

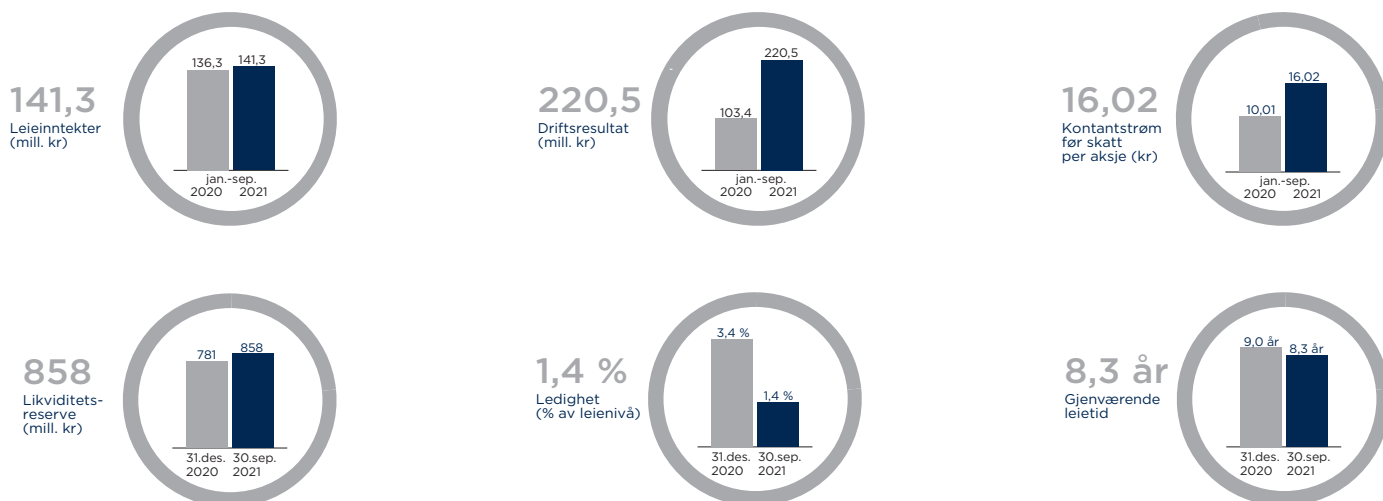
# VICTORIA EIENDOM

DELÅRSRAPPORT JANUAR - SEPTEMBER 2021

# JANUAR - SEPTEMBER 2021

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 ettetertid er eierandelen økt til 55,5 %). 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 delårsrapporten er hovedfokuset på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Regnskapet per 3. kvartal 2021 presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

## Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



## Eiendomsmarkedet

Første halvår 2021 var i stor grad preget av smitteverntiltak, men i tråd med økende vaksinasjonsgrad gjenåpnet en stadig større del av samfunnet frem mot sommeren 2021. Den positive utviklingen har fortsatt gjennom årets 3. kvartal og fra 25. september ble innreiserestriksjonene til Norge delvis opphevet. Denne utviklingstrenden har vært sammenfallende for Norge og store deler av den vestlige verden, hvor Norge og Norden har ligget litt bak Storbritannia i gjenåpningstakt, men foran Tyskland. Aksjemarkedet har også utviklet seg positivt gjennom siste kvartal, med fortsatt stor pågang av nye børsnoteringer og en vekst i hovedindeksen ved Oslo Børs på 19 %, i snitt for årets tre første kvartaler. De fleste sentralbanker har drevet ekspansiv penge- og finanspolitikk gjennom pandemien for å bidra til å opprettholde økonomisk aktivitet. Etter som restriksjonene letter og den underliggende veksten kommer tilbake opplever mange land nå høy prisvekst. Om prisveksten er midlertidig eller av mer varig karakter, vil være avgjørende for hvor raskt sentralbankene normaliserer sin penge- og finanspolitikk og øker rentene. I Norge kom den første rentehevingen, siden høsten 2019, i september 2021 og det er forventet ny renteheving i desember.

