>			
Kortsiktig fordring	(1,0)	(0,8)	(0,8)
Kortsiktig gjeld	(7,0)	(6,9)	(9,1)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,5)	(1,9)	(2,6)
Underskudd til fremføring	(62,6)	(0,3)	(0,5)
<b>Sum kortsiktige poster</b>	<b>(72,1)</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(13,0)</b>
<b>Sum utsatt skatt per 31.12.</b>	<b>951,1</b>	<b>963,1</b>	<b>911,1</b>

### MORSELSKAP - UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2025	2024	2023
Anleggsmidler	19,9	15,1	12,7
Gevinst- og tapskonto	0,3	0,4	0,5
Kortsiktig gjeld	(4,5)	(6,2)	(7,0)
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>15,7</b>	<b>9,3</b>	<b>6,2</b>

Beregning av utsatt skatt:

Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
<b>Utsatt skatt per 31.12.</b>	<b>3,5</b>	<b>2,0</b>	<b>1,4</b>

### MORSELSKAP - ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

Forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad i morselskapet og årets skattegrunnlag er som følger:

Millioner kr	2025	2024	2023
Resultat før skattekostnad	1 161,3	224,0	175,6
Permanente forskjeller	-	0,5	-
Mottatt skattefritt konsernbidrag	(32,0)	-	-
Mottatt utbytte/utdelinger	(948,6)	(182,6)	(131,1)
Nedskrivning aksjer og andeler	61,5	30,4	25,0
Gevinst/tap ved salg av aksjer/andeler	(131,0)	1,6	(0,2)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	(0,2)	(2,4)	(6,3)
- gevinst- og tapskonto	0,1	0,1	0,1
- kortsiktig gjeld	(1,7)	(0,8)	4,1
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>109,4</b>	<b>70,8</b>	<b>67,2</b>
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	24,1	15,6	14,8

## NOTE 9 RESULTAT PER AKSJE

Antall utestående aksjer i Victoria Eiendom AS utgjør 11 794 540 per 31.12.2025, jf. note 16. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2025 var 11 857 363 aksjer.

	2025	Konsern 2024	2023
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	1 481,6	429,1	106,0
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	11 857 363	12 012 520	12 089 618
Resultat per aksje (kr)	124,95	35,72	8,77

## NOTE 10 INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
<b>EID AV MORSELSKAPET</b>			
Arbins gate 1 AS (tidligere AS Forretningsgården)	100 %	0,1	80,8
AS Eiendomsutvikling	100 %	0,1	24,9
Bilbygg AS	100 %	11,1	57,5
Bogstadveien 49 AS	100 %	0,1	0,1
Bygdøy Allé 1 AS	100 %	0,1	0,1
Drammensveien 159 AS	100 %	0,1	0,1
Eiendomsspar AS	56,3 %	211,8	5 636,0
Haforo Holding AS	59,5 %	1,0	2,5
Hausmannsgate 28 AS	100 %	30,0	54,2
Hausmannsgate 40 AS	100 %	0,1	12,9
Kaiveien 23-27-29 AS	100 %	0,6	9,1
Karl Johans gate 21 ANS	99 %	-	275,3
Kongsveien 30 AS	100 %	0,2	325,3
Majorstuveien 38 AS	100 %	0,1	120,9
Nedre Slottsgate 21 AS	99 %	0,1	157,0
Nordre gate 2 Holding AS	55 %	1,0	0,6
Professor Birkelands vei 32 B AS	100 %	0,1	134,4
Professor Birkelands vei 36 AS	100 %	0,1	132,3
Rosenkrantz' gate 13 AS	100 %	0,1	0,1
Rådhusgata 28 Oslo AS	100 %	0,1	55,3
Sandesundsveien 1 ANS (tidligere ANS Sagahuset)	54,9 %	-	-
Sandgata 8 Namsos AS (tidligere Namsos Handelspark II AS)	100 %	0,1	23,5
Svinesundparken 4 Halden AS (tidligere Plantasjen Eiendom Halden AS)	100 %	0,1	33,2
Thorvald Meyers gate 2 Næring AS	100 %	0,1	151,8
Wessels veg 70 Stjørdal AS (tidligere Plantasjen Eiendom Stjørdal AS)	100 %	0,2	42,4
Økrisletta 1 AS	100 %	0,1	19,0
<b>Sum morselskap</b>			<b>7 349,2</b>
<b>EID AV DATTERSELSKAP AV VICTORIA EIENDOM AS</b>			
Forusbeen 17 AS	59,5 %	0,1	27,4
Karl Johans gate 21 ANS	1 %	-	2,0
Mesterhoff Eiendom AS	59,5 %	0,1	5,0
Nedre Slottsgate 21 AS	1 %	0,1	1,6
Nordre gate 2 Oslo AS (tidligere Bellonahuset AS)	55 %	6,0	24,6
Sandesundsveien 1 ANS (tidligere ANS Sagahuset)	0,1 %	-	-
VE Bolig AS	100 %	1,3	30,0

## NOTE 10 fortsetter

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
<b>EID AV DATTERSELSKAPET EIENDOMSSPAR AS</b>			
Akersgata 20 AS (tidligere Skræddergaarden AS)	100 %	0,1	37,4
Alfaset 1. industrivei 5 AS	100 %	0,1	70,9
Alna Park AS	100 %	0,2	85,4
Alnabrukvartalet AS	100 %	22,4	75,1
Caspar Storms vei 14 AS	100 %	4,7	44,7
C. Sundts gate 18 AS	100 %	0,2	90,2
Drammensveien 200 AS	100 %	0,1	0,1
Dronningensgate 40 AS	100 %	0,1	123,9
Eikenga 9-15 AS (tidligere VVS Huset Eiendom AS)	100 %	0,1	205,9
Eikenga 17 AS (tidligere VVS Huset Invest AS)	100 %	0,2	16,0
ES Hotellus AS	100 %	0,1	0,1
ES Vest AS	96 %	0,6	94,1
Fiskergata 46 AS	100 %	0,2	45,1
Folketeaterbygningen AS	100 %	2,5	271,8
Gabels gate 16 AS (tidligere Gabelshus AS)	100 %	0,3	50,2
Grand Hotel AS	100 %	27,2	322,5
Haraldrudveien 18 Holding AS	20 % <sup>1)</sup>	1,0	2,4
Haraldrudveien 40 AS	100 %	0,1	152,5
Hegdehaugsveien 27 AS	100 %	0,1	0,1
Hjalmar Johansens gate 12 AS	100 %	0,2	63,2
Hoffsveien 10 og 14 AS	100 %	0,9	69,0
Hoffsveien 4 AS	100 %	0,4	92,6
Holbergsgate 21 AS	100 %	5,0	5,0
Holbergs plass 1 AS (tidligere Holbergsplass Holding AS)	100 %	0,1	38,8
Holmenkollen Invest Eiendom AS	100 %	0,5	111,1
Holmenkollveien 119 AS (tidligere Holmenkollen Restaurant AS)	100 %	0,1	21,7
Jernbanetorget 4 AS	100 %	0,1	0,1
Karl Johans gate 3 AS (tidligere Brødrene Johansen Eskefabrikk AS)	100 %	0,1	84,9
Karl Johans gate 33 AS (tidligere AS Magnusgården)	100 %	1,0	561,4
Karl Johans gate 6 AS	100 %	0,1	0,1
Karl Johans gate 8 AS <sup>2)</sup>	61,87 %	0,3	191,6
Kjelsåsveien 161 AS	100 %	0,1	256,9
Klingenberggaten 4 AS	100 %	22,8	261,4
Kongsveien 15 AS	100 %	0,1	0,1
Mack Kvartalet AS	100 %	2,0	83,8
Micheletveien 59-61 AS	100 %	10,5	297,6
Norbygata Fabrikken AS (tidligere Urtegata 9 S1 AS)	100 %	0,2	26,8
Norbygata Holding AS (tidligere Urtegaten 9 Holding AS)	93 %	10,0	112,2
Parkveien 60 AS	100 %	0,1	2,0
Parkveien 64 AS	100 %	10,8	30,3
Professor Dahls gate 18-20 AS	100 %	0,1	161,9
Rådhusseiendommene AS	100 %	18,1	159,8
Rådhusgaten 23 AS	100 %	2,6	24,2
Smalvollveien 61-63 AS	100 %	3,6	60,4
Sommerrogaten 13-15 Tomt AS	100 %	0,1	0,1
Storgata 2-4-6 AS	100 %	1,6	42,0
Storgata 8 Oslo AS	100 %	0,1	59,7
Storgata 10 A Oslo AS	100 %	0,1	85,1
Storgata 10 B Oslo AS	100 %	0,1	118,0
Stortingsgata 14 AS (tidligere Renref AS)	100 %	1,6	117,9
Stortingsgaten 14-16 AS	100 %	0,4	273,7
Strømsveien 195-197 AS (tidligere Lille Alnabrukvartalet AS) <sup>3)</sup>	100 %	4,6	110,3
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Strømsveien 258 AS (tidligere Vollbygget AS)	100 %	0,4	87,5
Stubberudveien 8 AS	100 %	7,4	45,3

