

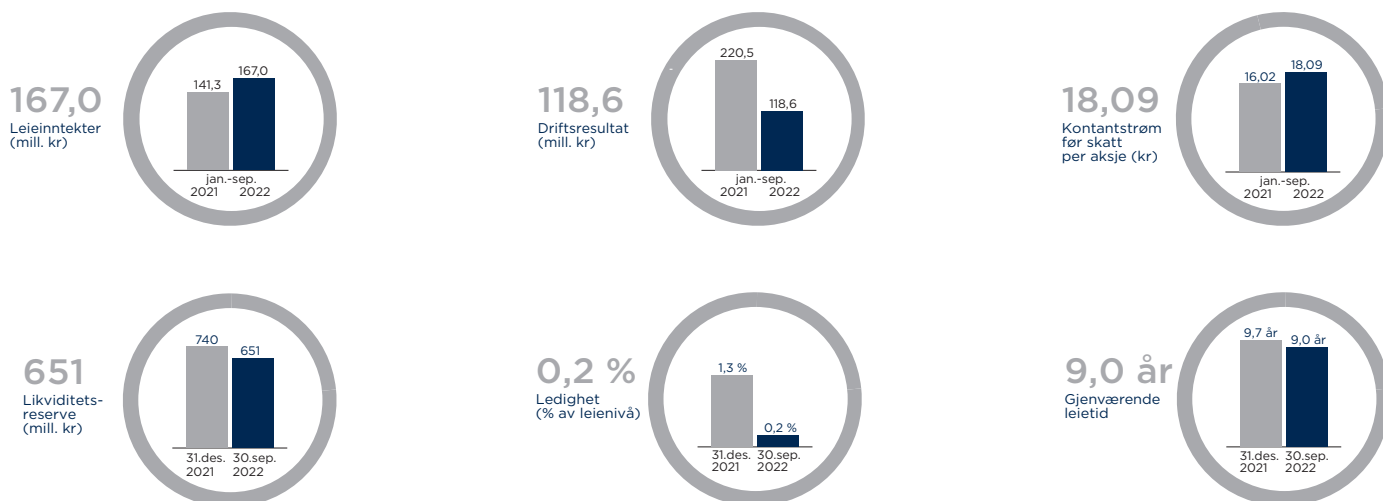
# VICTORIA EIENDOM

DELÅRSRAPPORT JANUAR - SEPTEMBER 2022

# JANUAR - SEPTEMBER 2022

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 56,5 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne beretningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Kvartalsrapporten forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

## Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



## Eiendomsmarkedet

Årets tre første kvartaler har vært kontrastfylte. Første kvartal var preget av koronarestriksjoner, men den økonomiske aktiviteten tok seg raskt opp gjennom andre kvartal etter hvert som koronarestriksjonene ble hevet i de fleste vestlige land. To år med finansielle stimulanser, for å håndtere koronapandemien, og påfølgende rask økonomisk gjeninnhenting har gitt den høyeste inflasjonen siden 1980-tallet. Økte energipriser, som følge av Russland sin krigføring i Ukraina, har bidratt til å forsterke inflasjonspresset. Sentralbankene i de fleste vestlige land har økt styringsrentene i rask tempo gjennom årets tredje kvartal for å stagge prisveksten og unngå at inflasjonen etablerer seg på et høyt nivå. Den raske økningen i rentenivå og de langsiktige konsekvensene av høyere rente, herunder sannsynligheten for resesjon, har sammen med høyt geopolitisk spenningsnivå bidratt til å kjøle ned internasjonale finansmarkeder og eiendomsmarkedet.

Norsk økonomi og arbeidsliv har utviklet seg sterkt gjennom årets tre første kvartaler. Dette forklares både av målrettede offentlige støtteordninger under koronapandemien, rask gjeninnhenting av innenlands økonomisk aktivitet samt høy etterspørsel fra sentrale eksportmarkeder for olje og gass, fisk og metaller. Arbeidsledigheten i Norge har som et resultat av dette falt fra 2,2 % ved inngangen til året til 1,6 % ved utgangen av september. Bruk av hjemmekontor har for de fleste bedrifter blitt et supplement til kontoret og ikke en erstatning. Dette har sammen med høy sysselsetting, god økonomisk aktivitet, begrenset nybygging, særlig i Oslo sentrum, bidratt til lav ledighet og leieprisvekst i kontormarkedet gjennom årets tre første kvartaler.

