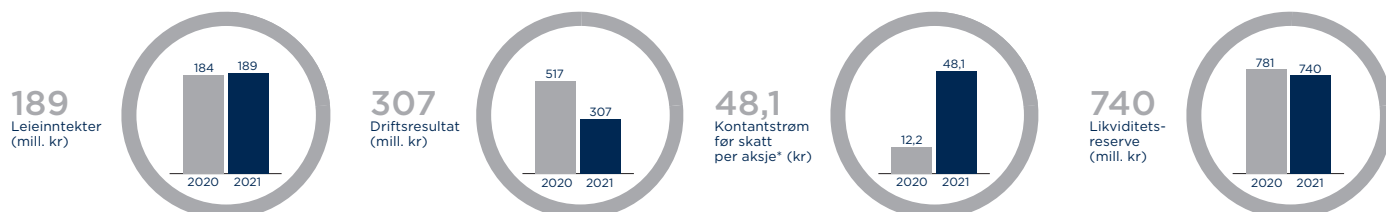


# VICTORIA EIENDOM

FORELØPIG ÅRSREGNSKAP 2021

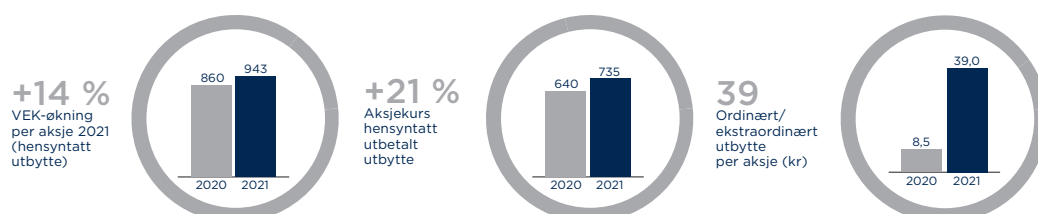
# Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

## Resultat og balanse

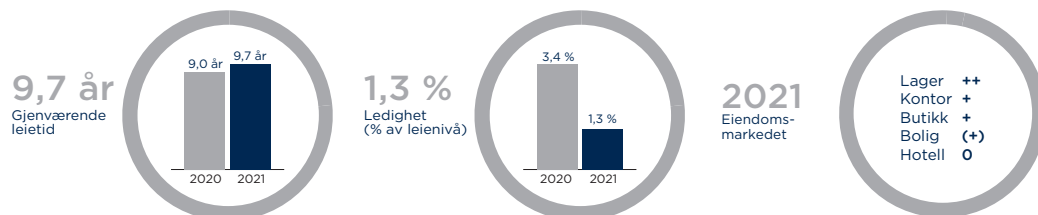


\* inkludert mottatt utbytte før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader

## 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 55,5 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne beretningen er hovedfokus på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Årsregnskapet presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

# Foreløpig årsberetning 2021

2021 var et tilfredsstillende år for Victoria Eiendom, på tross av at koronapandemien også i år la en demper på de omsetningsbaserte leiene i datterselskapet Eiendomsspar og det tilknyttede selskapet Pandox. Lave renter og stor kjøpsinteresse for eiendom bidro til gevinster ved salg og positiv verdiutvikling. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2021 beregnet til kr 943 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 14 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2021 på kr 110 mill., tilsvarende kr 9,00 per aksje (kr 8,50 per aksje). I tillegg ble det i desember 2021 besluttet og delt ut et ekstraordinært utbytte på kr 30 per aksje.

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2020 om ikke annet er spesifisert)

## Eiendomsmarkedet

2021 ble i stor grad påvirket av koronapandemien. På tross av strenge restriksjoner og høyt smittetrykk gjennom store deler av første halvår 2021 var perioden likevel preget av optimisme. Dette skyldes i hovedsak en kombinasjon av økende vaksinasjonsgrad, ekspansiv finanspolitikk og lav rente, som gav håp om gjenåpning og bidro til å opprettholde økonomisk aktivitet. Denne utviklingstrenden var sammenfallende for både Norge og store deler av den vestlige verden. I takt med at de fleste land lettet på restriksjoner utover i andre halvår erfarte de fleste bransjer at etterspørsel og kundenes atferdsmønstre var på vei tilbake mot situasjonen pre korona. Denne trenden fikk seg et lite tilbakeslag mot slutten av året, da en virusmutasjon på ny førte til økt smitte, nye restriksjoner og nedstengninger. Aksjemarkedet utviklet seg sterkt gjennom 2021 med høy aktivitet knyttet til nye noteringer samt 23 % økning av hovedindeksen ved Oslo Børs. Ekspansiv finanspolitikk og lave renter, for å motvirke de negative effektene av koronapandemien, har vært en sentral driver bak denne utviklingen. Mange land og bransjer opplever nå lav arbeidsledighet, høy etterspørsel og tilhørende prisvekst. I Norge ble renten hevet med 0,25 % både i september og desember 2021, etter nullrente siden mai 2020.