## NOTE 10 fortsetter

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tryvannstårnet AS (tidligere Hoffsveien 9 AS)	100 %	0,2	37,9
Tvet Holding AS	53,5 %	1,0	3,1
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vestfjordgata 28-30 AS	100 %	0,1	4,8
Vestfjordgata 32-40 AS (tidligere Frikar AS)	100 %	1,0	56,3
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
<b>Sum morselskap</b>			<b>5 975,5</b>

## EID AV DATTERSELSKAP AV EIENDOMSSPAR

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
Bjørnegårdsvingen AS	100 %	0,1	7,9
Folketeateret Oslo AS	100 %	5,0	10,0
Haraldrudveien 18 AS	20 % <sup>1)</sup>	1,0	92,0
Kristiansvig AS <sup>4)</sup>	86,4 %	0,1	11,4
Norbygata Drivhuset AS (tidligere Urtegata 9 S3 AS)	93 %	0,1	14,2
Norbygata Veksthuset AS (tidligere Urtegaten 9 AS)	93 %	0,1	131,0
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %	-	-
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %	0,4	23,8
Storgata 4 Tromsø AS (tidligere Mack Stranda AS)	100 %	0,6	21,1
Strømsveien 223C-225B AS (tidligere Mandalsgadens Eiendomsselskab AS)	100 %	0,5	6,2
Tvet Bolig Holding AS	53,5 %	0,1	0,1
Tvetenveien 11 AS	53,5 %	0,8	23,7
Tvetenveien 11 Bolig AS	53,5 %	1,6	48,2
Tvetenveien 11 Borettslag <sup>5)</sup>	53,5 %	-	0,6
Vollaveien 15-19 AS (tidligere Alnabru Næringspark AS)	100 %	2,6	15,8

1) Stemmeandel 58 %.

2) Eierandelen i Karl Johans gate 8 AS økte fra 50,00 % til 61,87 % i 2025 og selskapet ble et datterselskap.

3) Strømsveien 195-197 Eiendom AS er fusjonert med Strømsveien 195-197 AS i 2025.

4) Kristiansvig AS ble ervervet i 2025.

5) Tvetenveien 11 Borettslag ble stiftet i 2025.

AS EP Drammensveien 10, Kongsveien Oslo AS, Vika Oppstart 52 AS og Vika Oppstart 70 AS ble avvirket i 2025.

KS EP Drammensveien 10 og Jæren Handlepark 7 AS ble solgt i 2025.

## NOTE 11 LÅN TIL FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

Millioner kr	2025	Konsern 2024	2023	2025	Morselskap 2024	2023
Utlån til F44 Holding AS	3,0	7,9	-	-	-	-
Utlån til Prisma Eiendom AS	10,7	1,9	-	-	-	-
Utlån til Roglog AS	3,2	-	-	-	-	-
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	-	-	22,9	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>16,9</b>	<b>9,8</b>	<b>22,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOTE 12 INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER

Millioner kr	Eierandel	Antall aksjer	Bokført verdi
Padox Ireland Tuck Limited	8,8 %	18 530 682	1 392,2
Hagabackens Fastighets AB	1,7 %	2 813 663	26,5
Sunday Power AS	9,6 %	3 295	15,0
Sunday Storage AS	9,6 %	10 264	2,1
Charlius Cologne Hotel Property GmbH <sup>1)</sup>	5,1 %	1 275	8,8
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	5,1 %	1 275	10,8
Dormben Hotel Hanover Property GmbH	5,1 %	41 227	11,2
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	5,1 %	1 275	135,6
Lauralex Hotel Property Sulzbach	5,1 %	1 275	6,9
Lauralex Hotel Property Stuttgart	5,1 %	1 275	16,9
Lauralex Hotel Property Neuperlach	5,1 %	1 275	6,9
Lauralex Hotel Property Schweinfurt	5,1 %	1 275	5,8
Lauralex Hotel Property Eschborn	5,1 %	1 275	4,4
Lauralex Hotel Property Eschborn Land	5,1 %	1 275	2,0
Lauralex Hotel Property Kelsterbach	5,1 %	1 275	3,9
Philotes Hotel Property Dortmund	5,1 %	1 275	4,0
Philotes Hotel Property Erfurt	5,1 %	1 275	3,4
Philotes Hotel Property Augsburg	5,1 %	1 275	4,5
Royal Stavanger Hotel AS	2,9 %	14 850	1,5
<b>Sum</b>			<b>1 662,4</b>

1) Totalt eierskap er 9,9 %, 5,1 % direkte og 4,8 % indirekte gjennom Charlius Germany Hotels Holding GmbH.

### Sikringsbokføring og valutaderivater

Victoria Eiendom har inngått en valutatermin for å sikre kontantstrømmen knyttet til investeringen i Padox Ireland Tuck Limited. Sikringsavtalen er vurdert til å tilfredsstille kravene for sikringsbokføring. Selskapet skal levere MEUR 119,5 og motta MNOK 1 420,5 den 27.11.2026. Underliggende sikringsobjekt påvirker ikke resultatregnskapet. Verdiendringer er derfor ført direkte mot egenkapitalen med kr 30,5 mill. Se note 16.

## NOTE 13 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Millioner kr	2025	Konsern 2024	2023	2025	Morselskap 2024	2023
Utlån til ansatte <sup>1)</sup>	143,2	85,0	66,1	92,4	46,4	32,5
Netto pensjonsmidler, jf. note 5	58,4	53,2	51,0	-	-	-
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	78,6	54,4	39,5	-	-	-
Andre lån	4,9	3,8	2,7	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>285,1</b>	<b>196,4</b>	<b>159,3</b>	<b>92,4</b>	<b>46,4</b>	<b>32,5</b>

1) Utlån til ansatte forrentes til minimum normrente fastsatt av Skattedirektoratet.

## NOTE 14 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Millioner kr	2025	Konsern 2024	2023	2025	Morselskap 2024	2023
Kundefordringer	41,7	39,9	30,5	-	-	-
Andre fordringer	32,9	46,9	125,6	-	-	-
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	81,7	22,8	33,0	0,1	1,6	1,4
<b>Sum</b>	<b>156,3</b>	<b>109,6</b>	<b>189,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

## NOTE 15 MARKEDSBASERTE AKSJER

Millioner kroner	Eierandel	Antall aksjer	Virkelig verdi	Balansført verdi
Scandic Hotels Group AB	8,16 %	17 557 350	1 869,5	930,7
<b>Sum</b>			<b>1 869,5</b>	<b>930,7</b>

## NOTE 16 EGENKAPITAL

Aksjekapitalen per 31.12.2025 er kr 38 468 190,63 fordelt på 12 309 821 aksjer à kr 3,125. Hver aksje har én stemme.

Millioner kr	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egen- kapital	Minoritets- interesser	Sum egen- kapital
<b>MORSELSKAP</b>						
Egenkapital per 31.12.2024	38,5	(1,0)	63,0	5 413,8	-	5 514,3
Årsresultat				1 135,8		1 135,8
Kjøp egne aksjer		(0,7)		(161,0)		(161,7)
Mottatt utbytte egne aksjer				3,0		3,0
Utbetalt tilleggsutbytte				(743,1)		(743,1)
Avsatt utbytte				(188,7)		(188,7)
<b>Morselskapets egenkapital per 31.12.2025</b>	<b>38,5</b>	<b>(1,7)</b>	<b>63,0</b>	<b>5 459,8</b>	<b>-</b>	<b>5 559,6</b>

## KONSERN

Egenkapital per 31.12.2024	38,5	(1,0)	63,0	8 756,2	6 930,4	15 787,1
Årsresultat				1 481,6	1 005,4	2 487,0
Kjøp egne aksjer		(0,7)		(188,7)	(21,5)	(210,9)
Salg egne aksjer				38,0	29,6	67,6
Mottatt utbytte egne aksjer/utbetalt utbytte på solgte egne aksjer				2,9	(0,2)	2,7
Utbetalt tilleggsutbytte				(743,1)	(582,3)	(1 325,4)
Avsatt utbytte				(188,7)	(160,1)	(348,8)
Omregningsdifferanser mv.				(5,3)	(4,1)	(9,4)
Sikringseffekt - valutatermin				17,2	13,3	30,5
Minoritet				(1,4)	127,2	125,8
<b>Sum egenkapital per 31.12.2025</b>	<b>38,5</b>	<b>(1,7)</b>	<b>63,0</b>	<b>9 168,7</b>	<b>7 337,7</b>	<b>16 606,2</b>

## AKSJONÆROVERSIKT PER 31.12.2025

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Tyns-Ring AS	1 540 430	12,5
2 Moss Maxima AS	1 200 000	9,7
2 Duks Capital AS	1 200 000	9,7
2 CR JR Holding AS	1 200 000	9,7
5 C. Ludens Ringnes Stiftelse	750 102	6,1
6 OAK Management AS	608 479	4,9
7 Taconic AS	528 570	4,3
8 Victoria Eiendom AS	515 281	4,2
9 Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3
10 MP Pensjon PK	343 000	2,8
11 Paul Krohn Eiendom AS	289 096	2,3
12 Dobloug, Anette	258 108	2,1
13 Elisabeth Krohn Holding AS	188 096	1,5
14 AS Clipper	140 000	1,1
15 Tricolor AS	113 224	0,9
16 Ringnes Holding 2 AS	104 931	0,9
17 Ringnes Holding AS	100 000	0,8
18 Pisces Invest AS	96 612	0,8
19 Kvantia AS	88 454	0,7
20 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
Øvrige aksjonærer (494)	2 551 027	20,7
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>12 309 821</b>	<b>100,0</b>
Egne aksjer	(515 281)	(4,2)
<b>Totalt antall utestående aksjer</b>	<b>11 794 540</b>	<b>95,8</b>

## EGNE AKSJER

	31.12.2024	Kjøp	Innløsning	31.12.2025
Antall	304 781	210 500	-	515 281
Vederlag (mill. kr)		161,7		

Aksjene er ervervet for senere å kunne benyttes til eventuell amortisering, incentivordninger, videresalg eller fusjon.

