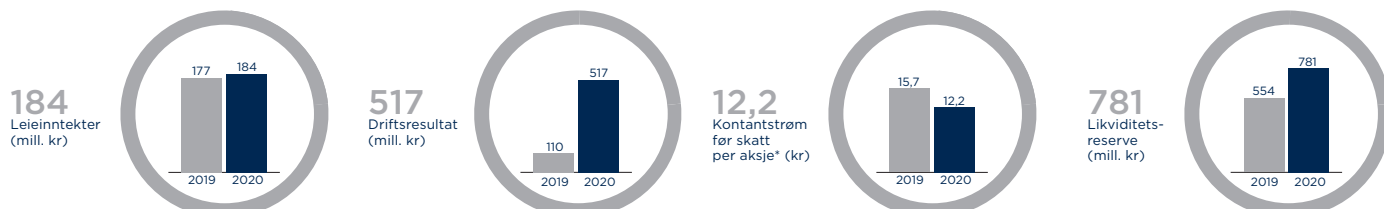


VICTORIA EIENDOM

FORELØPIG ÅRSREGNSKAP 2020

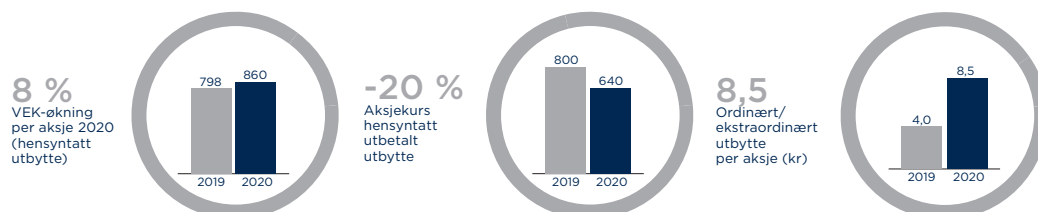
Foreløpig årsberetning 2020

NØKKELTALL VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR Resultat og balanse

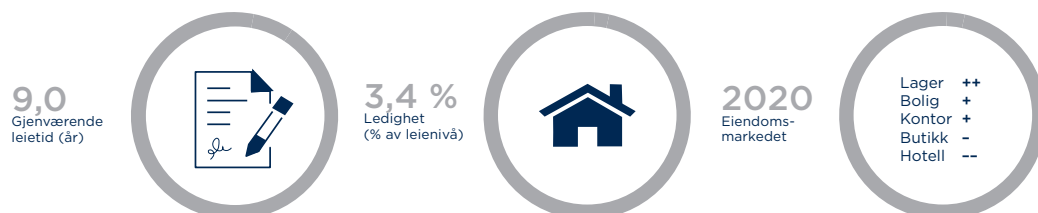


* inkludert mottatt utbytte før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

Verdiutvikling



Drift og marked



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 54,1 %. Dette medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne beretningen er hovedfokuset på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Det foreløpige regnskapet presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

Koronapandemien påvirket Victoria Eiendoms investering i Eiendomsspar negativt i 2020. Positiv utvikling i Victoria Eiendoms egen eiendomsportefølje, samt gevinster fra eiendomssalg, medførte likefullt et bedre regnskapsmessig resultat i 2020 enn i 2019. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2020 beregnet til kr 860 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 8 % fra fjoråret.

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2020 på kr 113 mill., tilsvarende kr 8,50 per aksje (kr 4,00 per aksje).