Smitteverntiltakene ved inngangen til året bidro til en svak start for hotellåret 2022. Etterspørselen i hotellmarkedet var imidlertid raskt tilbake så snart restriksjonene lettet. Flere steder, både i Norge og internasjonalt, nærmet markedet seg pre-korona nivåer allerede i mars. Den positive utviklingen fortsatte gjennom sommeren/høsten. Mange hoteller er nå tilbake på tilsvarende belegg som 2019, men med høyere priser. Snittbelegget for årets tre første kvartaler for hotellene i Oslo endte på 61 %, mot 27 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 217 %, målt mot samme periode foregående år. Byhotellene og særlig Oslo, som har prestert svakere enn regionshotell under pandemien, presterer nå mer på linje med hoteller i regionene og viser derfor en høyere vekst mot fjoråret. Sammenlignet med hotelletterspørselen før pandemien ser man at fritids- og helgetrafikken så langt har kommet raskere og sterkere tilbake enn etterspørselen fra forretningsreisende i ukedagene.

Den fysiske varehandelen startet året med noe nedgang, som følge av omikron smitteverntiltak, men hentet seg inn igjen gjennom andre og tredje kvartal og har totalt sett hatt en flat utvikling så langt i år. Målt mot samme periode i 2019 ligger varehandelsomsetningen imidlertid 18 % høyere per august. Netthandelen hadde en kraftig vekst ved starten av pandemien, men har siden andre halvår 2020 opplevd fallende vekstrater. Gjennom årets første halvår opplevde netthandelen negative vekstrater for første gang på mange år, men gjennom tredje kvartal har netthandelen igjen vokst. Det er tegn til normalisering i varehandelsmarkedet med en vridning fra varekonsum til tjenester. Samtidig preges markedet av høy prisvekst og redusert kjøpekraft blant husholdningene.

Transaksjonsmarkedet i 2021 endte over kr 160 milliarder. Dette er «all time high» for det norske markedet og en oppgang på mer enn 40 % sammenliknet med 2020. I takt med stigende renter og økt usikkerhet har transaksjonsaktiviteten avtatt i 2022. Utviklingen har vært særlig tydelig gjennom 3. kvartal. Det er kjøpere i markedet, men den raske økningen i rentenivå har gjort det vanskeligere for selgere og kjøpere å enes om pris. Ved inngangen til november er det registrert et transaksjonsvolum i størrelsesorden kr 65 milliarder for 2022, en betydelig nedgang sammenlignet med fjoråret.

Det var en sterk boligprisutvikling gjennom første halvår 2022, men gjennom tredje kvartal har trenden snudd og veksten vært negativ. Endringen i markedssentiment skyldes økt rentenivå og usikkerhet ift. videre økonomisk utvikling. Per utgangen av tredje kvartal har prisveksten i 2022 vært 6 % i Oslo og 7 % for landet som helhet. For 2022 som helhet forventes moderat boligprisutvikling i Oslo.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt en stigende prisutvikling gjennom årets tre første måneder, særlig for 2- og 3-roms leiligheter, mot en relativt flat utvikling gjennom de to foregående årene. Prisøkningen forklares i hovedsak av økende etterspørsel, som følge av økende økonomisk aktivitet og tilflytting til Oslo, begrenset nybygging og høyere finansieringskostnad.

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

### Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per tredje kvartal 2022 kr 167,0 mill. (kr 141,3 mill.). Økningen i leieinntekt forklares i hovedsak av eiendomskjøp. Driftsresultat ble kr 118,6 mill. (kr 220,5 mill.) og resultat før skatt kr 202,9 mill. (kr 302,7 mill.). Nedgangen i resultatet forklares av at det ikke har vært salgsgevinster av betydning så langt i år mot kr 125,3 mill. i salgsgevinst foregående år.

