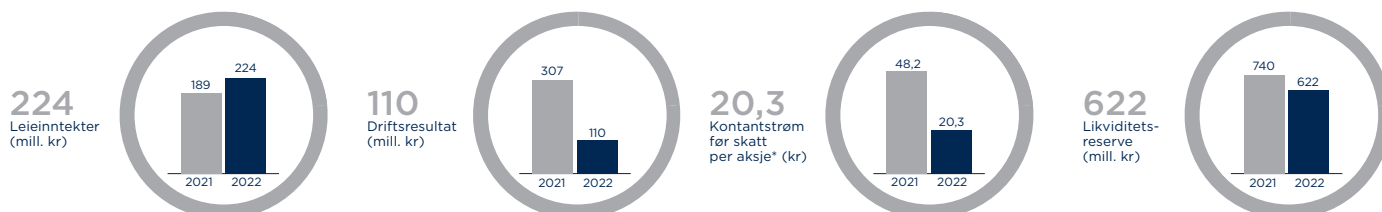


# VICTORIA EIENDOM

FORELØPIG ÅRSREGNSKAP 2022

# Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

## Resultat og balanse

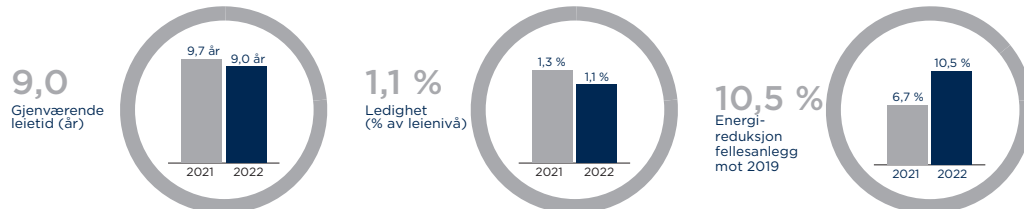


\* inkludert mottatt utbytte før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader

## 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 56,2 %). 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 foreløpige beretningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Beretningen forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

# Foreløpig årsberetning 2022

**Økte leieinntekter i datterselskapet Eiendomsspar og et sterkt resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox, gir positiv resultatutvikling for Victoria Eiendom i 2022. Høyere renter og økte avkastningskrav medfører imidlertid nedgang i eiendomsverdier og svak verdiutvikling.**

**Verdijustert egenkapital er per 31.12.2022 beregnet til kr 957 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 3 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.**

**Styret foreslår et ordinært utbytte for 2022 på kr 115 mill., tilsvarende kr 9,50 per aksje (kr 9,00 per aksje).**

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2021 om ikke annet er spesifisert)

## Eiendomsmarkedet

2022 har vært et kontrastfylt år for norsk og global økonomi, hvor første kvartal fortsatt var preget av koronarestriksjoner. Den økonomiske aktiviteten tok seg imidlertid raskt opp gjennom andre kvartal etter hvert som koronarestriksjonene ble hevet i de fleste vestlige land. To år med stimulanser gjennom finans- og pengepolitikk, for å håndtere koronapandemien og stimulere forbrukernes etterspørsel, har fungert. Den økonomisk gjeninnhenting har imidlertid gitt den høyeste inflasjonen siden 1980-tallet. Økte energipriser, blant annet som følge av Russlands krigføring i Ukraina, har bidratt til å forsterke inflasjonspresset. Sentralbankene har derfor raskt endret fokus i pengepolitikken og økt renter for å begrense prisveksten. Den norske sentralbanken var blant de første til å ta i bruk kontraktive virkemidler og hevet renten fra 0 % til 0,50 % allerede i 2021 og videre til 2,75 % per utgangen av 2022. Den raske økningen i rentenivå og de langsiktige konsekvensene av høyere rente, herunder sannsynligheten for resesjon, bidro sammen med høyt geopolitisk spenningsnivå til å kjøle ned internasjonale finansmarkeder og eiendomsmarkedet gjennom 2022.

Norsk økonomi og sysselsetting utviklet seg sterkt gjennom 2022. Dette forklares både av målrettede offentlige støtteordninger under koronapandemien, rask gjeninnhenting av innenlands økonomisk aktivitet og høy etterspørsel fra sentrale eksportmarkeder for olje, gass, fisk og metaller. Arbeidsledigheten i Norge falt som et resultat av dette fra 2,2 % ved inngangen til året til 1,6 % ved utgangen av desember. Det norske aksjemarkedet har totalt sett hatt en relativt flat utvikling i 2022, men med store svingninger og forskjeller mellom bransjer. Eiendomsbransjen og andre bransjer som hadde særlig positiv utvikling i 2020 - 2021, blant annet drevet av den lave renten, har hatt en svakere utvikling i 2022 i takt med at renteforventningene har steget.

Det norske eiendomsmarkedet var «all time high» i 2021 og endte med et transaksjonsvolum på omtrent kr 160 milliarder. I takt med stigende renter og økt usikkerhet i økonomien avtok transaksjonsaktiviteten inn i 2022. I årets andre halvår var aktiviteten særlig lav og for året som helhet endte transaksjonsvolumet i overkant av kr 85 milliarder. Stigende renter og økt usikkerhet har gitt økende yielder gjennom 2022, 50 - 75 basispunkter opp for de fleste eiendomssegmenter.