Arbeidsledigheten i Norge økte kraftig gjennom 1. kvartal 2020, som en direkte følge av virusutbruddet. I løpet av det siste året har sysselsettingen økt måned for måned og ved utgangen av 3. kvartal utgjorde arbeidsledigheten (helt ledige) kun 2,4 %. Dette er lavere enn ved inngangen til virusutbruddet (ca. 2,5 %) og en solid forbedring sammenliknet med 3,8 % arbeidsledighet ved utgangen av fjoråret. Fortsatt nedgang i arbeidsledigheten vil være med å bidra til økt lønns- og prisvekst. Det er fremdeles knyttet usikkerhet til pandemiens ettervirkninger,

særlig til bruk av hjemmekontor, forbrukeratferd og reisevaner, både innenlands og utenlands.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo opplevde sterk utvikling i leiepriser i årene før utbruddet av covid-19. Dette var et resultat av lav kontorledighet, begrenset tilbudsside av nye kontorbygg og høy sysselsetting. Gjennom 2020 var det noe økning i kontorledigheten i Oslo sentrum og svakt fallende leiepriser, som følge av ferdigstillelse av nye kontorbygg, lavere økonomisk aktivitet og lavere sysselsetting. Flere av disse faktorene må sees i sammenheng med utbruddet av covid-19 og den generelle usikkerheten som utbruddet medførte. Både leiepriser og ledighet har hatt en relativt stabil utvikling så langt i 2021. Denne trenden forventes å fortsette i de neste kvartalene.

Smitteverntiltakene som ble innført i 1. kvartal 2021 medførte et betydelig omsetningsfall for reiselivsnæringen, som vedvarte gjennom hele 1. halvår. På samme måte som i fjor, har mange hoteller hatt en god sommer, men i motsetning til i fjor ser man at hotellbelegget nå har fortsatt å normalisere seg inn i høstmånedene. En sentral driver bak denne trenden er at innenlands forretningsreisende i stor grad er tilbake, samtidig som man ser positive tegn til økende internasjonal forretningstrafikk. Hotellbelegget i Oslo for september måned var 53 %. Dette er mer enn dobling sammenliknet med samme måned i fjor (25 %) og mer enn tre ganger så høyt som snittbelegget for 1. halvår 2021 (15 %). RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) var 149 % høyere for september måned isolert, men 7 % lavere per 3. kvartal, målt mot samme periode foregående år. Utviklingstrenden i Norge er på linje med det man nå ser internasjonalt, om at hotellmarkedet flere steder nærmer seg

et snittbelegg rundt 80 % av 2019. Det er fortsatt byhotellene som i snitt presterer svakest mens regionshotellene flere steder er tilbake på 2019 nivåer.

Utfordringene for de fysiske handelsaktørene fortsatte langt inn i 1. halvår 2021, ettersom smitteverntiltakene i Oslo og flere andre byer førte til krav om fysisk nedstenging av butikker og serveringssteder. I takt med lettelse i restriksjoner og økt aktivitet har den fysiske handelen tatt seg opp, både i bysentrum og på kjøpesentre. Man ser også vekst i den fysiske varehandelen sammenlignet med perioden før pandemien. For september 2021 viser Kjøpesenterindeksen at omsetningen ved norske kjøpesentre var 15 % høyere enn i 2019. Netthandelen har samtidig opplevd en kraftig vekst gjennom de siste årene, en trend som er blitt forsterket av den pågående pandemien og som forventes å fortsette i årene som kommer.

Transaksjonsaktiviteten i eiendomsmarkedet var høy gjennom 2020 og endte i overkant av kr 110 milliarder, en økning på mer enn 10 % sammenlignet med 2019. Så langt i år har transaksjonsaktiviteten økt ytterligere og er ved utgangen av oktober allerede passert kr 100 milliarder. Gitt dagens aktivitetsnivå forventes et totalt transaksjonsvolum for 2021 i størrelsesorden kr 150 milliarder, noe som i såfall vil overgå det tidligere rekordåret 2015 (kr 129 milliarder) med god margin.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i årets første to måneder for deretter ha en svakt fallende trend. Så langt i år har boligprisutviklingen vært 3 % i Oslo og i underkant av 8 % for landet som helhet. Til sammenligning var 12 mnd. veksten ved utgangen av 3. kvartal 7 % for Oslo og 8 % for landet som helhet.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt tilnærmet flat prisutvikling så langt i år.

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

### Investeringer og salg

Per 3. kvartal 2021 har Victoria Eiendom kjøpt 1 041 258 egne aksjer for en kjøpesum på kr 781 mill. I tillegg har selskapet ervervet eiendommen Hausmanns gate 40 for kr 15,5 mill. Eiendommen ligger i samme kvartal som selskapets eksisterende eiendom Hausmanns gate 28.