### Drift, utleie og prosjekt

Ledighet, målt etter leieverdi, er 0,2 %, mot 1,3 % per årsslutt 2021. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 9,0 år.

### Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 292 mill. per 30.09.2022. Kontantbeholdning i bank er kr 46 mill.

Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pante-sikrede kredittrammer på kr 651 mill. per 30.09.2022. Selskapet har i tillegg lånekapasitet fra ubelånte eiendommer.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar		
Resultatregnskap	01.01.-30.09.	
	2022	2021
Leieinntekt	167,0	141,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(12,3)	(14,5)
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>154,7</b>	<b>126,8</b>
Salgsgevinst	0,2	125,3
Rehabiliteringskostnad	(4,7)	(9,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(21,8)	(14,0)
Lønn og annen driftskostnad	(9,8)	(8,3)
<b>Driftsresultat</b>	<b>118,6</b>	<b>220,5</b>
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	126,4	121,7
Netto finanskostnad	(42,1)	(39,5)
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>202,9</b>	<b>302,7</b>

Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 65 %. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 5,5 år.

Lånemarkedet, som var relativt stabilt gjennom 2021, har i økende grad blitt påvirket av raskt stigende renter og økte risikopåslag i kapitalmarkedet gjennom 2022. Dette har økt finansieringskostnadene og gitt et mer krevende finansieringsmarked. Victoria Eiendom har god dialog med sine banker, ingen gjenstående refinansieringer i 2022 og kun et låneforfall i 2023.

Så langt i år har Victoria Eiendom inngått en bærekraftslinket låneavtale (SLL) knyttet til et eksisterende lån med DNB. Måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål.

Victoria Eiendom har ingen finansielle coventants i sine låneavtaler.

## VICTORIA EIENDOM KONSERN

### Resultat

Victoria Eiendom konsernets leieinntekter utgjorde kr 888,5 mill. (kr 643,6 mill.). Resultat før skattekostnad er kr 1 544,0 mill., opp fra kr 619,2 mill. per tredje kvartal 2021. Økningen skyldes i hovedsak positiv resultatutviklingen i det tilknyttede selskapet Pandox, drevet av økte omsetningsbaserte leieinntekter fra selskapets hoteller og positiv verdiutvikling på derivater og eiendom, men også økte leieinntekter i datterselskapet Eiendomsspar.

### Investeringer og salg

Victoria Eiendom har kjøpt en Plantasjen-eiendom, lokalisert i Namsos. Total kjøpesum for eiendommen er kr 59 mill.

Victoria Eiendom har kjøpt 95 905 egne aksjer for kr 65,0 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har per tredje kvartal 2022 ervervet eiendommene Kjelsåsveien 161 i Oslo, Stortingsgata 14 (seksjon 2) og 16 i Oslo samt Vestfjordgata 28-30 i Svolvær. Total kjøpesum for eiendommene er kr 957 mill. Eiendommen i Stortingsgata består av Hotel Christiania Teater, restauranten Teatro og Christiania Scene. Eiendomsspar eide fra tidligere seksjon 1 i Stortingsgata 14 og eier etter oppkjøpet hele eiendommen. Eiendomsspar har videre deltatt i to emisjoner i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for nye aksjer for totalt kr 238 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 5 915 000 aksjer i Scandic Hotels Group til en kjøpesum på SEK 235 mill. Eiendomsspar har i tillegg ervervet 600 775 egne aksjer for kr 249 mill. per tredje kvartal 2022.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene var eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av morselskapet 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. Regnskapsmessig salgsgevinst er kr 55 mill.

### Aksjonærforhold

I løpet av første halvår 2022 har selskapet delt ut et ordinært utbytte for 2021 på kr 9,00 per aksje. Siden årsslutt 2021 har aksjekursen falt fra kr 735 til kr 550 (- 24 % hensyntatt et utbytte på kr 9,00).

Per 30.09.2022 er total beholdning av egne aksjer 158 069.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2022 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.

## Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 18 800 egne aksjer for kr 9,4 mill. Selskapets beholdning av egne aksjer er 176 869.