For det norske eiendomsmarkedet ble et sterkt 2020 etterfulgt av et rekordsterkt 2021. Dette forklares av fortsatt høy etterspørsel etter eiendom. Mange investorer har ønsket å vekke seg opp i eiendom, et segment som av mange vurderes som en «trygg havn» i usikre tider. I tillegg har de lave rentene bidratt til økt aktivitet. Transaksjonsvolumet i 2021 forventes å ende på omtrent kr 150 milliarder. Dette er «all time high» i det norske markedet, og mer enn 30 % over fjoråret. Yelden har gjennom året utviklet seg relativt flatt innen de fleste eiendomssegmentene, med unntak av lager og logistikkmarkedet som har opplevd yield nedgang også i år. Den samme tendensen gjelder

også kjøpesentersegmentet, som gjennom flere år har hatt svakt stigende yield, men gjennom 2021 har opplevd økende interesse og noe yield nedgang.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 221 000 kvm i 2021, en økning på hele 191 % fra fjoråret og godt over historisk snitt siste 16 år, på 177 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2021 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 80 000 kvm. (33 000 kvm). Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, steg gjennom 2021, blant annet som følge av økende økonomisk aktivitet. Ved utgangen av året stod omkring 500 000 kvm. av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 5,3 % av eiendomsmassen, sammenlignet med 5,1 % foregående år. Ledigheten falt i delområdene i sentrum og på vestsiden av Oslo gjennom året, men det var relativt høy ledighetsøkning i delområde ytre nord/øst/syd (8,3 % mot 6,2 % i fjor). Stabil ledighet på tross av koronasituasjonen og relativt sett høy ferdigstilling av nye arealer i 2021, forklares av høy økonomisk vekst og økende etterspørsel i markedet.

Reiseliv er blant de næringene som har vært hardest rammet av koronapandemien og 2021 var totalt sett et svakt år. Året startet med betydelige restriksjoner og tilhørende lav etterspørsel, som varte gjennom store deler av første halvår og kom tilbake mot slutten av året. De fleste aktørene opplevde imidlertid god etterspørsel gjennom sommeren og svært sterke høstmåneder, også sammenlignet med 2019. Dette bekreftet forventningen om at etterspørselen vender tilbake etter hvert som restriksjonene letter. Den faktiske gjeninnhentingseffekten var sågar sterkere enn mange hadde sett for seg. I Oslo økte hotellkapasiteten gjennom 2021 med i underkant av 1 %. Gjennomsnittlig hotellbelegg i Oslo i 2021 var 33 %, en økning med 25 % fra fjoråret. I samme periode steg gjennomsnittlig rompris med 11 %, noe som sammen

med økningen i belegg, har gitt en vekst i inntekt per tilgjengelige rom (RevPar) med 39 % for 2021.

Den fysiske varehandelen ble også i 2021 pålagt periodevis strenge restriksjoner og nedstengning, hovedsakelig i deler av første halvår. På tross av dette opplevde mange fysiske butikker, både i bysentrum og kjøpesentre, omsetningsvekst. Blant Norges 60 største kjøpesentre var omsetningen i 2021, 2,9 % over fjoråret og 5,3 % over 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.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i 2021. I Oslo toppet boligprisene ut allerede i februar, mens de i resten av landet steg gjennom det meste av første halvår for deretter å avta utover høsten. Den nominelle prisveksten for året som helhet endte på 2,2 % i Oslo og 5,2 % på landsbasis. Lave renter har vært en sentral driver bak den høye boligprisveksten gjennom de siste årene og særlig i 2020. De to rentøkningene og signaler om ytterligere hevinger i årene som kommer, antas å være en sentral forklaring bak den avtagende boligprisveksten i 2021.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt en tilnærmet flat prisutvikling gjennom 2021.

## VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR

### Investeringer og salg

I løpet av 2021 har Victoria Eiendom kjøpt Professor Birkelandsvei 36 på Furuset i Oslo samt tre Plantasjen-eiendommer lokalisert i henholdsvis Halden, Stjørdal og på Bryne, og Hausmanns gate 40 i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 398 mill. I tillegg har Victoria Eiendom kjøpt 1 041 258 egne aksjer for en kjøpesum på kr 781 mill.

Victoria Eiendom har solgt kontoreiendommen Drammensveien 88B i Oslo og kombinasjonseiendommen Midtstranda 49-51 på Hamar. Regnskapsmessig salgsgvinst for 2021 er kr 190 mill.

## Drift, utleie og prosjekt

Løpende drift av eiendommene har stort sett gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2021. Koronatiltakene, som ble innført våren 2020, er for det meste blitt avvirket i takt med gjenåpningen utover i 2021.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 1,3 % ledighet i eiendomsmassen, mot 3,4 % i fjor. Nedgangen i ledighet skyldes et godt utleiemarked og utleie av tidligere ledige arealer i flere eiendommer.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 9,7 år, mot 9,0 år per utgangen av fjoråret. Økningen skyldes i hovedsak forlengelse av selskapets leiekontrakter med Norsk Scania i ytterligere 7 år.

Victoria Eiendom ferdigstilte bygging av ny Ibsen scene i Arbins gate 1 i løpet av første kvartal 2021. Eiendommen har allerede huset Ibsen museet i flere år, og scenen og museet forventes åpnet for publikum i løpet av 2022.

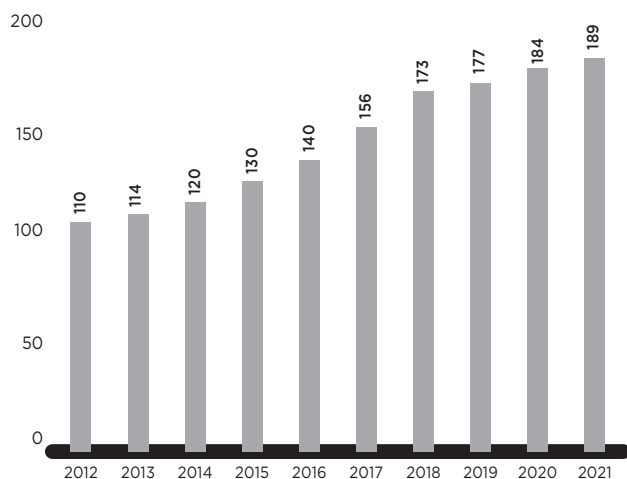
Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset og denne situasjonen er ikke vesentlig endret gjennom de siste to årene. Omgivelsene har imidlertid vært mer usikre gjennom pandemien og selskapet har derfor hatt løpende dialog med mange av leietakerne sine om situasjonen. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2021 og utestående fordringer er totalt sett på et lavere nivå enn ved utgangen av 2019.

## Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2021 ble kr 189 mill., mot kr 184 mill. i 2020. Driftsresultatet ble kr 307 mill., mot kr 517 mill. i fjor. Nedgangen i resultatet forklares av reduserte salgsgvinster.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgvinster, kursgvinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 600 mill., mot kr 163 mill. i 2020. Økningen skyldes ekstraordinært utbytte mottatt fra datterselskapet Eiendomsspar.

**Leieinntekter** (mill. kr)  
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



## Resultatregnskap

 (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar	2021	2020
Leieinntekt	188,7	184,2
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(20,4)	(18,8)
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>168,3</b>	<b>165,4</b>
Salgsgvinst	189,8	396,6
Rehabiliteringskostnad	(21,7)	(17,5)
Avskrivning på varige driftsmidler	(18,8)	(17,1)
Lønn og annen driftskostnad	(10,9)	(10,4)
<b>Driftsresultat</b>	<b>306,7</b>	<b>517,0</b>
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	496,3	60,9
Netto finanskostnad	(51,5)	(49,6)
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>751,5</b>	<b>528,3</b>

## Finansiering, likviditet og verdjustert egenkapital

Ved utgangen av 2021 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 2 085 mill. Selskapet har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Rentesikringsgraden utgjorde 67 % av låneporteføljen per 31.12.2021 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 7,5 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 2,9 %, mot 3,0 % i fjor.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantelikviditet kreditttramme, utgjør kr 740 mill. (kr 781 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Verdjustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 11 473 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdjustert egenkapitalandel på 81 %, mot 86 % i 2020.