Eiendomsmarkedet

Inngangen til 2020 var preget av optimisme i finansmarkedene og forventning om fortsatt vekst i norsk økonomi. Denne situasjonen ble erstattet med et kraftig tilbakeslag i markedet og økonomien generelt, da utbruddet av koronaviruset førte til fysisk nedstenging i Norge, Europa og store deler av verden i midten av mars. Finans- og pengepolitisk stimulans samt delvis gjenåpning av samfunnet, dempet konsekvensene av pandemien på norsk økonomi og skapte optimisme rundt gradvis normalisering, gjennom årets andre og tredje kvartal. Ved overgangen til årets siste kvartal, førte økt smitte til innføring av nye restriksjoner og smitteverntiltak, både i Norge og over store deler av Europa. Positive vaksinyheter mot slutten av året bidro imidlertid til oppgang på Oslo Børs, som på årets siste børsdag endte med rekordnotering. Fra bunnen i mars til utgangen av året, noterte hovedindeksen på Oslo Børs seg for en oppgang på over 50 % samt en sluttnotering som var 5 % høyere enn ved inngangen til 2020. Det videre smitteforløpet, tempoet på utrulling av vaksiner og ringvirkningene av eksisterende og kommende smitteverntiltak forventes fortsatt å påvirke norsk økonomi i flere år fremover.

Det norske eiendomsmarkedet har i stor grad vært preget av koronasituasjonen gjennom 2020, men med store forskjeller mellom ulike eiendomssegmenter. Transaksjonsmarkedet hadde en treg start på året, men utviklingen i rentemarkedet og et syn på eiendomsmarkedet som en «sikker havn» i usikre tider, bidro til svært høy transaksjonsaktivitet i andre halvår. Transaksjonsvolumet for 2020 ser ut til å ende rundt kr 110 milliarder, en økning på 9 % sammenlignet med 2019. Etterspørselen etter kontor- og logistikkeiendom med gode beliggenheter og lange sikre leiekontrakter, har vært særlig høy, mens handelseiendommer og hotell har vært mindre etterspurt.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 76 000 kvm i 2020, en reduksjon på 64 % fra fjoråret. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 33 000 kvm. Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, ble kraftig redusert

gjennom 2020, blant annet som følge av koronautbruddet. Ved utgangen av året stod omkring 486 000 kvm. av kontorarealene i regionen ledig, en økning på 15 % fra 2019. Kontorledigheten utgjorde 5,1 % ved utgangen av året, mot 4,4 % i 2019. Økt ledighet, blant annet som følge av koronasituasjonen og ferdigstillelse av nye kontorbygg, har bidratt til svakt fallende leiepriser i 2020. Denne trenden er forventet å fortsette i årene fremover, som følge av økning i ferdigstilte arealer og en avtakende vekst i sysselsetting.

Koronapandemien, med tilhørende smitteverntiltak og reiserestriksjoner, har rammet hotellbransjen hardt. I Oslo økte hotellkapasiteten i tillegg med 4,3 % gjennom året. Gjennomsnittlig hotellbelegg i Oslo i 2020 har vært 27 %, en nedgang på 61 % fra fjoråret. I samme periode falt gjennomsnittlig rompris med 17 %, noe som sammen med nedgangen i belegg, har gitt et fall på 68 % i inntekt per tilgjengelige rom (RevPar) for 2020. På den positive siden opplevde regions- og fritidshotellene en relativt god hotellsommer som følge av økt innenlandsk etterspørsel, spesielt i regionale markeder som lett kunne nås med bil eller tog. Dette gir en forventning om at etterspørselen er der når koronarestriksjonene slipper taket.

For butikkutleiemarkedet kan koronapandemien sies å ha forsterket eksisterende trender, særlig knyttet til veksten for netthandel. Netthandelen utgjør imidlertid fortsatt under 10 % av totale varehandelsvolumer og omsetningen for norske kjøpesentre har økt gjennom 2020, sammenliknet med fjoråret. Kjøpesenterveksten er i all hovedsak drevet av sterke tall for kategoriene dagligvare, byggevare og interiør. For tjenesteytende bransjer, servering og sentrumshandelen har utviklingen gjennom 2020 vært negativ.

Den avkjølende effekten virusutbruddet hadde på boligmarkedet i mars og april var kortvarig, og allerede i mai var prisveksten tilbake i Oslo. For 2020 endte den nominelle boligprisveksten i Oslo og på landsbasis på henholdsvis 12,0 % og 8,7 %. Dette er sterke tall og forklares i hovedsak av lave boliglånsrenter, en midlertidig lettelse i boliglåns-

forskriften og tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder.