Datterselskapet Eiendomsspar har kjøpt 48 % av selskapet New Kid in Town AS. Selskapet eier tre kontorbygg på totalt 50 000 kvm. på Forus, utenfor Stavanger og driver et co-working og event konsept under merkenavnet FOMO. Selskapet har mer enn 170 leietakere, hovedsakelig innenfor teknologi-relaterte virksomheter.

Eiendomsspar har også inngått kontrakt om erverv av Professor Dahls gate 18 i Oslo for kr 225 mill. Eiendommen er i hovedsak et leilighetsbygg og vil bli overtatt i 2022.

Rådgivningsselskapet Sweco, som er hovedleietaker i «Veksthuset» den største eiendommen i Eiendomsspar sitt utviklingsprosjektet Urtekvartalet, har utøvet en opsjon på leie av ytterligere 6 500 kvm. Opsjonsarealet er et tillegg til selskapets eksisterende leiekontrakt i «Veksthuset» på 10 500 kvm.

Eiendomsspar har kjøpt 37 550 egne aksjer for kr 11,3 mill. Selskapets beholdning av egne aksjer er 749 058.

## Fremtidsutsikter

Usikkerheten knyttet til pandemien, som preget markedene i over to år, har blitt erstattet av; frykt for stagflasjon (høy inflasjon kombinert med økonomisk tilbakegang) drevet av høy prisvekst, stigende renter og energimangel samt økt geopolitisk spenningsnivå, grunnet krigen i Ukraina. Gjennom flere tiår har verdens land blitt knyttet stadig tettere sammen gjennom økt verdenshandel, samarbeid og generelt lavt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Påliteligheten til globale forsyningskjeder er svekket både som følge av krigssituasjon, handelsrestriksjoner og fortsatt strenge smitteverntiltak i Kina. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne medføre større endringer både for global produksjon, handelsmønstre og reiseaktivitet.

Den ekspansive pengepolitikken ført av sentralbankene for å støtte økonomiene gjennom pandemien, gir seg nå utslag i høy prisvekst. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom året måttet øke rentene betraktelig i et forsøk på å begrense inflasjonen. Enn så lenge har prisveksten fortsatt å øke, men det er samtidig tegn i økonomien på at forbruk og økonomisk aktivitet er i ferd med å avta. Etter rentøkninger på 0,50 % fra Norges Bank både i juni, august og september ble takten redusert til 0,25 % i november. Markedet forventer at rentenivået vil toppe ut gjennom 2023 for deretter å avta noe. Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå samt videre krigsforløp i Ukraina, vil være sentrale for utviklingen i norsk økonomi i tiden som kommer. Situasjonen rundt koronasmitten oppleves nå mer avklart enn tidligere, selv om det fortsatt er ettervirkninger, blant annet innen reiseliv samt aktive restriksjoner i Kina. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Det ble tilført ca. 235 000 kvm. til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2021, som er godt over historisk snitt. Samtidig økte arealabsorpsjonen kraftig i 2021, både mot foregående år og mot historisk snitt. Dette bidro til å holde arealledigheten stabil gjennom 2021. 2022 har så langt vært preget av fallende ledighet og økende leiepriser, som en følge av god økonomisk aktivitet og begrenset tilgang av nye arealer. Den samme utviklingen forventes ut året. For 2023 er det noe mer usikkerhet knyttet til pris og ledighetsutviklingen ettersom ferdigstillelse av arealer forventes å øke noe, dog fortsatt på et lavt historisk nivå, samtidig som utfallsrommet for den økonomiske utviklingen er større.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det siste året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet raskt tilbake når samfunnet har gjenåpnet. For 2022 som helhet forventes sterke pris- og beleggstall, drevet av videre gjeninnhenting i forretningsmarkedet og fortsatt høy aktivitet innen fritidssegmentet. For 2023 og årene deretter vil den økonomiske utviklingen, sikkerhetspolitisk situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet være avgjørende faktorer for utviklingen i hotellbransjen.