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

- Victoria Eiendom: 5,1 % (5,3 %)
- Eiendomsspar: 4,7 % (5,0 %)

Grunnet koronasituasjonen er det i tillegg gjort fratrukk i eiendomsverdiene på totalt kr 5 mill. (kr 8 mill.) og kr 199 mill. (kr 314 mill.), for henholdsvis Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar og Eiendomsspar, for å reflektere estimert leiebortfall før omsetningsbaserte leier er tilbake på «normaliserte» nivåer.

Verdjustert egenkapital per aksje er per 31.12.2021 beregnet til kr 943, en økning på 14 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

## DATTERSELKAPET EIENDOMSSPAR

Eiendomsspars leieinntekter i 2021 ble kr 716 mill. (kr 701 mill.). Resultat før skattekostnad ble kr 1 096 mill., mot kr 1 426 mill. i 2020. Nedgangen skyldes lavere salg-

gevinster, men samtidig har det vært en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox AB.

I løpet av 2021 har Eiendomsspar ervervet en portefølje med 111 utleieleiligheter fordelt på 15 bygårder, sentralt i Bergen. I tillegg har selskapet ervervet kombinasjonseiendommene Professor Birkelands vei 21 og Stubberudveien 8 på Furuset i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 910 mill. Eiendomsspar har også kjøpt aksjer for kr 350 mill. i Aurora Eiendom tilsvarende en eierandel på 17 %. Aurora Eiendom er en nyetablert kjøpesentereier som har som strategi å eie moderne og veldrevne kjøpesentre med god leiemiks og som er markedsleder i sine nedslagsfelt. Per i dag eier selskapet fem norske kjøpesentre og er notert på børslisten Euronext Growth Oslo.

I løpet av året har Eiendomsspar solgt kontoreiendommen Karihaugveien 89 inkludert to ubebygde nabotomter, handels- og kontoreiendommen Øvre Slottsgate 11 samt kontoreiendommen Fredrik Stangs gate 4. I tillegg har selskapet solgt tre leiligheter i Parkveien 64. Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 378 mill.

Eiendomsspar har solgt aksjebeholdningen i det noterte svenske boligutviklings- og utleieselskapet Amasten AB, for en total salgssum på SEK 850 mill. Salget gav en regnskapsmessig gevinst på kr 324 mill.

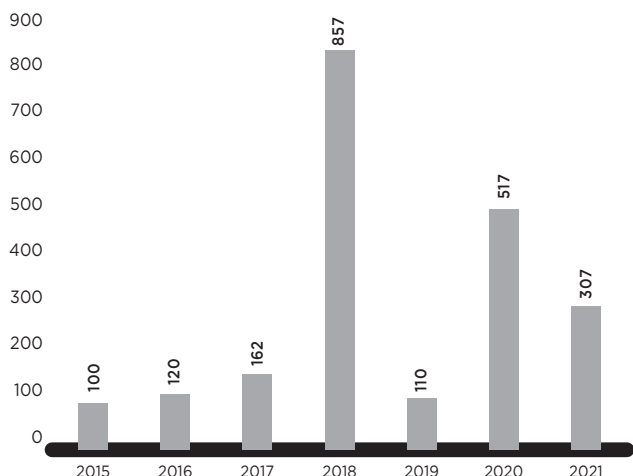
Kursen til Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 435 ved årets begynnelse til kr 455 ved årets slutt (+11 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 26,50 per aksje).

Eiendomsspar-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 83 % av beregnet substansverdi (83 %).

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær via sin direkte eierandel på 55,5 % av utestående aksjer per 31.12.2021. Investeringen i Eiendomsspar utgjør over 80 % av Victoria Eiendoms eksponering mot eiendomsmarkedet, og er således av stor betydning for selskapet.