Markedet for utleie av bolig i Oslo viste en fortsatt positiv utvikling gjennom 2020, men prisveksten var vesentlig lavere enn i salgsmarkedet.

VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR

Investeringer og salg

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar, har foretatt flere kjøp og salg i 2020. Selskapet har ervervet Professor Birkelandsvei 32B og Hausmangate 28 i Oslo samt Forusbeen 15 i Stavanger. Total kjøpesum for eiendommene er kr 327 mill. I løpet av året har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar solgt Karl Johans gate 12J og en næringsseksjon (restaurant) i Helgesens gate 12-14. Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 397 mill.

Selskapet har ervervet 19 788 egne aksjer for kr 11,5 mill., og total beholdning av egne aksjer per årsslutt er 117 838.

Drift, utleie og prosjekt

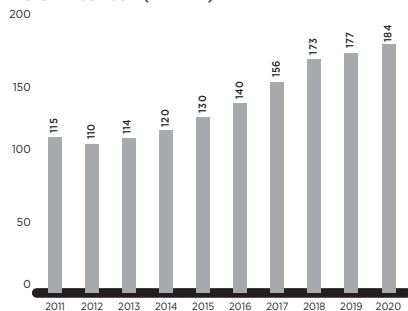
I mars 2020 iverksatte Victoria Eiendom nødvendige tiltak i sine eiendommer for å bidra til å begrense koronasmitte. Leietakeraktiviteten i selskapets eiendommer har, grunnet koronasituasjonen, vært lavere enn tidligere år. Løpende drift av eiendommene har stort sett gått som tidligere og vært tilfredsstillende også i 2020.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 3,4 % ledighet i eiendomsmassen, mot 4,6 % i fjor. Nedgangen i ledighet skyldes i hovedsak utleie av tidligere ledige handelsarealer i Karl Johans gate 21.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 9,0 år, mot 5,5 år per utgangen av fjoråret. Økningen skyldes en kombinasjon av, lang gjenværende kontraktsløpetid på to av eiendommene som er ervervet i løpet av året, oppstart av leiekontrakt med Ibsenmuseet i Arbins gate 1, samt kontraktsforlengelser i Drammensveien 159.

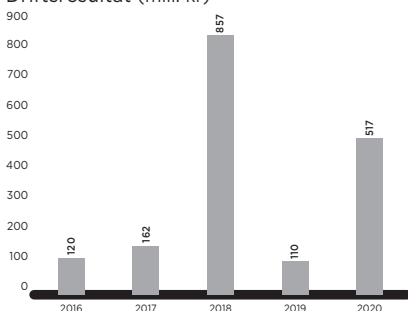
Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar

Leieinntekter (mill. kr)



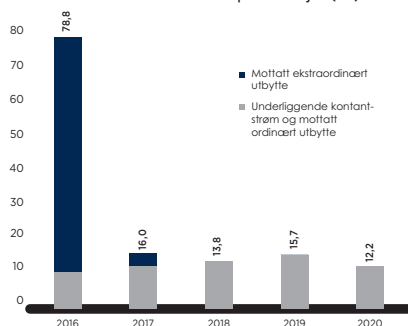
Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar

Driftsresultat (mill. kr)



Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar

Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*



* inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

Koronasituasjonen har rammet bredt og Victoria Eiendom har hatt løpende dialog med sine leietakere om håndtering av situasjonen. På tross av koronasituasjonen har leietapene gjennom året vært begrenset og på linje med tidligere år. Det er gjort en vurdering av fordringer og tapsavsetningene per årsslutt. Den totale fordringsmassen ved utgangen av 2020 er lavere enn ved utgangen av 2019. Det er selskapets vurdering at leiekontraktsmassen jevnt over er solid og veldiversifisert.

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar var ved utgangen av 2020 i gang med å ferdigstille bygging av ny lbsen scene i Arbins gate 1, en eiendom som allerede har huset lbsenmuseet i flere år. Prosjektet blir ferdigstilt i første kvartal 2021 og forventes åpnet høsten 2021.