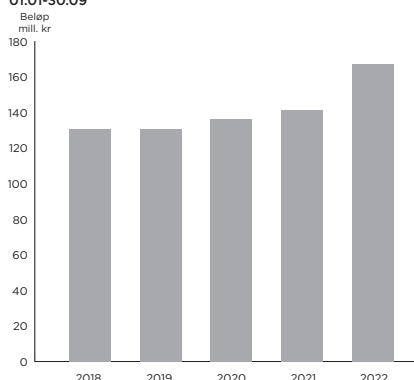
Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom mange år. Netthandelen har tatt stadig større andeler av varehandelen og opplevde sterk vekst under pandemien, men utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandels-omsetningen i Norge. Handelsnæringen opplever nå en normalisering hvor veksten i totale volumer avtar og netthandel generelt samt de bransjene som opplevde særlig sterk vekst under pandemien, utvikler seg noe svakere. Høy prisvekst og utsikter til svakere økonomisk utvikling vil bidra til redusert kjøpekraft og svakere utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette og bidra til en mer variert leietakersituasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i Norge og Oslo i 2021 var sterk gjennom første kvartal, for deretter å avta noe gjennom året. 2022 ser foreløpig ut til å følge en lignende trend, men med en potensielt enda svakere avslutning på året grunnet økte rentekostnader. For de nærmeste årene forventes moderat boligprisutvikling i Oslo. Svakere økonomisk utvikling og stigende renter vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende.

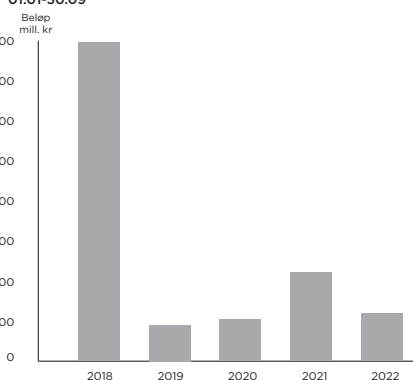
Victoria Eiendom er solid og har en god finansiell - og likviditets-situasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