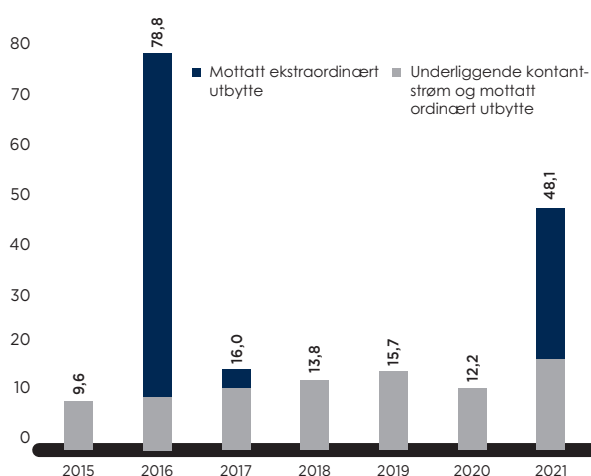
## Driftsresultat (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



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

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



\* inkludert mottatt utbytte, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader

## VICTORIA EIENDOM KONSERN

### Resultat og balanse

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2021 ble kr 905 mill. (kr 886 mill.) og driftsresultatet ble kr 879 mill. (kr 2 126 mill.). Nedgangen i driftsresultat forklares i hovedsak av lavere salgsgvinster i både Victoria Eiendom og Eiendomsspar.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr - 14 mill. mot kr 27 mill. i 2020. Resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox ble positiv med kr 181 mill. mot negativt bidrag på kr 453 mill. foregående år. Forbedringen i resultat fra Pandox forklares i hovedsak av positiv urealisert verdiutvikling på eiendommer og derivater. Finansinntekt var positiv med kr 375 mill. mot kr 48 mill. foregående år. Økningen forklares av gevinst ved salg av aksjeholdningen i Amasten AB. Finanskostnad var kr 245 mill. (kr 300 mill.). Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 177 mill. (kr 1 448 mill.).

Victoria Eiendom konsernets bokførte total kapital var per 31.12.2021 kr 25 878 mill. (kr 25 022 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 11 634 mill., hvorav kr 9 878 mill. var rentebærende.

### Bærekraft

Victoria Eiendom konsernet jobber aktivt for å redusere 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», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold». Hovedfokusområder i selskapets bærekraftsstrategi (2020–2025) er:

- Klima og miljø
- Ressursbruk
- Trygge bygg og byrom
- Vedlikehold som skaper verdi
- Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

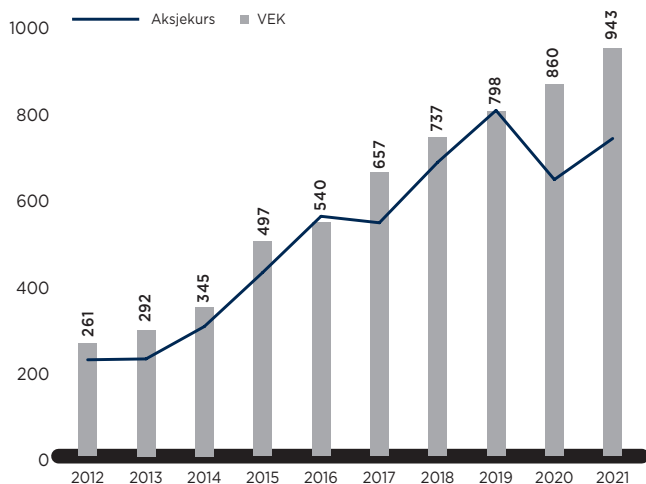
Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Victoria Eiendom gjennomført en rekke ulike bærekraftstiltak i løpet av 2022, deriblant:

- BREEAM NOR Excellent sertifisering av kontorbygget "Fabrikken" på 17 000 kvm. i Urtegetata 9 i Oslo
- Etablert energioppfølgingssystem (EOS) for oppfølging av energiforbruk og optimalisering av drift. Per 2021 har selskapet oppnådd 6,7 % energibesparelse i forhold til referanseåret 2019 (tilsvarende 2 200 000 kWh/ ca. 2,7 MNOK eks. mva.). Mål for 2022 og 2025 er henholdsvis 10 % og 20 % akkumulert energibesparelse
- Installert solcelleanlegg (595 kvm) i Hoffsvæien 10
- Gjenbruk av møbler og materialer ved rehabilitering, eksempelvis fra pågående totalrehabilitering av Scandic Holmenkollen Park Hotell
- Igangsatt oppgradering til skybasert ERP system for å få et bedre system med flere muligheter samtidig som det bidrar til at selskapet kan jobbe mindre papirbasert

Victoria Eiendom konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1 - 2,5 mill. til ulike veldedige formål. Dette fortsatte vi med i 2022 hvor vi blant annet bidro med støtte til Sandwich Brothers og Sorbet Sisters, en sosial entreprenørbedrift som produserer og selger is og «sandwicher» nye nordmenn inn i arbeidslivet.