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar har i løpet av året fullført overlevering av 15 boligenheter over 5 etasjer i Rosenhoffgata 14 i Oslo.

Bærekraft

Victoria Eiendom jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapets eiendommer forvaltes basert på målrettede ambisjoner innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold».

Victoria Eiendom sin visjon er at selskapets eiendommer utvikles slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakere, investorer og samfunnet generelt. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder design, layout og bærekraftige løsninger. Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavt klimafotavtrykk skaper Victoria Eiendom verdi, både for

konsernet, for miljøet og for våre omgivelser. Selskapets eiendommer forvaltes av datterselskapet Eiendomsspar. Se selskapets hjemmeside eiendomsspar.no, for ytterligere informasjon om selskapets bærekraftsstrategi og handlingsplan.

Victoria Eiendoms virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø.

Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar i 2020 ble kr 184 mill., mot kr 177 mill. i 2019. Driftsresultatet ble kr 517 mill., mot kr 110 mill. i fjor. Økningen i resultatet forklares i hovedsak av salgsgevinst knyttet til salget av Karl Johans gate 12J, i 2020.

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 163 mill., mot kr 209 mill. i 2019. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere mottatt utbytte fra Eiendomsspar.

Finansiering, likviditet og verdjustert egenkapital

Ved utgangen av 2020 har Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 1 414 mill. Selskapet har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Rentesikringsgraden utgjorde 57 % av låneporteføljen per 31.12.2020 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 6,1 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,0 %, mot 3,9 % i fjor.

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantesikret kredittramme, utgjør kr 781 mill. (kr 554 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Verdjustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 11 359 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdjustert egenkapitalandel på 86 %, mot 85 % i 2019.

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

- Victoria Eiendom: 5,3 % (5,3 %)
- Eiendomsspar: 5,0 % (5,0 %)

Grunnet koronasituasjonen er det i tillegg gjort fratrukk i eiendomsverdiene på totalt

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar

Resultatregnskap

	2020	2019
Leieinntekt	184,2	177,1
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(18,8)	(17,1)
Brutto driftsresultat	165,4	160,0
Salgsgevinst	396,6	8,4
Rehabiliteringskostnad	(17,5)	(33,6)
Avskrivning på varige driftsmidler	(17,1)	(14,1)
Lønn og annen driftskostnad	(10,4)	(10,5)
Driftsresultat	517,0	110,2
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	60,9	111,7
Netto finanskostnad	(49,6)	(50,0)
Resultat før skattekostnad	528,3	171,9

kr 8 mill. og kr 314 mill., for henholdsvis Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar og Eiendomsspar, for å reflektere estimert leiebortfall før omsetningsbaserte leier er tilbake på «normale» nivåer.

Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2020 beregnet til kr 860, en økning på 8 % fra fjoråret

Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 32 182 egne aksjer for kr 20,4 mill. Total beholdning av egne aksjer er 150 020.

DATTERSELSKAPET EIENDOMSSPAR

Eiendomsspar sine leieinntekter i 2020 ble kr 701 mill. (kr 825 mill.). Resultat før skattekostnad ble kr 1 426 mill., opp fra kr 1 261 mill. i 2019. Økningen skyldes salgsgvinster. Verdijustert egenkapital per aksje i Eiendomsspar per 31.12.2020 er beregnet til kr 522, en økning på 7 % fra fjoråret.

I løpet av 2020 har Eiendomsspar gjennomført flere salg, hvorav de to største er salgene av hotelleiendommen Scandic Helsefy og kontoreiendommen Tjuvholmen Allé 1-5. I tillegg har Eiendomsspar solgt eiendommen Parkveien 35 samt sine eierandeler i eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris, som var eiet 50/50 med Aspelin Ramm og sine eierandeler i selskapet som eier Kronprinsens gate 17 i Oslo, som var eiet 50/50 med Tekna Oslo avdeling. Salgene har bidratt med en regnskapsmessig gevinst for Eiendomsspar på kr 1 857 mill., hvorav kr 206 mill. inngår i regnskapet under posten resultat fra felleskontrollert virksomhet.