## NOTE 16 fortsetter

## AKSJER EIET AV STYRET OG ADM. DIREKTØR (INKL. NÆRSTÅENDE)

Aksjonær	Antall aksjer
Christian Ringnes <sup>1) 3)</sup>	1 560 760
Anders Ryssdal	1 482
Ragnar Horn	1 137 049
Monica S. Salthella	147
Gisèle Marchand	-
Jakob Iqbal	-
Isabelle G. Ringnes <sup>2) 3)</sup>	1 261 711
Sigurd Stray	-

1) Inkludert Tyns-Ring AS og respektiv eierandel i Ringnes Holding AS (20,33 %).

2) Inkludert Moss Maxima AS og respektiv eierandel i Ringnes Holding AS (26,55 %) og Ringnes Holding 2 AS (33,33 %).

3) Ringnes-familien (Christian Ringnes og hans tre barn) eier totalt 5 345 361 aksjer i Victoria Eiendom, tilsvarende 45,3 % av utestående aksjer.

C. Ludens Ringnes Stiftelse eier 750 102 aksjer i Victoria Eiendom. C. Ludens Ringnes Stiftelse er en selvstendig stiftelse hvor Christian Ringnes er styreleder.

## NOTE 17 ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

Millioner kr	2025	Konsern 2024	2023	2025	Morselskap 2024	2023
Pensjonsforpliktelser <sup>1)</sup>	39,8	39,5	39,7	-	-	-
Avsetning for garantileie	1,0	9,5	48,0	-	-	-
Andre avsetninger	53,1	73,6	74,7	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>93,9</b>	<b>122,6</b>	<b>162,4</b>	-	-	-

1) Av pensjonsforpliktelsen knytter kr 36,9 mill. seg til pensjonsordning for tidligere adm. direktør.

## NOTE 18 RENTEBÆRENDE GJELD

Millioner kr	2025	Konsern 2024	2023	2025	Morselskap 2024	2023
<b>Obligasjonslån</b>	<b>2 060,0</b>	<b>660,0</b>	<b>660,0</b>	-	-	-
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)</b>	<b>13 605,7</b>	<b>13 556,2</b>	<b>11 523,1</b>	<b>2 567,4</b>	<b>2 700,3</b>	<b>2 299,8</b>
<b>Sertifikatlån</b>	<b>400,0</b>	<b>800,0</b>	-	-	-	-
Sum	16 065,7	15 016,2	12 183,1	2 567,4	2 700,3	2 299,8
herav langsiktig gjeld	15 563,9	13 618,3	12 183,1	2 567,4	2 700,3	2 299,8
herav kortsiktig gjeld	501,8	1 397,9	-	-	-	-

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2025:

Millioner	Konsern		Morselskap	
	Valuta	NOK	Valuta	NOK
NOK	-	14 916,5	-	2 567,4
SEK	989,3	1 082,7	-	-
EUR	5,6	66,5	-	-
Sum		16 065,7	-	2 567,4

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2026	2027	2028	2029	2030	2031 og senere
%-andel	35 %	14 %	11 %	10 %	9 %	21 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2026	2027	2028	2029	2030	2031 og senere	Gjennomsnittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	3 152,4	4 410,8	4 265,7	1 260,0	-	415,0	-
Obligasjonslån	660,0	-	1 400,0	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>3 812,4</b>	<b>4 410,8</b>	<b>5 665,7</b>	<b>1 260,0</b>	-	<b>415,0 <sup>1)</sup></b>	<b>4,4 % <sup>2)</sup></b>

1) Tilsvarende tall per 31.12.2024 var kr 0 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2024: 4,6 %).

## NOTE 18 fortsetter

### SIKRINGSBOKFØRING OG RENTEBINDING

Victoria Eiendom benytter rentebytteavtaler for å sikre kontantstrømmene fra rentebetalningene på deler av konsernets innlån. Sikringsavtalene er vurdert til å tilfredsstille kravene for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring i regnskapet.

Millioner kr	2025	Konsern 2024	2023
Lån med rentebinding, mer enn ett år (rentebytteavtaler)	10 491,0	7 195,0	7 300,0
Effekten på rentekostnadene i resultatregnskapet grunnet rentebytteavtalene	(155,5)	(196,9)	(141,9)
Merverdi på rentebytteavtalene	351,2	420,0	298,5

### PANTSTILLELSER:

Eiendommer med en bokført verdi på kr 18 310,3 mill. og aksjer (Scandic Hotels Group AB) med en bokført verdi på kr 930,7 mill. er pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer i konsernet. Bokført verdi av 7 600 000 Eiendomsspar aksjer (kr 2 287,1 mill.) eid av Victoria Eiendom AS er pantsatt som sikkerhet for rentebærende gjeld på kr 520,0 mill.

## NOTE 19 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Millioner kr	2025	Konsern 2024	2023	2025	Morselskap 2024	2023
Leverandørgjeld	26,0	43,3	55,3	-	0,6	-
Skattetrekk, feriepenge, mva. mv.	20,8	18,8	18,0	-	-	-
Betalbar skatt	47,4	69,8	86,4	24,1	15,6	14,8
Avsetning renter	65,2	61,9	45,7	15,7	17,4	16,9
Forskuddsbetalt husleie	18,0	28,0	15,7	-	-	-
Utbytte	348,8	332,3	300,8	188,7	180,1	156,6
Annen gjeld	149,7	126,3	148,8	-	0,3	1,6
<b>Sum</b>	<b>675,9</b>	<b>680,4</b>	<b>670,7</b>	<b>228,5</b>	<b>214,0</b>	<b>189,9</b>

## NOTE 20 HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Det felleskontrollerte selskapet Roglog AS (eierandel 44,7 %) har kjøpt eiendommene Jakob Askelands vei 4 og Christian August Thorings veg 7 på Forus. Total netto kjøpesum for eiendommene er kr 91 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt en treårig put opsjon på Eiendomsspar-aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray. Put opsjonen gir Sigurd Stray en rett til å selge opptil 90 000 Eiendomsspar-aksjer til Eiendomsspar i løpet av kommende tre-års periode, til kr 530 per aksje. Opsjonsavtalen kan ikke overdras og en eventuell utøvelse av avtalen vil måtte skje ved fysisk overføring av aksjer. Opsjonspremien for put opsjonen er estimert til kr 1 026 667 og er betalt av Sigurd Stray ved overføring av 1 740 aksjer i Eiendomsspar.

Aksjene er vurdert til markedspris og opsjonsberegningen er fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell, med bistand fra ekstern rådgiver. Etter transaksjonen er Eiendomsspars beholdning av egne aksjer 597 404. Sigurd Stray sin beholdning av Eiendomsspar aksjer er 224 918.



Auditorium i Kongsveien 30 - på sikt skal freskene i auditoriumet rehabiliteres.

Til generalforsamlingen i Victoria Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Victoria Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. [advokatfirmaet@pwc.com](mailto:advokatfirmaet@pwc.com)  
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, T: 02316 (+47 952 60 000) [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26. mars 2026

**PricewaterhouseCoopers AS**



Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor

# Eierstyring og selskapsledelse

Victoria Eiendoms prinsipper for god eierstyring og selskapsledelse skal styrke tilliten til selskapet og bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til det beste for aksjeeiere, långivere, ansatte og andre interessenter. Det skal være en klar rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse.

## 1) Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse ønsker styret å sikre et godt tillitsforhold mellom Victoria Eiendom, aksjeeiere og andre interessenter. Selskapet evaluerer hvert år prinsippene for eierstyring og selskapsledelse og gjennomføringen av dem i konsernet.

Victoria Eiendom følger på de fleste områder anbefalingene for eierstyring og selskapsledelse («anbefalingen»), slik de er beskrevet i prinsippene nedfelt av Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse datert 28. august 2025. Victoria Eiendoms redegjørelse om eierstyring og selskapsledelse er strukturert etter punktene i anbefalingen.

## 2) Virksomhet

Selskapets generelle formål er investering og drift av eiendom, øvrig investeringsvirksomhet og alt som dermed står i forbindelse, jf. selskapets vedtekter § 3. Mer konkret søker Victoria Eiendom å maksimere verdijustert egenkapital per aksje ved besittelse og utvikling, samt kjøp og salg av fast eiendom, både direkte samt indirekte gjennom felleskontrollert virksomhet, tilknyttede selskap og aksjeinvesteringer. I løpet av de siste seks årene har Victoria Eiendom blant annet arbeidet med å nå målene i sin bærekraftstrategi (2020–2025), for å sikre at bærekraftsarbeidet utgjør en integrert del av selskapets verdiskapning. En oppsummering av selskapets måloppnåelse i bærekraftstrategiperioden er oppsummert i årsrapportens bærekraftskapittel (kapittel 2).