Victoria Eiendom har i samme periode solgt kontoreiendommen Drammensveien 88B. Salget gir en regnskapsmessig gevinst på kr 125,3 mill.

### Drift, utleie og prosjekt

Ledighet, målt etter leieverdi, er 1,4 %, mot 3,4 % per årsslutt 2020. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 8,3 år.

| Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar                     |               |              |
|--|---------------|--------------|
| Resultatregnskap   | 01.01.-30.09. |              |
|  | 2021          | 2020         |
| Leieinntekt  | 141,3         | 136,3        |
| Driftskostnad eiendommer og prosjekter                   | (14,5)        | (14,1)       |
| <b>Brutto driftsresultat</b>                             | <b>126,8</b>  | <b>122,2</b> |
| Salgsgevinst   | 125,3         | 13,4         |
| Rehabiliteringskostnad                                   | (9,3)         | (12,7)       |
| Avskrivning på varige driftsmidler                       | (14,0)        | (11,5)       |
| Lønn og annen driftskostnad                              | (8,3)         | (8,0)        |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>220,5</b>  | <b>103,4</b> |
| Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet | 121,7         | 60,9         |
| Netto finanskostnad                                      | (39,5)        | (41,9)       |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                        | <b>302,7</b>  | <b>122,4</b> |

## Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per 3. kvartal 2021 kr 141,3 mill. (kr 136,3 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 220,5 mill. (kr 103,4 mill.) og resultat før skatt kr 302,7 mill. (kr 122,4 mill.). Økningen i resultatet forklares i hovedsak av salgsgevinst fra salget av Drammensveien 88B, men også av at mottatt utbytte fra datterselskapet Eiendomsspar var dobbelt så høyt som i foregående år.

Koronapandemien har skapt usikkerhet og økonomiske utfordringer for mange leietakere. Victoria Eiendom har en begrenset andel omsetningsbaserte leieinntekter og de fleste av Victoria Eiendoms leietakere har betalt leie som vanlig så langt i år.

## Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 026 mill. per 30.09.2021. Kontantbeholdning i bank er kr 118 mill.

Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantsikrede kredittrammer på kr 858 mill. per 30.09.2021. Tilbakekjøpet av egne aksjer i mars og april på totalt kr 752 mill. ble finansiert gjennom etablering av et nytt lån med pant i tidligere ubelånte eiendommer samt utvidelse av et eksisterende lån. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen i selskapet var 2,7 % per 3. kvartal 2021.

Ved kvartalslutt utgjorde andelen fastrentelån 59 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 5,4 år.

Lånemarkedet, som opplevde turbulens gjennom starten av koronapandemien, har fortsatt å stabilisere seg gjennom 2021. Victoria Eiendom har gjennomført flere refinansieringer så langt i år og opplever nå et marginbilde som er på samme nivå som før koronapandemien inntraff.

Victoria Eiendom har ingen finansielle coventants i sine låneavtaler.

## Datterselskapet Eiendomsspar

Eiendomsspars leieinntekter utgjorde kr 502,3 mill. (kr 539,6 mill.). Resultat før skattekostnad er kr 593,8 mill., opp fra kr 506,4 mill. per 3. kvartal 2020. Økningen er nettoeffekten av flere forhold, men skyldes i hovedsak en forbedring i resultatet fra det tilknyttede selskapet Pandox.

Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 435 til kr 450 i løpet av årets tre første kvartaler. Inkludert utbytte (kr 6,50) har verdiutviklingen siden årsslutt 2020 vært 5 %.

## Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har inngått avtale om salg av kombinasjonseiendommen Midtstranda 49-51 på Hamar. Salget forventes å gi en regnskapsmessig gevinst på kr 61,9 mill.

Styret i Victoria Eiendom har vedtatt å foreslå ovenfor generalforsamlingen et tilleggsutbytte for 2021 på kr 30,00 per aksje. Netto utbetalt utbytte utgjør kr 367,4 mill. Det vil bli avholdt ekstraordinær generalforsamling i starten av desember 2021.

Styret i datterselskapet Eiendomsspar har vedtatt å foreslå overfor generalforsamlingen et tilleggsutbytte for 2021 på kr 20,00 per aksje. Victoria Eiendom sin andel av det foreslåtte utbytte utgjør kr 374,6 mill.