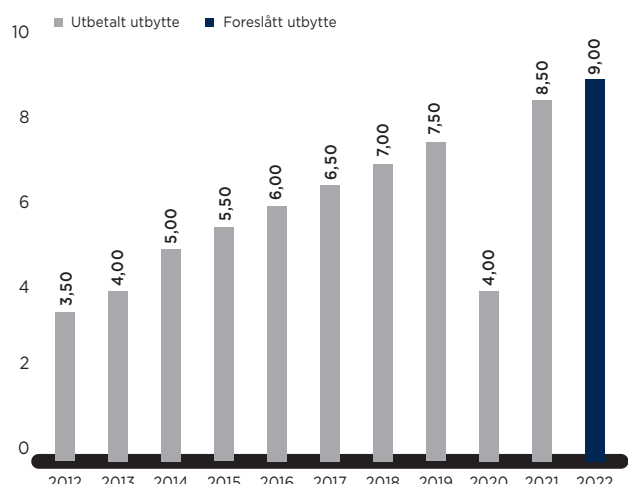
Victoria Eiendom har i løpet av året etablert sin første «grønne» finansieringsavtale, en såkalt bærekraftslinket låneavtale (SLL). Avtalen er blant de første låneavtalene av denne typen som er etablert i Norge og gir mulighet for marginendring på +/- 5 bp. i to lån i konsernet. Måloppnåelsen vurderes årlig basert på oppfyllelse av forhåndsdefinerte KPI'er innen bærekraftsemnene; miljø, sosiale forhold og økonomi-/selskapsstyring. Victoria Eiendom er allerede godt i gang med arbeidet for å nå KPI'ene for 2022 og har blant annet besluttet å implementere ISO 14001 i organisasjonen, som går på miljøledelse, samt gjennomføre BREEAM pre-analyser av flere bygg for å forberede de neste BREEAM sertifiseringene av bygg i porteføljen.

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



\* inkludert utbytte avsatt per årslutt

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



\* i tillegg har selskapet delt ut ekstraordinære utbytter på henholdsvis kr 30, kr 20, kr 45, kr 20 og kr 6, i årene 2021, 2019, 2016, 2014 og 2013

Victoria Eiendoms visjon er at eiendommene 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.

Victoria Eiendom har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

Selskapets virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø.

### **Styret og administrasjonen**

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2021, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

### **Transaksjoner med nærstående parter**

Victoria Eiendom har solgt datterselskapet Midtstranda 49-51 AS som eier kombinasjonseiendommen Midtstranda 49-51 på Hamar. Selskapet var eiet med 59,5 % av Victoria Eiendom og 40,5 % av ledende ansatte i datterselskapet Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart.

Victoria Eiendom har solgt aksjene i datterselskapet Admiralen AS til administrerende direktør Christian Ringnes. Selskapets eiendeler består i sin helhet av en mindre bankbeholdning samt hjemmel til en eiendom tidligere solgt til Christian Ringnes. Salget er gjennomført til markedsmessige betingelser.

Styret i datterselskapet Eiendomsspar vedtok i juni å selge 15 078 aksjer i Eiendomsspar til viseadministrerende direktør Sigurd Stray og 9 047 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Aksjene har fire års bindingstid og er omsatt til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver.

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt 24 % av aksjene i Tvet Holding AS, som eier eiendommen Tvetenveien 11, til ledende ansatte i Eiendomsspar. Ledende ansatte eide fra tidligere 25 % av Tvet Holding AS. Transaksjonen ble gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene.

### **Aksjonær- og kapitalforhold**

Kursen til Victoria Eiendom-aksjen steg fra kr 640 ved årets begynnelse til kr 735 ved årets slutt (+ 21 %, hensyntatt utbetalt utbytte på kr 38,50 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 78 % av beregnet substansverdi, mot 74 % i fjor, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substans. Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 455, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 92 % av beregnet verdi ved årsskiftet.