## 3) Selskapskapital og utbytte

Victoria Eiendoms verdijusterte egenkapital utgjorde kr 14 029 mill. per 31.12.2025. Den verdijusterte egenkapitalandelen var 82 %, som representerer en økning fra foregående år og er innenfor selskapets mål.

Victoria Eiendom har fulgt en konsistent aksjonær- og utbyttepolitikk over en meget lang periode. Det er selskapets mål at aksjonærene over tid skal oppnå en konkurransedyktig avkastning på sine aksjer gjennom verdistigning og utbytte. Gjennomsnittlig årlig avkastning per aksje har fra stiftelsen i 1993 vært 22 % p.a.

(hensyntatt utdelt utbytte). Det er selskapets målsetting å føre en forutsigbar utbyttepolitikk, med en jevn og stabil økning i ordinært utbytte per aksje, samt ekstraordinære utbytter når forholdene tilsier det. Styret har for 2025 foreslått et ordinært utbytte på kr 16,00 per aksje (for 2024 var ordinært utbytte kr 15,00 per aksje). I tillegg har selskapet i løpet av året utbetalt et ekstraordinært utbytte på kr 63,00 per aksje.

Styret fikk på ordinær generalforsamling 08.05.2025 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Fullmakten gjelder til 30.06.2026. Styret vil på generalforsamlingen 13.05.2026 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2027, i prisintervallet NOK 1 og NOK 10 000. Selskapets beholdning av egne aksjer var 515 281 per 31.12.2025.

Selskapets styre har løpende hatt fullmakt til forhøyelse av selskapets aksjekapital ved fusjoner med andre selskaper med samlet verdi på kr 7 500 000, fordelt på inntil 2 400 000 aksjer å pålydende kr 3,125. Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer er fraveket i fullmakten. Styret vil på generalforsamlingen 13.05.2026 foreslå at fullmakten blir fornyet til 30.06.2027.

## 4) Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Selskapet har én aksjeklasse og hver aksje har én stemme.

Dersom eksisterende aksjeeieres fortrinnsrett ved kapitalforhøyelser fravikes med bakgrunn i fullmakten nevnt i punkt 3, vil begrunnelsen offentliggjøres via Euronext NOTC sitt meldingssystem for unoterte selskaper.

Selskapets transaksjoner i egne aksjer skal søkes foretatt til den kurs eller nær den kurs som fremkommer på notertlisten til Euronext NOTC. På selskapets hjemmeside er det publisert retningslinjer for kjøp av egne aksjer. Transaksjoner med nærstående søkes foretatt til markedsverdi. Selskapet har retningslinjer som sikrer meldeplikt for styremedlemmer og ledende ansatte hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i avtaler som inngås av selskapet.

Styreleder i Victoria Eiendom/Eiendomsspar er hovedaksjonær i Victoria Eiendom, som har felles administrasjon med Eiendomsspar. Styreleder eier, sammen med nærstående, 5 345 913 aksjer i Victoria Eiendom (45,3 % av utestående aksjer). I tillegg eier han 49 821 aksjer i Eiendomsspar (0,1 % av utestående aksjer). Administrerende direktør eier 224 918 aksjer i Eiendomsspar (0,7 % av utestående aksjer).

Det er vedtatt en felles investeringsstrategi for Eiendomsspar og Victoria Eiendom, som innebærer at Victoria Eiendom vil være hovedeier i Eiendomsspar og at fremtidige investeringer innenfor selskapenes hovedområde (større kontor- og hotelleiendommer), skal kanaliseres til Eiendomsspar.

### 5) Fri omsettelighet

Det foreligger ikke forkjøpsrett ved eierskifte av selskapets aksjer. Transport av aksjer skal, for å ha gyldighet overfor selskapet, godkjennes av styret. Aksjer som overdras til ny eier gir ikke stemmerett før det er gått fire uker etter at ervervet er meldt til selskapet.

### 6) Generalforsamlingen

Victoria Eiendom søker å legge til rette for at flest mulig aksjeeiere kan utøve sine rettigheter ved å delta i generalforsamlingen og kunne avgi stemme, og at generalforsamlingen blir en effektiv møteplass for aksjeeiere og styret. Selskapet har lagt til rette for at aksjeeiere, som ikke kan være til stede på generalforsamlingen, kan avgi

fullmakt med stemmeinstruks eller møte ved fullmektig. Det er utarbeidet egne fullmaktsskjema for disse formålene. Innkalling og saksdokumenter til generalforsamlingen er tilgjengelige på selskapets hjemmeside senest 14 dager før generalforsamlingen.

Styret og revisor er til stede i generalforsamlingen. Møteleder velges av generalforsamlingen.

### 7) Valgkomité

Victoria Eiendom har ikke egen valgkomité. Selskapet har per i dag samme styresammensetning som datterselskapet Eiendomsspar.

### 8) Styrets sammensetning og uavhengighet

I henhold til vedtektenes § 6, første avsnitt skal selskapets styre bestå av tre til syv medlemmer, etter generalforsamlingens beslutning. Valgperioden er to år.

Nåværende styre består av syv medlemmer. Styremedlemmene og deres aksjeeie er nærmere presentert på side 25 i årsrapporten.

### 9) Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av selskapet, finansiell rapportering og bærekraftsrapportering og for å føre tilsyn med den daglige ledelse og selskapets virksomhet.

Deltakelse i styremøter 2025	Antall	Uavhengig i forhold til selskap/ledelse	Uavhengig i forhold til større aksjeeiere
Christian Ringnes	7/7	Nei	Nei
Anders Ryssdal	7/7	Ja	Ja
Ragnar Horn	7/7	Ja	Nei
Monica S. Salthella	7/7	Ja	Ja
Gisèle Marchand	6/7	Ja	Ja
Jakob Iqbal	6/7	Ja	Nei
Isabelle G. Ringnes	7/7	Ja	Nei

Styret fastsetter en årlig plan (se figur under) for sitt arbeid og det avholdes normalt syv styremøter per år. Styret foretar årlig evaluering av sitt arbeid og periodevis gjennomføres mer omfattende styreevaluering med ekstern fasilitering. Dette ble sist gjennomført høsten 2022. I 2025 er det avholdt til sammen syv styremøter.

Det er etablert avtaler om kostnadsfordeling mellom Victoria Eiendom og nærstående selskap («selskapene») og laget retningslinjer for håndtering av selskapenes eksisterende og potensielle leietakere, samt nye investeringer. Fra styrets side har det, i forbindelse med utarbeidelse og jevnlig oppfølging av disse retningslinjer samt godkjenning av transaksjoner gjennom året, vært lagt vekt på å hindre interessekonflikter mellom selskapene. Dessuten er målsettingen at selskapene i fellesskap skal oppnå mer lønnsom drift enn om selskapene opererte separat. Prisfastsettingen på transaksjoner mellom nærstående skal i så stor grad som mulig være basert på uavhengige kilder. Styret vurderer den enkelte transaksjon og innhenter uavhengige verdier vurderinger ved behov. Styret har, som et årlig agenda-punkt i styrets årshjul, gjennomgang av nærstående avtaler og potensielle konfliktområder. Vesentlige transaksjoner med nærstående fremgår av årsberetningen.

## 10) Risikostyring og intern kontroll

Styret har ansvar for å påse at Victoria Eiendom har god internkontroll og hensiktsmessige systemer for

risikostyring. Ansvarer omfatter også selskapets verdi-grunnlag og retningslinjer for etikk og samfunnsansvar.

Administrasjonen avstemmer og dokumenterer alle balanseposter i konsernselskapene hvert kvartal. Det samme gjelder også vesentlige resultatposter. Alle avstemminger blir gjennomgått og kvalitetssikret, samt analysert sett i sammenheng med konsernets budsjetter og tidligere regnskapsperioder. Det utarbeides kvartalsvise finans- og regnskapsrapporter til styret, som danner grunnlaget for den finansielle rapporteringen til aksjonærene. Styret foretar minst én gang per år oppfølging av risikoområder og internkontrollsystemer. Det er styrets vurdering at kontrollmiljøet er godt og det er ikke avdekket vesentlige svakheter.