Det svenske børsnoterte selskapet Samhallsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), offentliggjorde den 18.11.2021 kjøp av ca. 35 % av aksjene i Amasten Fastighets AB (Amasten) til en pris på SEK 13,30 per aksje. Etter de svenske "takeover-reglerne" vil kjøpet utløse pliktig bud på de resterende aksjene i selskapet.

Datterselskapet Eiendomsspar er tredje største aksjonær i Amasten. En pris på SEK 13,30 per aksje verdsetter aksjeposten til SEK 850 mill. Et salg til sistnevnte pris per aksje ville eventuelt medført en gevinst for Eiendomsspar, gitt SEK/NOK på 98,97, på kr 314 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet en portefølje med 111 utleieleiligheter fordelt på 15 bygårder, sentralt i Bergen. I tillegg har selskapet ervervet kombinasjonseiendommen Professor Birkelands vei 21 på Furuset i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 856 mill.

### Aksjonærforhold

I løpet av årets tre første kvartaler steg aksjekursen til Victoria Eiendom fra kr 640 til kr 750. Inkludert utbytte (kr 8,50) har verdiutviklingen siden årsslutt 2020 vært 19 %.

Den 15.03.2021 lanserte Victoria Eiendom et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av selskapets aksjer til kr 750 per aksje. Akseptperioden var fra mandag 15. mars 2021 til mandag 29. mars 2021 og selskapet mottok aksept for tilbakekjøp av 125 953 aksjer (0,9 % av utstedte aksjer). Totalt har Victoria Eiendom ervervet 1 041 258 egne aksjer for kr 781 mill. per 3. kvartal 2021.

På generalforsamlingen 19.05.2021 ble det vedtatt å redusere selskapets aksjekapital fra kr 41 896 103,13 til kr 38 468 190,63. Kapitalnedsettelsen på kr 3 427 912,50 er gjennomført i løpet av 3. kvartal ved sletting av 1 096 932 egne aksjer. Per utgangen av 3. kvartal har selskapet 12 309 821 utstedte aksjer og 12 247 657 utestående aksjer. Selskapets beholdning av egne aksjer per 3. kvartal 2021 er 62 164.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2021 fikk styret fullmakt til å erverve inntil ti prosent av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmakten gjelder for ett år.

### Fremtidsutsikter

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i over ett og et halvt år. En gradvis gjenåpning av samfunnet, kombinert med en videreføring av kvantitative tiltak og støtteordninger, har bidratt til at den positive utviklingen man så tendenser til gjennom årets 2. kvartal, har befestet seg gjennom 3. kvartal. Trenden forventes å fortsette ut 2021 slik at covid-19 effektene for kommende år i hovedsak vil være knyttet til enkeltområder og i mindre grad samfunnet som helhet. Denne utviklingen fordrer imidlertid et håndterbart smittenivå og at det ikke innføres nye nedstengninger. Prisvekst/renteheving, utfordringer i globale forsyningskjeder og sentralbankenes reversering av kvantitative tiltak vil være sentrale temaer i tiden som kommer. Usikkerheten rundt fremtidig smitte og restriksjoner medfører fortsatt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

I 2021 vil kontormarkedet i Oslo bli tilført ca. 270 000 kvm, nær en dobling av ferdigstilte arealer i 2020. Pandemien har allerede bidratt til lavere etterspørsel i markedet for kontorlokaler, og arealabsorpsjonen i 2020 utgjorde kun 76 000 kvm, en nedgang på 64 % fra 2019. For 2021 forventes det lavere arealabsorpsjon enn snittet for de siste årene. Dette skyldes usikkerhet og utfordrende tider for mange leietakere på grunn av pandemien samt en betydelig økning i ferdigstilling av nye prosjekter. Sistnevnte var ventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling allerede før pandemien inntraff. For 2022 er det imidlertid ventet betydelig nedgang i ferdigstilte arealer sammenliknet med 2021, noe som vil kunne bidra til at arealledigheten faller igjen og leieprisene øker.

Det er ventet en moderat kapasitetsvekst på omkring 1 % for hotellmarkedet i Oslo i inneværende år. Det er heller ikke ventet høy kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Det var imidlertid høy kapasitetsvekst i 2019 og dels 2020 og denne kapasiteten skal nå absorberes av et marked som fortsatt påvirkes av lavere reiseaktivitet og mulig endrede forbrukervaner. Hotellbelegget i Norge og globalt har utviklet seg positivt, hovedsakelig drevet av fritidsmarkedet og innenlandsk forretningsreisende, gjennom 3. kvartal. Det forventes fortsatt å ta noe tid før internasjonal forretningstrafikk, konferanser og gruppereiser er tilbake på samme nivå som før pandemien.