I løpet av 2021 har Victoria Eiendom ervervet 1 041 258 egne aksjer til en total verdi av kr 781 mill. På selskapets ordinære generalforsamling 15. mai 2021 fikk selskapet tilslutning om sletting av totalt 1 096 932 egne aksjer. Per årsslutt 2021 hadde Victoria Eiendom 12 309 821

utstedte aksjer og selskapet eide 62 164 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2021 var således 12 247 657. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2021 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 31.12.2021.

### **Redegjørelse om foreløpig årsregnskap**

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

### **Hendelser etter balansedato**

Victoria Eiendom har kjøpt 66 905 egne aksjer for kr 46,4 mill. etter 31.12.2021. Per 17.02.2022 er total beholdning av egne aksjer 129 069.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet eiendommen Kjelsåsveien 161 i Oslo for en kjøpesum på kr 573 mill. I tillegg har Eiendomsspar kjøpt 556 984 egne aksjer til en total kjøpesum på kr 230 mill. Per 17.02.2022 er total beholdning av egne aksjer 667 717. Eiendomsspar har videre deltatt i en emisjon i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for aksjer tilsvarende sin pro-ratoriske eierandel, kr 68 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene er eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av Victoria Eiendom, 6 % av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart. Estimert regnskapsmessig salgsgevinst er totalt kr 55 mill.

### **Fremtidsutsikter**

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i snart to år. Perioder med positiv utvikling og gjenåpning har gjentatte ganger blitt avløst av smitteøkning og nye nedstengninger, senest i desember 2021 som en følge av omikron mutasjonen. Som en konsekvens av høy vaksinasjonsgrad i det meste av den vestlige verden samt «snillere» virusmutasjoner, som virker å gi relativt milde sykdomsforløp, ser man nå tendenser til at flere land for første gang letter og fjerner karantenebestemmelser og restriksjoner. Erfaringene fra perioder med gjenåpning har vist at etterspørsel og økonomisk aktivitet har kommet relativt raskt tilbake. Disse to utviklingstrekkene støtter utsiktene for en mer varig gjenåpning i 2022, hvor gjenværende covid-19 effekter i hovedsak vil være knyttet til

enkeltområder og i mindre grad samfunnet som helhet. Prisvekst/renteheving, sentralbankenes reversering av kvantitative tiltak, utfordringer i globale forsyningskjeder og befolkningens tilvenning og forbruksmønstre post covid, vil være sentrale temaer i tiden som kommer. Usikkerheten rundt fremtidig smitte og restriksjoner medfører fortsatt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

Det er tilført ca. 235 000 kvm. til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2021, som er godt over historisk snitt. Samtidig øket arealabsorpsjonen kraftig i 2021, både mot foregående år og mot historisk snitt. Dette har bidratt til å holde arealledigheten nede gjennom 2021. I 2022 forventes svakt fallende ledighet, som en følge av at økonomien og kontoretterspørslene fortsetter å gjeninnhente seg etter koronapandemien, samtidig som volumet av ferdigstilte arealer reduseres. For 2023 er det noe mer usikkerhet knyttet til ledighetsutviklingen, ettersom ferdigstilling av arealer forventes å øke igjen, samtidig som utfallsrommet for den økonomiske gjeninnhenting etter koronapandemien er større.

Det har vært lite kapasitetsvekst i hotell-markedet i Oslo gjennom det sist året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og dels i 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet relativt raskt tilbake når samfunnet har gjenåpnet. Etterspørselen har da i hovedsak vært drevet av lokal og regional forretningstrafikk samt innenriks fritidsreisende. Internasjonal forretningstrafikk, konferanser og gruppereiser er segmenter som forventes å trenge noe mer tid på å nå tidligere nivåer. Det

forventes derfor å ta noen år før etterspørselen er tilbake på samme nivå som før pandemien.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom mange år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelen, men utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt vil det meste av handelsvolumene fortsatt gå gjennom tradisjonelle kanaler, som fysisk varehandel, i mange år. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette og bidra til et mer variert leietakerbilde i butikkmarkedet. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisutviklingen i januar 2022 ble noe høyere enn ventet, men det forventes totalt sett moderat boligprisutviklingen i Oslo i årene som kommer, omtrent på samme nivå som 2021. Bakgrunnen for dette er en antagelse om økende renter, god lønnsvekst og begrenset nybygging.