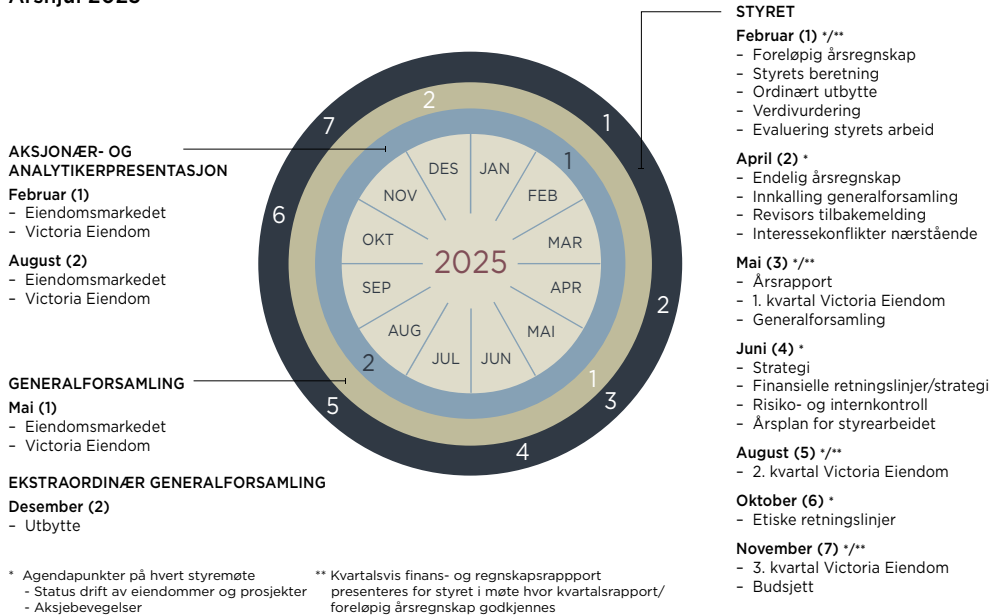
## 11) Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styrets medlemmer fastsettes av general-forsamlingen. Det foreligger ikke opsjons- eller bonus-ordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller fratredelsesordninger. Se side 44 i årsrapporten for informasjon om godtgjørelse til styret.

## 12) Godtgjørelse til ledende ansatte

Victoria Eiendom og Eiendomsspar har felles administrasjon, i henhold til særskilt avtale om kostnadsfordeling. Administrasjonen er organisasjonsmessig plassert

### Årshjul 2025



hos Eiendomsspar og godtgjørelse til ledende ansatte utbetales av Eiendomsspar.

### 13) Informasjon og kommunikasjon

Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Fra og med 2019 er Eiendomsspar konsolidert inn i regnskapet til Victoria Eiendom. I årsrapporten til Victoria Eiendom er imidlertid hovedfokuset på den operasjonelle enheten «Victoria Eiendom» uten konsolideringen med Eiendomsspar.

Victoria Eiendom legger vekt på å ha en regnskapsmessig og finansiell rapportering som investorer, långivere og andre interessenter har tillit til. Victoria Eiendom legger videre vekt på åpenhet. Selskapet holder markedet løpende underrettet om selskapets disposisjoner og dets syn på eiendomsmarkedet. Selskapets årsrapport inneholder utfyllende tilleggsinformasjon om selskapet og virksomheten. Denne tilleggsinformasjonen har som målsetting å bidra til at selskapets aksjer prises nær, og i tråd med, utviklingen i selskapets underliggende verdier.

Informasjon til selskapets aksjeeiere offentliggjøres via selskapets hjemmesider, via Euronext NOTC sitt meldings-system for unoterte selskaper og ved utsendelse. Selskapet avholder halvårlige investorpresentasjoner hvor selskapet presenterer siste nytt fra selskapet og det er anledning til å stille spørsmål til ledelsen. Rapporteringen av finansiell og annen informasjon til verdipapirmarkedet tilgjengeliggjøres for alle interessenter på samme

tidspunkt for å hensynta kravet om likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet.

### 14) Selskapsovertakelse

Styret vil ved et eventuelt bud på selskapet arbeide for at samtlige aksjeeiere blir likebehandlet, samt sørge for at aksjeeierne får informasjon og tid til å ta stilling til budet. Styret vil ved et eventuelt bud avgi en uttalelse til aksjeeierne.

### 15) Revisor

Revisors ansvar er å revidere årsberetningen og årsregnskapet inkludert bærekraftsrapporteringen som er fremlagt av styret og adm. direktør i henhold til revisor loven og god revisjonsskikk. Revisor fremlegger årlig en oppsummering av årets revisjon for styret.

Selskapet har etablert en rutine som sikrer at det avholdes minst ett årlig møte mellom styret og revisor, uten at adm. direktør eller andre fra den daglige ledelsen er til stede. I møte gir revisor en overordnet beskrivelse av revisjonsarbeidet, status på selskapets interne kontroller/kontrollmiljø samt informasjon om eventuelle svakheter som er identifisert gjennom revisors arbeid. I selskapets årsrapport, side 44, og på ordinær general-forsamling orienteres det om revisors godtgjørelse, fordelt på revisjon og andre tjenester



Hvert av de 12 stjernetegnene er gjengitt på freskene i taket

# English summary

In January 2019, Eiendomsspar repurchased 3,100,000 of its own shares. Victoria Eiendom's ownership interest in Eiendomsspar thus increased from 48.2% to 52.4% (the ownership share has subsequently increased to 56.3%). The repurchase resulted in Eiendomsspar, as of 2019, being consolidated into the accounts of Victoria Eiendom. The investment in Eiendomsspar constitutes more than 85% of Victoria Eiendom's overall exposure to the real estate market. Operationally and financially, the two companies operate as previously. This annual report has a focus on the operational unit Victoria Eiendom without consolidation with Eiendomsspar ("Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar"). The annual report also presents information about the Victoria Eiendom group.

**Victoria Eiendom is one of Norway's leading real estate companies. The company was founded through a demerger from Eiendomsspar AS in 1993 and is today controlled by Christian Ringnes and related parties (45.3% of outstanding shares). In addition, the company has more than 500 institutional and private shareholders as of 31.12.2025.**

**The company operates through the operation and development of its directly owned properties, as well as through its subsidiary Eiendomsspar.**

(Numbers in parentheses refer to figures for the same period/time in 2024 unless otherwise specified.)

## 2025 SUMMARY

2025 was a satisfactory year for Victoria Eiendom. Profit before taxes was NOK 2,508 million, compared with NOK 803 million in 2024. The result improvement is mainly explained by realised gains from sale of listed shares in Scandic Hotels Group AB and Dalata Hotel Group PLC, a positive development in results from the affiliate Pandox and jointly controlled entities, the gain on the sale of Henrik Ibsens gate 26, and increased underlying operating profit.

Value-adjusted equity as of 31.12.2025 was calculated at NOK 1,201 per share when valuing the Eiendomsspar shares at their intrinsic value, an increase of 16% over the previous year, with dividend taken into account.

The Board proposes an ordinary dividend distribution for 2025 of NOK 189 million, corresponding to NOK 16.00 per share (NOK 15.00 per share). In addition, an extraordinary dividend of NOK 63.00 per share was distributed in December 2025.

## VICTORIA EIENDOM EXCL. EIENDOMSSPAR Income statement

Rental income for Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar in 2025 amounted to NOK 280 million, compared to

NOK 269 million in 2024. The change is explained by the net effect of increased rent from acquisitions, CPI adjustments and reduced rent from disposed properties during the year. Profit before taxes was NOK 1,196 million, compared to NOK 244 million the previous year. The increase is mainly explained by the extraordinary dividend of NOK 749 million received from the subsidiary Eiendomsspar and the gain from the sale of the property Henrik Ibsens gate 36.

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar's own cash flow after financial items, but before gains from sales, currency exchange gains and remodelling costs, amounted to NOK 1,106 million, compared to NOK 307 million in 2024. The increase is mainly due to increased dividends from Eiendomsspar.

## Operations, letting and projects

Ongoing operation of the properties has continued as normal and has been satisfactory in 2025.

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar had a 0.4% vacancy rate in the property portfolio at the turn of the year, compared to 0.2% the previous year.

The average weighted contract term is 10.0 years, compared to 7.9 years at the end of the previous year.

In the company's opinion the portfolio of lease agreements is financially solid and diversified. Historically, losses on claims have been very limited, and this situation has not changed through 2025. Receivables as of year-end 2025 have been assessed and loss provisions have been made where necessary.

The company completed the expansion and renovation of Scandic Gardermoen Hotel, which is owned 50/50 together with Scandic Hotels Group AB. The hotel has been extended with 14 new rooms and a complete remodelling of common areas has been carried out, as well as new bathrooms and a new design concept in all rooms. The hotel was reopened in March 2025.

### **Financing and liquidity**

At the end of 2025, Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar has interest-bearing debt of NOK 2,567 million.

Victoria Eiendom excl. Eiendomsspar's liquidity reserve, including long-term, secured credit facilities, amounts to NOK 613 million (NOK 381 million). The company also has a loan potential through mortgage-free properties. In addition, the Eiendomsspar subsidiary has a substantial liquidity reserve.

The interest rate hedging ratio was 78% as at 31.12.2025, and the company's interest rate hedging portfolio has an average remaining maturity of 4.1 years. The average interest rate on the loan portfolio is 4.4%, compared with 4.6% last year. The company has good and ongoing dialogue with its bank connections.

## **VICTORIA EIENDOM GROUP**

### **Investments and sales**

In 2025, Victoria Eiendom sold the properties Henrik Ibsens gate 36, Oslo and Myrveien 1, Jæren, with a combined gain of NOK 131 million.

Victoria Eiendom has also bought 210,500 treasury shares for a purchase price of NOK 162 million.

During 2025, the subsidiary Eiendomsspar has acquired Tryvannstårnet in Oslo, a future development property in Sandviken (Bergen). In addition, Eiendomsspar increased its ownership by 11.9% in the company holding the properties Karl Johans gate 8/ Dronningens gate 23 and 25, resulting in a new ownership share of 61.9% and full consolidation into the group. The total purchase price (Eiendomsspar's share) amounts to NOK 165 million.