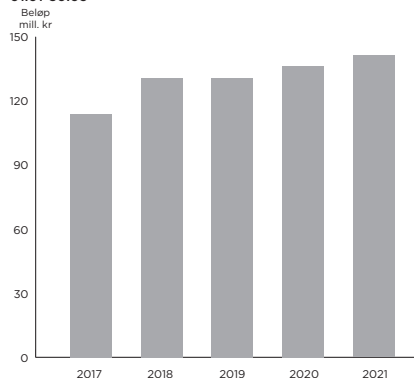
Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom flere år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen og nordmenn synes å legge mer vekt på opplevelser enn tidligere. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt vil det meste av handelsvolumene fortsatt gå gjennom tradisjonelle kanaler, som fysisk varehandel, i mange år. Den fysiske varehandelen har den siste tiden vist gode omsetningstall og vekst sammenliknet med 2019. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner forventes fortsatt å være god. Det er naturlig å se for seg at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser, vil utgjøre en stadig større del av leietakermassen innen handelssegmentet i kommende år.

Lave boliglånrenter, økt betalingsvilje for bolig som følge av økt bruk av hjemmekontor og reiserestriksjoner, og et tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder, førte til sterk boligprisvekst i 2020 og starten av 2021. For Oslo forventes svakt fallende boligprisutvikling ut året og deretter moderat prisutvikling i årene som kommer, som følge av høyere rente og momentene nevnt ovenfor.

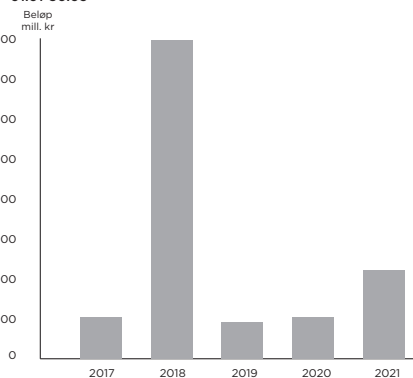
Victoria Eiendom er solid og har en god likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere en eventuelt forlenget nedgangskonjunktur og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