I løpet av 2020 har Eiendomsspar, sammen med enkelte ledende ansatte, ervervet eiendommen Haraldrudveien 18 på Ulven, for en kjøpesum på kr 115 mill. Transaksjonen er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene. Eiendomsspar har også ervervet 66,7 % av et selskap (kjøpesum SEK 100 mill.), hvor eneste eiendel er et toårig mezzanine lån på SEK 150 mill., med sikkerhet i en sentralt beliggende eiendom i Stockholm.

Videre har Eiendomsspar i løpet av 2020 fortsatt å kjøpe seg opp i det svenske boligutvikling og utleieselskapet Amasten. Totalt 28 782 373 aksjer er ervervet for kr 222,4 mill., gjennom året. Dette gir Eiendomsspar en eierandel på 7,8 % per årsslutt.

Kursen til Eiendomsspar aksjen falt fra kr 500 ved årets begynnelse til kr 435 ved årets slutt (-12 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 3,25 per aksje). Eiendomsspar-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 83 % av beregnet substansverdi, mot 102 % året før.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær via sin direkte eierandel på 54,1 % av utestående aksjer per 31.12.2020. Investeringen i Eiendomsspar utgjør over 80 % av Victoria Eiendoms eksponering mot eiendomsmarkedet, og er således av stor betydning for selskapet

VICTORIA EIENDOM KONSERN Resultat og balanse

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2020 ble kr 886 mill. (kr 1 002 mill.) og driftsresultatet ble kr 2 126 mill. (kr 612 mill.). Nedgangen i leieinntekt forklares i hovedsak av reduserte omsetningsbaserte leieinntekter fra hoteller og restauranter, grunnet koronapandemien. Økningen i resultat forklares av salgsgvinster.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 27 mill. mot kr 44 mill. i 2019. Resultat fra det tilknyttet selskapet Pandox ble negativt med kr 453 mill. (etter negativ urealisert verdiendring på kr 528 mill.) mot positivt bidrag på kr 838 mill. foregående år. Netto finanskostnad utgjorde kr 252 mill. (kr 222 mill.). Ordinært resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 448 mill. (kr 1 273 mill.).

Victoria Eiendom konsernets bokførte total kapital var per 31.12.2020 kr 25 022 mill. (kr 25 534 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 9 508 mill., hvorav kr 7 892 mill. var rentebærende

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2020, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

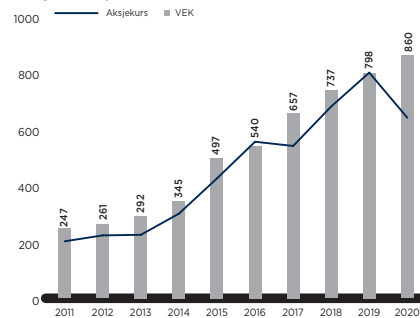
Transaksjoner med nærstående parter

Victoria Eiendom har ikke hatt transaksjoner med nærstående i løpet av 2020.

Aksjonær- og kapitalforhold

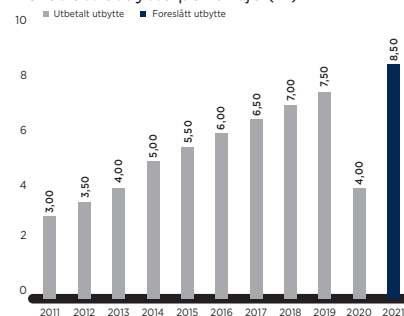
Kursen til Victoria Eiendom-aksjen falt fra kr 800 ved årets begynnelse til kr 640 ved årets slutt (-20 %, hensyntatt utbetalt utbytte på kr 4,00 per aksje).

Verdijustert egenkapital per aksje* og aksjekurs per 31.12 (kr)



* inkludert utbytte avsatt per årsslutt

Utbetalt ordinært utbytte/foreslått utbytte per aksje (kr)



Victoria Eiendom-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 74 % av beregnet substansverdi, mot 100 % i fjor, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substans. Ved vurdering av Eiendomspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 435, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 87 % av beregnet verdi ved årsskiftet.