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

#### Anvendelse av årets overskudd

Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 8,50 per aksje og et ekstraordinært utbytte på kr 30 per aksje. For 2021 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 9,00 per aksje, totalt kr 110,2 mill.

Oslo, 17. februar 2022

Anders Ryssdal  
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S.  
Salthella

Christian Ringnes  
Adm. direktør



**VICTORIA EIENDOM**  
(foreløpige tall for 2021)

**RESULTATREGNSKAP**

	01.01. - 31.12.		01.10. - 31.12.	
	2021	2020	2021	2020
Leieinntekt	905,0	885,6	261,4	209,7
Annen driftsinntekt	7,9	2,5	5,6	0,8
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(100,4)	(97,5)	(29,5)	(28,0)
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>812,5</b>	<b>790,6</b>	237,5	182,5
Salgs-/prosjektgevinst	465,6	1 743,9	74,0	1 336,9
Rehabiliteringskostnad	(104,8)	(128,0)	(24,4)	(20,4)
Avskrivning på varige driftsmidler	(163,0)	(169,7)	(42,7)	(44,7)
Lønn og annen driftskostnad	(131,4)	(110,7)	(38,9)	(30,5)
<b>Driftsresultat</b>	<b>878,9</b>	<b>2 126,1</b>	205,5	1 423,8
Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(13,8)	26,5	(39,7)	(152,7)
Resultat fra tilknyttet selskap (Padox)	181,3	(452,8)	108,1	(108,9)
Finansinntekt	375,2	48,1	348,3	18,7
Finanskostnad	(245,0)	(300,0)	(64,8)	(33,5)
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 176,6</b>	<b>1 447,9</b>	557,4	1 147,4
Skattekostnad	(137,6)	(81,9)	(58,1)	(6,5)
<b>Resultat</b>	<b>1 039,0</b>	<b>1 366,0</b>	499,3	1 140,9
Tilordnet:				
Aksjonærer	651,9	943,4		
Minoritetsinteresser	387,1	422,6		

<b>BALANSE PER</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>EIENDELER</b>		
Varige driftsmidler	16 391,8	15 293,4
Finansielle anleggsmidler	9 039,1	9 393,4
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>25 430,9</b>	<b>24 686,8</b>
Andre fordringer	121,4	116,9
Bankinnskudd	325,4	218,2
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>446,8</b>	<b>335,1</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>25 877,7</b>	<b>25 021,9</b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
Innskutt egenkapital	101,3	104,5
Annen egenkapital	14 142,0	15 409,6
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 243,3</b>	<b>15 514,1</b>
Utsatt skatt	831,9	803,4
Andre avsetninger for forpliktelser	239,6	318,1
Sum avsetninger for forpliktelser	1 071,5	1 121,5
Langsiktig rentebærende gjeld	9 128,3	7 192,0
Kortsiktig rentebærende gjeld	750,0	700,0
Annen kortsiktig gjeld	684,6	494,3
Sum kortsiktig gjeld	1 434,6	1 194,3
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 634,4</b>	<b>9 507,8</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 877,7</b>	<b>25 021,9</b>

<b>ENDRING I EGENKAPITAL</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Egenkapital per 01.01.	15 514,1	14 370,4
Resultat	1 039,0	1 366,0
Kjøp egne aksjer	(1 183,0)	(441,9)
Salg egne aksjer	8,0	-
Utbytte (netto)	(865,6)	(216,0)
Minoritet (endring)	(21,0)	61,8
Omregningsdifferanser m.v.	(248,2)	373,8
<b>Egenkapital per 31.12.</b>	<b>14 243,3</b>	<b>15 514,1</b>

## AKSJONÆROVERSIKT PER 10.02.2022

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 %
Raho AS	380 720	3,1 %
MP Pensjon PK	343 000	2,8 %
Piwjk AS	339 096	2,8 %
Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7 %
Dobloug, Anette	258 108	2,1 %
Oak Management AS	208 479	1,7 %
Hubertus AS	200 000	1,6 %
AS Straen	140 000	1,1 %
Victoria Eiendom AS	129 069	1,0 %
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 %
Øvrige aksjonærer	2 406 699	19,6 %
<b>Sum</b>	<b>12 309 821</b>	<b>100,0 %</b>



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



Victoria Eiendom AS, Olav Vs gate 6, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo  
Telefon: 22 33 05 50 [www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)