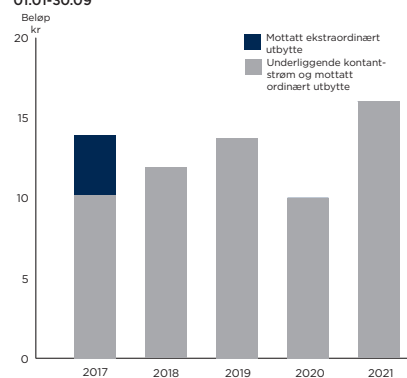
**Leieinntekter**  
01.01-30.09



**Driftsresultat**  
01.01-30.09



**Kontantstrøm før skatt per aksje**  
01.01-30.09



VICTORIA EIENDOM KONSERN


|  | Note | 01.01. - 30.09.        |                      | 01.01. - 31.12. | 01.07.-30.09. |              |
|--|------|------------------------|----------------------|-----------------|---------------|--------------|
|  |      | 2021                   | 2020                 | 2020            | 2021          | 2020         |
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                        |      |                        |                      |                 |               |              |
| Leieinntekt                                    | (2)  | 643,6                  | 675,9                | 885,6           | 241,2         | 228,3        |
| Annen driftsinntekt                            |      | 2,3                    | 1,7                  | 2,5             | 3,9           | 0,2          |
| Driftskostnad eiendommer og prosjekter         |      | (70,9)                 | (69,5)               | (97,5)          | (23,6)        | (20,8)       |
| <b>Brutto driftsresultat</b>                   |      | <b>575,0</b>           | <b>608,1</b>         | <b>790,6</b>    | <b>221,5</b>  | <b>207,7</b> |
| Salgsgevinst                                   |      | 391,6                  | 407,0                | 1 743,9         | 30,8          | (1,0)        |
| Rehabiliteringskostnad                         |      | (80,4)                 | (107,6)              | (128,0)         | (27,6)        | (35,0)       |
| Avskrivning på varige driftsmidler             |      | (120,3)                | (125,0)              | (169,7)         | (39,3)        | (41,5)       |
| Lønn og annen driftskostnad                    |      | (92,5)                 | (80,2)               | (110,7)         | (29,9)        | (26,5)       |
| <b>Driftsresultat</b>                          |      | <b>673,4</b>           | <b>702,3</b>         | <b>2 126,1</b>  | <b>155,5</b>  | <b>103,7</b> |
| Resultat fra felleskontrollert virksomhet      |      | 25,9                   | 179,2                | 26,5            | 10,9          | 8,7          |
| Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)       |      | 73,2                   | (343,9)              | (452,8)         | 89,4          | (45,1)       |
| Netto finanskostnad                            |      | (153,3)                | (237,1)              | (251,9)         | (57,8)        | (59,4)       |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>     |      | <b>619,2</b>           | <b>300,5</b>         | <b>1 447,9</b>  | <b>198,0</b>  | <b>7,9</b>   |
| Skattekostnad på ordinært resultat             |      | (79,5)                 | (75,4)               | (81,9)          | (40,7)        | (10,6)       |
| <b>Periodens resultat</b>                      |      | <b>539,7</b>           | <b>225,1</b>         | <b>1 366,0</b>  | <b>157,3</b>  | <b>(2,7)</b> |
| Tilordnet:                                     |      |                        |                      |                 |               |              |
| Aksjonærer                                     |      | 368,9                  | 140,4                | 943,4           |               |              |
| Minoritetsinteresser                           |      | 170,8                  | 84,7                 | 422,6           |               |              |
| <b>BALANSE PER EIENDELER</b>                   |      |                        | <b>30.09.</b>        | <b>31.12.</b>   |               |              |
|  |      | <b>2021</b>            | <b>2020</b>          | <b>2020</b>     |               |              |
| Varige driftsmidler                            |      | 15 020,5               | 15 935,8             | 15 293,4        |               |              |
| Finansielle anleggsmidler                      |      | 9 739,1                | 9 640,8              | 9 393,4         |               |              |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>24 759,6</b>        | <b>25 576,6</b>      | <b>24 686,8</b> |               |              |
| Andre fordringer                               |      | 130,7                  | 104,3                | 116,9           |               |              |
| Bankinnskudd                                   |      | 280,7                  | 778,6                | 218,2           |               |              |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>411,4</b>           | <b>882,9</b>         | <b>335,1</b>    |               |              |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>25 171,0</b>        | <b>26 459,5</b>      | <b>25 021,9</b> |               |              |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                    |      |                        |                      |                 |               |              |
| Innskutt egenkapital                           |      | 101,3                  | 104,5                | 104,5           |               |              |
| Annen egenkapital                              |      | 14 702,6               | 15 041,2             | 15 409,6        |               |              |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | (3)  | <b>14 803,9</b>        | <b>15 145,7</b>      | <b>15 514,1</b> |               |              |
| Utsatt skatt                                   |      | 790,4                  | 826,3                | 803,4           |               |              |
| Andre avsetninger for forpliktelser            |      | 264,7                  | 321,7                | 318,1           |               |              |
| Sum avsetninger for forpliktelser              |      | 1 055,1                | 1 148,0              | 1 121,5         |               |              |
| Langsiktig rentebærende gjeld                  |      | 8 338,4                | 9 275,2              | 7 192,0         |               |              |
| Kortsiktig rentebærende gjeld                  |      | 700,0                  | 600,0                | 700,0           |               |              |
| Annen kortsiktig gjeld                         |      | 273,6                  | 290,6                | 494,3           |               |              |
| Sum kortsiktig gjeld                           |      | 973,6                  | 890,6                | 1 194,3         |               |              |
| <b>Sum gjeld</b>                               |      | <b>10 367,1</b>        | <b>11 313,8</b>      | <b>9 507,8</b>  |               |              |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                |      | <b>25 171,0</b>        | <b>26 459,5</b>      | <b>25 021,9</b> |               |              |
| <b>KONTANTSTRØMOPPSTILLING</b>                 |      |                        |                      |                 |               |              |
|  |      | <b>01.01. - 30.09.</b> | <b>01.01.-31.12.</b> |                 |               |              |
|  |      | <b>2021</b>            | <b>2020</b>          | <b>2020</b>     |               |              |
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter     |      | 222,2                  | 425,1                | 537,6           |               |              |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter       |      | 64,4                   | 270,8                | 1 885,8         |               |              |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter      |      | (224,1)                | (66,0)               | (2 353,9)       |               |              |
| Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd        |      | 62,5                   | 629,9                | 69,5            |               |              |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens start |      | 218,2                  | 148,7                | 148,7           |               |              |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt |      | 280,7                  | 778,6                | 218,2           |               |              |
| Ubenyttede, langsiktige kredittrammer          |      | 3 260,0                | 2 562,5              | 3 675,0         |               |              |
| <b>Sum likviditetsreserver</b>                 |      | <b>3 540,7</b>         | <b>3 341,1</b>       | <b>3 893,2</b>  |               |              |