Per årsslutt 2020 har Victoria Eiendom 13 406 753 utstedte aksjer og selskapet eier 117 838 egne aksjer. Antall utestående aksjer er således 13 288 915. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk, på den ordinære generalforsamlingen i mai 2020, fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

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 regnskapsskikk 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.

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

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2020. Det samme gjelder for eierandelen i det tilknyttede selskapet Pandox, bokført under finansielle anleggsmidler.

Redegjørelse om foreløpig årsregnskap

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

Fremtidsutsikter

Koronapandemien har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi og medført store konsekvenser for norsk næringsliv og private husholdninger i 2020. Den positive gjeninnhenting man så konturen av utover høsten 2020, ble reversert i takt med økte smittetall og strengere smitteverntiltak frem mot årsslutt og inn i det nye året. For 2021 er det ventet en normalisering, økende økonomisk aktivitet og gjenåpning, i takt med at en stadig større andel av befolkningen vaksineres og lettelser i smitteverntiltak. Hvor raskt aktivitetsnivået tar seg opp, avhenger i stor grad av hvor lang tid det tar å rulle ut vaksinen, hvorvidt vaksinen har god effekt også på evt. virusmutasjoner samt hvorvidt myndighetene lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske ringvirkningene av krisen. Dette skaper større usikkerhet enn vanlig knyttet til fremtidsutsiktene.

Det er tilført ca. 138 000 kvm i kontormarkedet i Oslo-regionen i 2020, som er på linje med tilførselen i 2019. Gjennomsnittlig årlig absorpsjon har de siste fem årene vært på omkring 160 000 kvm. Koronavirusutbruddet har allerede medført lavere etterspørsel i markedet for kontorlokaler. For 2021 er det forventet fortsatt nedgang i arealabsorpsjon, sammenliknet med tidligere år. Videre er det forventet en tilførsel i kontormarkedet på ca. 270 000 kvm, noe som var forventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling, allerede før pandemien inntraff.

Hotellmarkedet i Oslo forventer en moderat kapasitetsvekst i 2021 (1 %). Det er heller ikke ventet høy kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Den høye kapasitetsveksten fra 2019 og dels 2020 skal absorberes av et marked som er hardt rammet av smitteverntiltak, kraftig etterspørselssvikt og mulig endrede forbruker vaner. Hotellmarkedet, i både Norge og Europa, vil trolig være svært utfordrende frem til store deler av befolkningen er vaksinert og man har begynt å reise igjen. Det forventes at det vil ta flere år før hotelletterspørselen er tilbake på tidligere normalnivåer.

Nordmenns handlevaner har vært gjennom endring i flere år og nett-handelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen. Denne trenden forventes å fortsette, men i en sameksistens med den fysiske varehandelen. Gode sentrumslokasjoner forventes fortsatt å være attraktive og det er naturlig å se for seg at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser, vil utgjøre en stadig større andel av leietakermassen i kommende år.

Boligmarkedet har, til tross for koronapandemien, hatt en sterk utvikling i 2020. Trenden forventes å fortsette i 2021, særlig for Oslo-området. Denne forventningen er basert på en antagelse om fortsatt lave utlånsrenter og lav boligbygging.

Victoria Eiendom er solid og har en god likviditetssituasjon og er derfor godt rustet til å håndtere en langvarig nedgangskonjunktur samt de muligheter som måtte by seg.

Anvendelse av årets overskudd

Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 4,00 per aksje. For 2020 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 8,50 per aksje, totalt kr 113 mill.