Eiendomsspar has also entered into an agreement to acquire Brinken 25 – Norderhovgata 10 (Kampen

Omsorg+), pending a decision on Oslo Municipality's pre-emption right.

Together with Pandox, Eiendomsspar participated in the acquisition of Dalata Hotel Group PLC through a consortium (Eiendomsspar share: 8.8%). Eiendomsspar received NOK 1,410 million for its directly held Dalata shares, generating a gain of NOK 450 million. Following the acquisition, Dalata was delisted and a restructuring was initiated to separate the company's owned hotel properties from its operating business. The consortium will retain 31 wholly owned hotel assets, which will be leased to Scandic under long-term, turnover-based leases with guaranteed minimum rent, while Dalata's hotel operations are planned to be sold to Scandic for EUR 500 million. Eiendomsspar's remaining exposure to the transaction consists of its 8.8% ownership share in the consortium.

Eiendomsspar sold 14,705,883 shares in Scandic Hotels Group AB for SEK 85 per share, generating a gain of NOK 760 million.

The jointly controlled company Roglog AS acquired several logistics properties for NOK 133.5 million.

Eiendomsspar increased its investment commitment to the Swedish unlisted real estate company Hagabacken Fastighets AB from SEK 25 million to SEK 39 million.

In addition, Eiendomsspar acquired 95,447 treasury shares for a purchase price of NOK 49 million and sold 157,603 treasury shares (incentive scheme) to employees for a sales price of NOK 68 million.

### **Income statement**

Rental income in the Victoria Eiendom group in 2024 was NOK 1,551 million (NOK 1,398 million). The increase in rent is mainly explained by newly acquired properties or newbuilds, increased revenue-based rents (from hotel and restaurant), as well as CPI adjustment of existing rents.

Operating profit in 2025 was NOK 814 million compared to NOK 803 million in 2024. Increased rental income and gains were offset by higher impairments of NOK 180 million.

Profits from investments in joint ventures was NOK 189 million, compared to NOK -34 million in 2024. Earnings from associated companies were NOK 876 million (of which NOK 825 million was from Pandox) compared to NOK 442 million in the previous year. The positive development in Pandox's results was mainly driven by the acquisition of Dalata Hotel Group PLC, as well as a positive value change in properties. The Victoria

Eiendom Group's net financial income was NOK 1,424 million compared to NOK 213 million in the previous year. The increase is mainly explained by realised gains from the sale of shares in Scandic Hotels Group AB and Dalata Hotel Group PLC. Finance costs were NOK 794 million (NOK 613 million). The increase is mainly explained by increased interest-bearing debt associated with investments in shares and properties. There were no unrealised changes in the value of marketable equities (NOK -9 million).

Profit before tax in the group amounted to NOK 2,508 million (NOK 803 million).

### Balance sheet and value-adjusted equity

The Victoria Eiendom group's recognised total equity as at 31.12.2025 amounted to NOK 34,393 million. (NOK 32,569 million). Of this, debt amounted to NOK 17,787 million, of which NOK 16,066 million was interest-bearing.

Value-adjusted equity (including minority interests) was calculated at NOK 14,029 million, after the dividend allocation. This amounts to a value-adjusted equity ratio of 82%, an increase of two percentage points from the previous year. The value-adjusted equity per share is as of 31.12.2025 calculated at NOK 1,201 an increase of 16% from the previous year (taking dividends into account).

When calculating the value-adjusted equity the following average return requirement (net yield) is applied to the valuation of the property portfolio:

- Victoria Eiendom: 6.1% (6.1%)
- Eiendomsspar: 5.6% (5.6%)

Victoria Eiendom uses the key figure EPRA NDV as the basis for the intrinsic value of the Pandox share. As of year-end 2025 EPRA NDV was SEK 188.31 (SEK 189.80) and EPRA NRV SEK 227.01 (SEK 215.58).

Value-adjusted equity per share (including dividend) for the subsidiary Eiendomsspar has been calculated at NOK 669 as of 31.12.2025 when valuing the Pandox shares at their intrinsic value (EPRA NDV), which is an increase of 15% over the previous year (taking dividends into account). If EPRA NRV had been used as the valuation basis for Pandox, value-adjusted equity per Eiendomsspar share would have been NOK 730 as of year-end 2025. Eiendomsspar's share price increased from NOK 405 at the beginning of the year to NOK 590 at year-end (58% return after taking into account paid ordinary dividend of NOK 10.50 per share and extraordinary dividend of NOK 40 per share).

### Sustainability

Victoria Eiendom actively works to reduce the CO<sub>2</sub> footprint and resource consumption in its properties and to be a socially responsible real estate player. The company has a dedicated environmental manager and works in a targeted manner within the three sustainability dimensions defined by the UN; «environment and climate» «governance,» and «social conditions».

The financial year 2025 marks the end of the company's sustainability strategy for the period 2020–2025. The key focus areas of the strategy have been:

- climate and environment
- resource consumption
- safe buildings and urban spaces
- maintenance that creates value
- management systems for quality, sustainability and internal guidelines

Throughout 2020–2025, Victoria Eiendom has implemented a range of sustainability initiatives and achieved several key sustainability targets. The most important results include:

- **Environmental certifications:** Of the properties managed by Eiendomsspar, 15 properties are certified BREEAM In Use Very Good, two properties are certified BREEAM NOR Excellent and one is certified BREEAM NOR Very Good. The target was the certification of 3–5 buildings per year.
- **Reduction in energy consumption:** Energy consumption in the common areas of the managed portfolio has been reduced by 20.7% compared with the base year 2019. The target was a 20.0% reduction by 2025.
- **Increased waste sorting:** The waste sorting rate in the property portfolio increased from 33% in 2020 to 56% in 2025. The target was a sorting rate of 55% by 2025.
- **Solar installations:** Solar panel systems have been installed on seven properties in Oslo, corresponding to about 6% of the portfolio, measured by the number of properties. The installations cover approximately 9,500 square metres and are expected to produce 1.57 GWh of green, renewable energy annually. The target was installation on 5% of the portfolio.
- **Energy monitoring system (EOS):** A system for measuring energy, water and waste has been established, including tenant specific meters for energy use in exclusive leased areas.
- **Technology pilot projects:** The company has initiated 21 pilot projects within new technology (PropTech solutions), exceeding the target of 20.
- **Tenant satisfaction:** Through the tenant satisfaction survey (KGI), the company achieved an average score of 71.7 points throughout the strategy period,

with a record score of 76.9 points in 2025. The target was >55 points.

- **ISO 14001 certification:** Victoria Eiendom has established and maintained its environmental management system certified under ISO 14001. During 2025,

Victoria Eiendom developed a new sustainability strategy for 2026–2030, with higher ambitions and clearly defined performance parameters. Key goals for the new strategy period include a total energy reduction of at least 8%, improving energy ratings (maximum 20% of the portfolio in classes E, F and G), establishing a greenhouse gas inventory, and a measurable increase in reuse levels in connection with tenant adaptations. Additional details regarding the new sustainability strategy will be presented in the annual report.

The Victoria Eiendom Group has for more than a decade provided annual financial support in the range of NOK 1.0–5.0 million for various charitable purposes within environmental protection, emergency aid and beautification of Oslo. In 2025, the Victoria Eiendom Group additionally donated NOK 10 million to Fritt Ukraina (a non-profit organisation supporting Ukraine in its defence against Russia's invasion).

Sustainability linked loans, green loans and sustainability loans form a central part of the company's financing portfolio. At year end 2025, sustainable financing accounted for 100% of the company's total loan portfolio. In developing the new sustainability strategy (2026-2030), the administration has engaged closely with the company's major banking partners to align ambition levels and KPIs with the company's new sustainability linked loan agreements (SLL). The new SLL agreements cover existing loan commitments of approximately NOK 3,100 million, with the potential to include additional loans. The target levels in the SLL agreements will be assessed annually against predefined criteria.

### **Board and administration**

Since the ordinary general meeting in May 2025, the Board has been made up of Christian Ringnes (Chair) Anders Ryssdal (Deputy), Ragnar Horn, Monica S. Salthella, Gisèle Marchand, Jakob Iqbal and Isabelle G. Ringnes. Victoria Eiendom has taken out board insurance for its board members.

Victoria Eiendom and subsidiary Eiendomsspar share their administration under a special agreement on cost allocation. The administration is organisationally located within Eiendomsspar and the agreement runs with a mutual notice period of 12 months.

There are 42 employees in the Victoria Eiendom group, of which four are part-time employees.

### **Transactions with related parties**

In December 2025 employees purchased 99,908 shares and sold 447 shares in Eiendomsspar, of which CEO Sigurd Stay purchased 17,738 and CFO Jon Rasmus Aurdal purchased 12,416, as part of the company's share-based incentive. Additionally, the Board sold 38,463 Eiendomsspar shares to CEO Sigurd Stray and 19,232 shares to CFO Jon Rasmus Aurdal.

Eiendomsspar sold 3.5% and 1.8% of its holding in Roglog AS to the CEO and CFO respectively on arm's length terms. After the sale, Eiendomsspar's ownership share in Roglog is 44,7%.