Oslo, 18. november 2021  
Styret

  
Anders Ryssdal  
Styrets leder

  
Leiv Askvig

  
Ragnar Horn

  
Gisèle Marchand

  
Monica S. Salthella

  
Christian Ringnes  
Adm. direktør

# NOTER

## NOTE 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

## NOTE 2 - Leieinntekt

| Leieinntekt geografisk fordelt | 01.01.-30.09. |       | 01.01.-31.12. |
|--------------------------------|---------------|-------|---------------|
|                                | 2021          | 2020  | 2020          |
| Oslo                           | 578,2         | 614,5 | 802,7         |
| Øvrige Norge                   | 65,4          | 61,4  | 82,9          |
| Sum                            | 643,6         | 675,9 | 885,6         |

## NOTE 3 - Egenkapital

| Endring i egenkapital 01.01 - 30.09.2021 | Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|--|----------------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 31.12.2020                   | 104,5                | 15 409,6          | 15 514,1        |
| Resultat                                 |                      | 539,7             | 539,7           |
| Kjøp egne aksjer                         | (3,2)                | (1 179,8)         | (1 183,0)       |
| Salg egne aksjer                         |                      | 8,0               | 8,0             |
| Utbytte                                  |                      | 14,4              | 14,4            |
| Minoritet                                |                      | 4,9               | 4,9             |
| Omregningsdifferanser m.v.               |                      | (94,2)            | (94,2)          |
| Egenkapital 30.09.2021                   | 101,3                | 14 702,6          | 14 803,9        |

## NOTE 4 - Nøkkeltall

| Nøkkeltall per aksje (kr)                | 30.09.2021 | 30.09.2020 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|------------|
| Resultat per aksje 1)                    | 29,44      | 10,55      | 70,91      |
| Bokført egenkapital per aksje 1)         | 657        | 602        | 640        |
| Aksjekurs ved utgangen av perioden       | 750        | 570        | 640        |
| Gjennomsnittlig antall utestående aksjer | 12 528 500 | 13 308 375 | 13 303 876 |
| Antall utestående aksjer 2)              | 12 247 657 | 13 293 703 | 13 288 915 |

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket direkte eide egne aksjer (62 164).

# NOTER

## NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 08.11.2021

| Aksjonær                   | Antall aksjer     | Aksjer i %     |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| Ringnes Holding AS         | 3 954 930         | 32,1 %         |
| Tyns-Ring AS               | 1 640 430         | 13,3 %         |
| Taconic AS                 | 547 850           | 4,5 %          |
| C Ludens Ringnes Stiftelse | 500 103           | 4,1 %          |
| Tyin AS                    | 405 429           | 3,3 %          |
| MP Pensjon PK              | 343 000           | 2,8 %          |
| Piwjk AS                   | 339 096           | 2,8 %          |
| Elisabeth Krohn Holding AS | 338 096           | 2,7 %          |
| Raho AS                    | 330 100           | 2,7 %          |
| Dobloug, Anette            | 258 108           | 2,1 %          |
| Hubertus AS                | 200 000           | 1,6 %          |
| Oak Management AS          | 158 091           | 1,3 %          |
| AS Straen                  | 140 000           | 1,1 %          |
| Tricolor AS                | 113 224           | 0,9 %          |
| Sjeltepetter AS            | 86 482            | 0,7 %          |
| Bob Merlin AS              | 86 482            | 0,7 %          |
| AS Ship-Ring               | 80 000            | 0,6 %          |
| Lærdal Finans AS           | 77 624            | 0,6 %          |
| Else Forvaltning AS        | 74 000            | 0,6 %          |
| Anker-Rasch, Celina        | 71 365            | 0,6 %          |
| Øvrige aksjonærer          | 2 565 411         | 20,8 %         |
| <b>Sum</b>                 | <b>12 309 821</b> | <b>100,0 %</b> |

**Victoria Eiendoms generalforsamling  
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 11.30**