Oslo, 18. februar 2021

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM
(foreløpige tall for 2020)

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 31.12.		01.10. - 31.12.	
	2020	2019	2020	2019
Leieinntekt	885,6	1 002,0	209,7	267,4
Annen driftsinntekt	2,5	9,4	0,8	5,2
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(97,5)	(108,4)	(28,0)	(32,2)
Brutto driftsresultat	790,6	903,0	182,5	240,4
Salgs-/prosjektgevinst	1 743,9	156,5	1 336,9	(17,4)
Rehabiliteringskostnad	(128,0)	(176,4)	(20,4)	(58,4)
Avskrivning på varige driftsmidler	(169,7)	(165,8)	(44,7)	(44,1)
Lønn og annen driftskostnad	(110,7)	(105,0)	(30,5)	(28,3)
Driftsresultat	2 126,1	612,3	1 423,8	92,2
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	26,5	44,4	(152,7)	3,2
resultat fra tilknyttet selskap (Padox)	(452,8)	838,0	(108,9)	320,0
Netto finanskostnad	(251,9)	(222,2)	(14,8)	(33,7)
Ordinært resultat før skattekostnad	1 447,9	1 272,5	1 147,4	381,7
Skattekostnad på ordinært resultat	(81,9)	(277,7)	(6,5)	(27,5)
Resultat	1 366,0	994,8	1 140,9	354,2
Tilordnet:				
Aksjonærer	943,3	536,3		
Minoritetsinteresser	422,7	458,5		

VICTORIA EIENDOM
(foreløpige tall for 2020)

BALANSE PER	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER		
Varige driftsmidler	15 293,4	15 915,5
Finansielle anleggsmidler	9 393,4	9 296,2
Sum anleggsmidler	24 686,8	25 211,7
Andre fordringer	116,9	173,2
Bankinnskudd	218,2	148,7
Sum omløpsmidler	335,1	321,9
SUM EIENDELER	25 021,9	25 533,6
EGENKAPITAL OG GJELD		
Innskutt egenkapital	104,5	104,6
Annen egenkapital	15 409,6	14 265,8
Sum egenkapital	15 514,1	14 370,4
Utsatt skatt	803,5	824,6
Andre avsetninger for forpliktelser	318,1	177,1
Sum avsetninger for forpliktelser	1 121,6	1 001,7
Langsiktig rentebærende gjeld	7 192,0	9 153,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	700,0	600,0
Annen kortsiktig gjeld	494,2	407,8
Sum kortsiktig gjeld	1 194,2	1 007,8
Sum gjeld	9 507,8	11 163,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 021,9	25 533,6
ENDRING I EGENKAPITAL	2020	2019
Egenkapital per 01.01.	14 370,4	3 581,7
Effekt av overgang til konsolidering av Eiendomsspar	-	10 002,4
Resultat	1 366,0	994,8
Kjøp egne aksjer	(441,9)	(65,2)
Utbytte (netto)	(216,0)	(88,0)
Minoritet (endring)	61,8	(44,7)
Egenkapitaljustering tilknyttet selskap	373,8	(10,6)
Egenkapital per 31.12.	15 514,1	14 370,4

AKSJONÆROVERSIKT PER 11.02.2021

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Ringnes Holding AS	3 954 930	29,5 %
Tyns-Ring AS	1 640 430	12,2 %
Arendals Fossekompagni ASA	870 959	6,5 %
Tyin AS	809 461	6,0 %
Taconic AS	547 850	4,1 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	3,7 %
MP Pensjon PK	343 000	2,6 %
Piwjk AS	338 096	2,5 %
Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,5 %
Raho AS	330 100	2,5 %
Dobloug, Anette	258 108	1,9 %
Hubertus AS	200 000	1,5 %
Oak Management AS	158 091	1,2 %
Victoria Eiendom AS	150 020	1,1 %
AS Straen	140 000	1,0 %
Tricolor AS	113 224	0,8 %
Sjeltepetter AS	86 482	0,6 %
Neuff AS	86 482	0,6 %
Bob Merlin AS	86 482	0,6 %
AS Ship-Ring	85 000	0,6 %
Øvrige aksjonærer	2 369 839	17,7 %
Sum	13 406 753	100,0 %

**Victoria Eiendoms generalforsamling
19. mai 2021 kl. 11.30**