### **Shareholder matters**

The Victoria Eiendom's share price increased from NOK 710 at the beginning of the year to NOK 910 at year-end, corresponding to a 39% return when taking into account paid ordinary dividend of NOK 15.00 per share and the extraordinary dividend of NOK 63.00 per share).

The Victoria Eiendom share's price (NOTC) at year-end amounted to 76% (65%) of the calculated intrinsic value, when assessing the Eiendomsspar share at intrinsic value (NOK 669 per share). When valuing Eiendomsspar shares at the latest market price of NOK 590, Victoria Eiendom shares were valued at 85% of the calculated intrinsic value at the turn of the year. The value-adjusted equity per Victoria Eiendom share is calculated by the company in line with the same methodology as previous years. Please refer to the company's annual report for more detailed information.

During 2025, Victoria Eiendom acquired 210,500 treasury shares at a total value of NOK 162 million. As of year-end 2025, Victoria Eiendom had 12,309,821 issued shares and the company owned 515,281 treasury shares. The number of shares outstanding as of 31.12.2025 was thus 11,794,540. Victoria Eiendom has slightly more than 500 shareholders.

### **Events after the balance sheet date**

Eiendomsspar has sold a three-year put option on Eiendomsspar shares to the CEO, Sigurd Stray. The put option grants Sigurd Stray the right to sell up to 90,000 Eiendomsspar shares to Eiendomsspar during the coming three-year period, at a price of NOK 530 per share. The option premium for the put option is estimated at NOK 1,026,667 and is paid by Sigurd Stray through the transfer of 1,740 Eiendomsspar shares.



Kongsveien 30, kjent som Sjømannsskolen, er et landemerke i Oslo, beliggende på Ekeberg med en fantastisk utsikt over Oslofjorden.

# Financial information

## Income statement

(NOK million)	2025	2024	2023
Rental income from properties	1,550.5	1,398.3	1,291.5
Other income	11.7	6.5	6.9
Operating expenses on properties and projects	(137.8)	(127.2)	(114.2)
<b>Gross operating profit</b>	<b>1,424.4</b>	<b>1,277.6</b>	<b>1,184.2</b>
Profit from sales of properties	131.3	28.7	289.2
Refurbishment costs	(137.3)	(125.8)	(113.3)
Depreciation	(231.7)	(213.3)	(198.8)
Write-down properties	(210.0)	(30.0)	(127.0)
Payroll and other operating costs	(162.4)	(134.3)	(124.9)
<b>Operating profit</b>	<b>814.3</b>	<b>802.9</b>	<b>909.4</b>
Share of profit in joint ventures	188.5	(33.6)	(88.9)
Share of profit in associated companies	875.7	441.6	(239.7)
Financial income	1,423.7	212.9	33.2
Financial cost	(794.2)	(612.7)	(447.1)
Value changes marketable equities	-	(8.6)	93.4
<b>Profit before taxes</b>	<b>2,508.0</b>	<b>802.5</b>	<b>260.3</b>
Taxes	(21.0)	(78.8)	(112.3)
<b>Profit for the year</b>	<b>2,487.0</b>	<b>723.7</b>	<b>148.0</b>

## Balance sheet as of 31 December

(NOK million)	2025	2024	2023
<b>Assets</b>			
Property and equipment	20,280.8	19,353.9	18,040.4
Financial assets	12,769.7	10,512.2	9,585.4
<b>Total non-current assets</b>	<b>33,050.5</b>	<b>29,866.1</b>	<b>27,625.8</b>
Trade and other receivables	156.3	109.6	189.1
Marketable equities	930.7	2,296.4	809.7
Cash and cash equivalents	255.3	297.3	273.7
<b>Total current assets</b>	<b>1,342.3</b>	<b>2,703.3</b>	<b>1,272.5</b>
<b>Total assets</b>	<b>34,392.8</b>	<b>32,569.4</b>	<b>28,898.3</b>
<b>Equity and liabilities</b>			
Equity	16,606.2	15,787.1	14,971.0
Deferred taxes	951.1	963.1	911.1
Non-current liabilities	15,657.8	13,740.9	12,345.5
Current liabilities	1,177.7	2,078.3	670.7
<b>Total liabilities</b>	<b>17,786.6</b>	<b>16,782.3</b>	<b>13,927.3</b>
<b>Total equity and liabilities</b>	<b>34,392.8</b>	<b>32,569.4</b>	<b>28,898.3</b>

# Flerårsoversikt

## VICTORIA EIENDOM KONSERN

### Resultatregnskap

Millioner kroner	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Leieinntekt	1 550,5	1 398,3	1 291,5	1 197,2	905,0	885,6	1 002,0	173,1
Annen driftsinntekt	11,7	6,5	6,9	12,6	7,9	2,5	9,4	-
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(137,8)	(127,2)	(114,2)	(105,7)	(100,4)	(97,5)	(108,4)	(14,9)
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>1 424,4</b>	<b>1 277,6</b>	<b>1 184,2</b>	<b>1 104,1</b>	<b>812,5</b>	<b>790,6</b>	<b>903,0</b>	<b>158,2</b>
Salgsgevinst/prosjektgevinst	131,3	28,7	289,2	109,5	452,8	1 711,1	156,5	735,1
Rehabiliteringskostnad	(137,3)	(125,8)	(113,3)	(98,5)	(104,8)	(128,0)	(176,4)	(11,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(231,7)	(213,3)	(198,8)	(198,7)	(171,0)	(177,9)	(174,4)	(13,8)
Nedskrivning varige driftsmidler	(210,0)	(30,0)	(127,0)	(120,0)	-	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(162,4)	(134,3)	(124,9)	(123,3)	(131,4)	(110,7)	(105,0)	(10,9)
<b>Driftsresultat</b>	<b>814,3</b>	<b>802,9</b>	<b>909,4</b>	<b>673,1</b>	<b>858,1</b>	<b>2 085,1</b>	<b>603,7</b>	<b>856,9</b>
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	188,5	(33,6)	(88,9)	59,7	(14,6)	(33,7)	41,0	4,1
Resultat fra tilknyttet selskap <sup>1)</sup>	875,7	441,6	(239,7)	944,8	62,1	(474,2)	577,3	460,1
Annen finansinntekt/-kostnad	629,5	(408,4)	(320,5)	(446,0)	130,2	(251,9)	(222,2)	(51,4)
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>2 508,0</b>	<b>802,5</b>	<b>260,3</b>	<b>1 231,6</b>	<b>1 035,8</b>	<b>1 325,3</b>	<b>999,8</b>	<b>1 269,7</b>
Skattekostnad	(21,0)	(78,8)	(112,3)	(63,2)	(48,2)	(30,8)	(44,0)	(13,2)
<b>Årsresultat</b>	<b>2 487,0</b>	<b>723,7</b>	<b>148,0</b>	<b>1 168,4</b>	<b>987,6</b>	<b>1 294,5</b>	<b>955,8</b>	<b>1 256,5</b>

### Balanse

Millioner kroner	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Eiendeler</b>								
Sum varige driftsmidler	20 280,8	19 353,9	18 040,4	18 397,3	17 174,7	16 098,0	16 767,3	1 578,3
Sum finansielle anleggsmidler	12 769,7	10 512,2	9 585,4	9 336,8	8 160,3	8 546,5	8 481,3	3 542,6
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>33 050,5</b>	<b>29 866,1</b>	<b>27 625,8</b>	<b>27 734,1</b>	<b>25 335,0</b>	<b>24 644,5</b>	<b>25 248,6</b>	<b>5 120,9</b>
Andre fordringer	156,3	109,6	189,1	162,9	121,4	116,9	173,2	43,7
Markedsbaserte aksjer	930,7	2 296,4	809,7	202,9	-	-	-	-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	255,3	297,3	273,7	215,5	325,4	218,2	148,7	112,7
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 342,3</b>	<b>2 703,3</b>	<b>1 272,5</b>	<b>581,3</b>	<b>446,8</b>	<b>335,1</b>	<b>321,9</b>	<b>156,4</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>34 392,8</b>	<b>32 569,4</b>	<b>28 898,3</b>	<b>28 315,4</b>	<b>25 781,8</b>	<b>24 979,6</b>	<b>25 570,5</b>	<b>5 277,3</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>								
<b>Sum egenkapital (inkl. minoritet)</b>	<b>16 606,2</b>	<b>15 787,1</b>	<b>14 971,0</b>	<b>14 746,3</b>	<b>14 081,4</b>	<b>15 403,6</b>	<b>14 331,4</b>	<b>3 581,7</b>
Utsatt skatt	951,1	963,1	911,1	933,4	900,7	871,6	900,5	99,9
Sum annen langsiktig gjeld	15 657,8	13 740,9	12 345,5	11 912,1	9 367,9	7 510,1	9 330,8	1 180,5
Sum kortsiktig gjeld	1 177,7	2 078,3	670,7	723,6	1 431,8	1 194,3	1 007,8	415,2
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 786,6</b>	<b>16 782,3</b>	<b>13 927,3</b>	<b>13 569,1</b>	<b>11 700,4</b>	<b>9 576,0</b>	<b>11 239,1</b>	<b>1 695,6</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld (inkl. minoritet)</b>	<b>34 392,8</b>	<b>32 569,4</b>	<b>28 898,3</b>	<b>28 315,4</b>	<b>25 781,8</b>	<b>24 979,6</b>	<b>25 570,5</b>	<b>5 277,3</b>