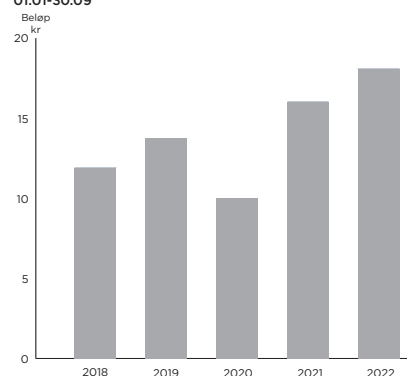
Leieinntekter  
01.01-30.09



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.	
		2022	2021	2021	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>						
Leieinntekt	(2)	888,5	643,6	905,0	316,5	241,2
Annen driftsinntekt		11,2	2,3	7,9	1,5	3,9
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(75,4)	(70,9)	(100,4)	(29,9)	(23,6)
<b>Brutto driftsresultat</b>		<b>824,3</b>	<b>575,0</b>	<b>812,5</b>	<b>288,1</b>	<b>221,5</b>
Salgsgevinst		57,2	391,6	465,6	2,1	30,8
Rehabiliteringskostnad		(58,4)	(80,4)	(104,8)	(14,4)	(27,6)
Avskrivning på varige driftsmidler		(143,1)	(120,3)	(163,0)	(48,1)	(39,3)
Lønn og annen driftskostnad		(89,2)	(92,5)	(131,4)	(33,0)	(29,9)
<b>Driftsresultat</b>		<b>590,8</b>	<b>673,4</b>	<b>878,9</b>	<b>194,7</b>	<b>155,5</b>
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(5,2)	25,9	(13,8)	(9,4)	10,9
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)		1 252,1	73,2	181,3	508,6	89,4
Finansinntekt		48,2	26,9	375,2	5,3	7,4
Finanskostnad		(341,9)	(180,2)	(245,0)	(165,0)	(65,2)
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 544,0</b>	<b>619,2</b>	<b>1 176,6</b>	<b>534,2</b>	<b>198,0</b>
Skattekostnad		(345,7)	(79,5)	(137,6)	(125,9)	(40,7)
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 198,3</b>	<b>539,7</b>	<b>1 039,0</b>	<b>408,3</b>	<b>157,3</b>
Tilordnet:						
Aksjonærer		702,6	368,9	651,9		
Minoritetsinteresser		495,7	170,8	387,1		
<b>BALANSE PER</b>			<b>30.09.</b>	<b>31.12.</b>		
<b>EIENDELER</b>			<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	
Varige driftsmidler		17 492,0	15 020,5	16 391,8		
Finansielle anleggsmidler		10 265,6	9 739,1	9 039,1		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 757,6</b>	<b>24 759,6</b>	<b>25 430,9</b>		
Fordringer		130,2	130,7	121,4		
Markedsbaserte aksjer		183,8	-	-		
Bankinnskudd		432,4	280,7	325,4		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>746,4</b>	<b>411,4</b>	<b>446,8</b>		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 504,0</b>	<b>25 171,0</b>	<b>25 877,7</b>		
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
Innskutt egenkapital		101,0	101,3	101,3		
Annen egenkapital		15 271,2	14 702,6	14 142,0		
<b>Sum egenkapital</b>	(3)	<b>15 372,2</b>	<b>14 803,9</b>	<b>14 243,3</b>		
Utsatt skatt		894,7	790,4	834,7		
Andre avsetninger for forpliktelser		211,4	264,7	239,6		
Sum avsetninger for forpliktelser		1 106,1	1 055,1	1 074,3		
Langsiktig rentebærende gjeld		11 137,0	8 338,4	9 128,3		
Kortsiktig rentebærende gjeld		550,0	700,0	750,0		
Annen kortsiktig gjeld		338,7	273,6	681,8		
Sum kortsiktig gjeld		888,7	973,6	1 431,8		
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 131,8</b>	<b>10 367,1</b>	<b>11 634,4</b>		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 504,0</b>	<b>25 171,0</b>	<b>25 877,7</b>		
<b>KONTANTSTRØMOPPSTILLING</b>			<b>01.01. - 30.09.</b>	<b>01.01.-31.12.</b>		
			<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		555,9	222,2	463,0		
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(1 718,8)	64,4	(278,9)		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 270,0	(224,1)	(76,9)		
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		107,1	62,5	107,2		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		325,3	218,2	218,2		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		432,4	280,7	325,4		
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 755,0	3 260,0	2 570,0		
<b>Sum likviditetsreserver</b>		<b>3 187,4</b>	<b>3 540,7</b>	<b>2 895,4</b>		

Oslo, 29. november 2022  
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.
	2022	2021	2021
Oslo	792,7	578,2	818,1
Øvrige Norge	95,8	65,4	86,9
Sum	888,5	643,6	905,0

## NOTE 3 – Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.09.2022	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	101,3	14 142,0	14 243,3
Resultat		1 198,3	1 198,3
Kjøp egne aksjer	(0,3)	(313,4)	(313,7)
Utbytte		4,8	4,8
Minoritet		(10,1)	(10,1)
Omregningsdifferanser m.v.		249,6	249,6
Egenkapital 30.09.2022	101,0	15 271,2	15 372,2

## NOTE 4 – Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Resultat per aksje 1)	57,73	29,44	52,33
Bokført egenkapital per aksje 1)	704	657	634
Aksjekurs ved utgangen av perioden	550	750	735
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 170 454	12 528 500	12 457 713
Antall utestående aksjer 2)	12 151 752	12 247 657	12 247 657

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket direkte eide egne aksjer (158 069).

## NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 23.11.2022

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 %
Victoria Eiendom AS	176 869	1,4 %
Barque AS	140 000	1,1 %
Horn Bull AS	120 919	1,0 %
Tricolor AS	113 224	0,9 %
Pisces Invest AS	96 612	0,8 %
Sjeltepetter AS	86 482	0,7 %
Bob Merlin AS	86 482	0,7 %
Scorpio Kapital AS	84 488	0,7 %
Øvrige aksjonærer	2 288 504	18,6 %
Sum	12 309 821	100,0 %



Victoria Eiendom AS, Fr. Nansens plass 4, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo  
Telefon: 22 33 05 50 [www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)