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

### Nøkkeltall

Millioner kroner	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Verdijustert balanse inkl. aksjepost i Eiendomsspar</b>								
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	14 029	13 081	11 609	11 539	11 473	11 359	10 600	9 541
Verdijustert totalkapital	17 077	16 262	14 340	14 212	14 129	13 168	12 474	11 324
Verdijustert egenkapitalandel	82 %	80 %	81 %	81 %	81 %	86 %	85 %	84 %
Belåningsgrad eiendommer	47 %	49 %	58 %	49 %	41 %	27 %	31 %	18 %
Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (NOTC kurs)	5 %	8 %	2 %	7 %	6 %	6 %	6 %	8 %
Ledighet (% av leienivå)	0,4 %	0,2 %	0,8 %	1,1 %	1,3 %	3,4 %	4,6 %	2,2 %
Gjenværende leietid (år)	10,0	7,9	8,5	9,0	9,7	9,0	5,5	6,2
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr) (inkl. utbytter)	93,3	25,6	19,8	20,3	48,2	12,2	15,7	13,8
<b>Nøkkeltall per aksjer</b>								
Verdijustert avkastning per aksje	16 %	15 %	3 %	3 %	14 %	8 %	13 %	13 %
Verdijustert egenkapital per aksje (etter avsatt utbytte) (kr)	1 185	1 085	960	948	934	852	794	709
Aksjekurs per 31.12. (kr)	910	710	600	600	735	640	800	680
Substansverdi premie/(-rabatt) inkl. avsatt utbytte	(24 %)	(35 %)	(38 %)	(37 %)	(22 %)	(26 %)	1 %	(8 %)

1) 2018 Eiendomsspar og T6 Holding

# Kvartalstall

## VICTORIA EIENDOM KONSERN

### Resultatregnskap

Millioner kroner	4. kv. 2025	3. kv. 2025	2. kv. 2025	1. kv. 2025	4. kv. 2024	3. kv. 2024	2. kv. 2024	1. kv. 2024
Leieinntekt	397,4	399,0	393,9	360,2	361,8	365,8	354,9	315,8
Annen driftsinntekt	7,0	3,1	0,5	1,1	4,6	0,8	(1,1)	2,2
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(50,9)	(27,9)	(32,1)	(26,9)	(38,6)	(26,8)	(34,5)	(27,3)
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>353,5</b>	<b>374,2</b>	<b>362,3</b>	<b>334,4</b>	<b>327,8</b>	<b>339,8</b>	<b>319,3</b>	<b>290,7</b>
Salgsgevinst/(tap)	-	0,2	-	131,1	29,5	0,2	0,6	(1,6)
Rehabiliteringskostnad	(56,7)	(32,6)	(20,1)	(27,9)	(65,1)	(17,7)	(19,8)	(23,2)
Avskrivning på varige driftsmidler	(62,1)	(56,8)	(56,4)	(56,4)	(59,5)	(51,8)	(50,9)	(51,1)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(210,0)	-	-	-	(30,0)	-	-	-
Lønn og annen driftskostnad	(48,1)	(47,2)	(33,1)	(34,0)	(37,6)	(32,5)	(32,5)	(31,7)
<b>Driftsresultat</b>	<b>(23,4)</b>	<b>237,8</b>	<b>252,7</b>	<b>347,2</b>	<b>165,1</b>	<b>238,0</b>	<b>216,7</b>	<b>183,1</b>
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	182,4	(0,8)	16,3	(9,4)	(31,9)	(7,5)	3,7	2,1
Resultat fra tilknyttet selskap	464,3	179,1	192,2	40,1	144,8	(6,1)	185,8	117,1
Finansinntekt	1 333,3	16,1	46,9	27,4	191,7	3,9	12,0	5,3
Finanskostnad	(247,1)	(172,3)	(182,5)	(192,3)	(154,8)	(184,4)	(134,3)	(138,8)
Urealiser verdiendring aksjer	-	-	-	-	26,0	(11,0)	(24,0)	-
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 709,5</b>	<b>259,9</b>	<b>325,6</b>	<b>213,0</b>	<b>340,9</b>	<b>32,9</b>	<b>259,9</b>	<b>168,8</b>
Skattekostnad	36,9	(24,0)	(18,9)	(15,0)	(20,9)	(15,5)	(26,9)	(15,5)
<b>Årsresultat</b>	<b>1 746,4</b>	<b>235,9</b>	<b>306,7</b>	<b>198,0</b>	<b>320,0</b>	<b>17,4</b>	<b>233,0</b>	<b>153,3</b>

### Balanse

Millioner kroner	31.12.25	30.09.25	30.06.25	31.03.25	31.12.24	30.09.24	30.06.24	31.03.24
<b>Eiendeler</b>								
Sum varige driftsmidler	20 280,8	19 368,4	19 332,3	19 310,5	19 353,9	19 025,5	18 516,4	18 314,5
Sum finansielle anleggsmidler	12 769,7	10 607,6	10 570,4	10 360,2	10 512,2	10 266,4	9 766,7	9 951,0
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>33 050,5</b>	<b>29 976,0</b>	<b>29 902,7</b>	<b>29 670,7</b>	<b>29 866,1</b>	<b>29 291,9</b>	<b>28 283,1</b>	<b>28 265,5</b>
Andre fordringer	156,3	122,4	91,2	72,8	109,6	123,6	162,8	164,8
Andre finansielle eiendeler	-	1 412,5	-	-	-	-	-	-
Markedsbaserte aksjer	930,7	2 457,6	2 457,6	2 429,8	2 296,4	1 813,2	1 139,4	1 139,4
Bankinnskudd, kontanter og lignende	255,3	202,0	339,1	191,3	297,3	284,0	657,5	278,9
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 342,3</b>	<b>4 194,5</b>	<b>2 887,9</b>	<b>2 693,9</b>	<b>2 703,3</b>	<b>2 220,8</b>	<b>1 959,7</b>	<b>1 583,1</b>
<b>Eiendeler</b>	<b>34 392,8</b>	<b>34 170,5</b>	<b>32 790,6</b>	<b>32 364,6</b>	<b>32 569,4</b>	<b>31 512,7</b>	<b>30 242,8</b>	<b>29 848,6</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>								
<b>Sum egenkapital (inkl. minoritet)</b>	<b>16 606,2</b>	<b>16 208,7</b>	<b>16 167,2</b>	<b>15 791,5</b>	<b>15 787,1</b>	<b>15 748,6</b>	<b>15 425,6</b>	<b>15 348,7</b>
Utsatt skatt	951,1	960,4	956,3	957,0	963,1	938,1	917,1	917,4
Sum annen langsiktig gjeld	15 657,8	15 093,0	13 924,5	13 480,8	13 740,9	13 712,6	13 034,2	12 273,3
Sum kortsiktig gjeld	1 177,7	1 908,4	1 742,6	2 135,3	2 078,3	1 113,4	865,9	1 309,2
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 786,6</b>	<b>17 961,8</b>	<b>16 623,4</b>	<b>16 573,1</b>	<b>16 782,3</b>	<b>15 764,1</b>	<b>14 817,2</b>	<b>14 499,9</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>34 392,8</b>	<b>34 170,5</b>	<b>32 790,6</b>	<b>32 364,6</b>	<b>32 569,4</b>	<b>31 512,7</b>	<b>30 242,8</b>	<b>29 848,6</b>

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

### Nøkkeltall

	31.12.25	30.09.25	30.06.25	31.03.25	31.12.24	30.09.24	30.06.24	31.03.24
Belåningsgrad eiendommer	47 %	49 %	50 %	51 %	49 %	50 %	46 %	58 %
Belåningsgrad Eiendomsspar-aksjer (NOTC kurs)	5 %	5 %	6 %	5 %	8 %	8 %	8 %	3 %
Ledighet (% av leienivå)	0,4 %	1,2 %	0,2 %	0,1 %	0,2 %	0,1 %	0,2 %	0,6 %
Gjenværende leietid (år)	10,0	7,8	8,0	8,1	7,9	8,3	8,3	8,5
Kontantstrøm før skatt per aksje (kr) (inkl. utbytter)	93,3	26,82	23,89	2,86	25,6	23,12	20,43	2,51
Aksjekurs (kr)	910	840	840	800	710	730	685	625



Frode Krohg og Halvor Næss i Freskehallen malt av bestefar Per Krohg.

Her kan du se  
freskene og  
restaureringsarbeidet  
som er utført  
via QR-koden.



DESIGN: Dugg Design, Hege Sjursen  
PRODUKSJON: Eiendomsspar, Rita Husebæk  
FOTO: Ole Walter Jacobsen, nyebilder.no ANS,  
Morten Henden Aamot og Fredrik Hansson  
TRYKK: Rolf Ottesen AS





«Livet på sjøen»  
Veggmaleriene skildrer  
livet knyttet til hav og sjø.

VICTORIA  
EIENDOM

VICTORIA EIENDOM AS

Fridtjof Nansens plass 4,  
Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo  
Telefon: + 47 22 33 05 50  
post@eiendomsspar.no  
www.eiendomsspar.no