Hjemmekontor har blitt mer vanlig gjennom de siste tre årene, men mer som et supplement til kontoret enn 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 2022. Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 165 000 kvm i 2022, en nedgang på 25 % fra fjoråret, men nesten på linje med historisk snitt siste 16 år, på 171 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2022 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 53 000 kvm. (80 000 kvm). Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, steg gjennom 2022, blant annet som følge av veksten i økonomisk aktivitet. Ved utgangen av året stod omkring 471 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 4,9 % av eiendomsmassen, sammenlignet med 5,3 % foregående år. Ledigheten falt mest i Asker og Bærum samt i de indre delområdene i Oslo sentrum, mens den østlige- og de ytre bysonene rundt Oslo hadde en noe flatere, eller økende ledighetsutvikling.

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 og ut året. Mange hoteller var i andre halvdel av året nesten tilbake på tilsvarende belegg som 2019, og med høyere priser. Snittbelegget for hotellene i Oslo i 2022 endte på 61 %, mot 33 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 144 % til kr 823, målt mot samme periode foregående år. Til sammenligning var belegg og RevPar i Oslo henholdsvis 69 % og kr 749 i 2019. Byhotellene og særlig Oslo, som presterte 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 utgjorde fritids- og helgetrafikken en større andel av totalletterspørselen i 2022.

Den fysiske varehandelen hadde en relativt flat omsetningsutvikling i 2022, sammenlignet med foregående år. Gitt prisvekst representerer dette en volumnedgang på nesten 6 %. Målt mot 2019 ligger varehandelsomsetningen i 2022 imidlertid 19 % høyere. Netthandelen hadde en kraftig vekst ved starten av pandemien, men falt gjennom 2021 og har gjennom 2022 hatt en relativt flat, dog svakt positiv, omsetningsutvikling. Koronaperioden medførte periodevis relativt store endringer i forbrukeratferden, men atferden har vist klare tegn til normalisering i 2022, blant annet med vridning av konsum fra varer til tjenester. Samtidig preges handelsmarkedet nå av høy prisvekst og redusert kjøpekraft blant husholdningene.

Boligmarkedet i 2022 var, på samme måte som 2021, preget av god prisvekst i starten av året og deretter avtakende og tidvis negativ vekst i andre halvår. Den svake prisutviklingen i årets siste halvdel skyldes i hovedsak økt rentenivå og usikkerhet i forhold til videre økonomisk utvikling. Den nominelle prisveksten for året som helhet endte rett i underkant av 2 % både for Oslo og Norge. For årets fire siste måneder var prisedgangen på nesten 7 % både i Oslo og Norge.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har steget med 4 - 7 % gjennom 2022, avhengig av boligtype. Veksten var særlig høy for 2- og 3-roms leiligheter, mot en svakt stigende

utvikling 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 for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2022 ble kr 224 mill., mot kr 189 mill. i 2021. Økningen forklares i hovedsak av eiendomskjøp. Driftsresultatet ble kr 110 mill., mot kr 307 mill. i fjor. Nedgangen i resultatet forklares i hovedsak av reduserte salgsgevinster samt nedskrivning av eiendomsverdier.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 247 mill., mot kr 600 mill. i 2021. Nedgangen skyldes at det i 2021 ble delt ut et ekstraordinært utbytte fra datterselskapet Eiendomsspar, mens det kun ble delt ut ordinært utbytte i 2022.

### Drift, utleie og prosjekter

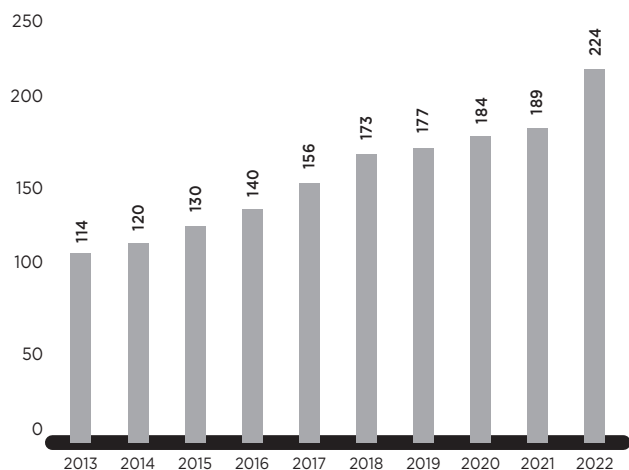
Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2022. Koronatiltak, som ble innført våren 2020, er avvirket i løpet av året.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 1,1 % ledighet i eiendomsmassen, mot 1,3 % i fjor.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 9,0 år, mot 9,7 år per utgangen av fjoråret.

Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset og denne situasjonen er ikke endret gjennom 2022. Omverdenen har imidlertid vært mer usikker gjennom pandemien og selskapet har derfor hatt løpende dialog med flere av leietakerne om situasjonen. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2022 og utestående fordringer er totalt sett på et lavere nivå enn ved utgangen av 2019.

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



### Resultatregnskap

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar	2022	2021
Leieinntekt	224,0	188,7
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(18,6)	(20,4)
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>205,4</b>	<b>168,3</b>
Salgsgevinst/(tap)	(0,7)	189,8
Rehabiliteringskostnad	(13,5)	(21,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(28,1)	(18,8)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(40,0)	-
Lønn og annen driftskostnad	(13,0)	(10,9)
<b>Driftsresultat</b>	<b>110,1</b>	<b>306,7</b>
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	126,4	496,3
Netto finanskostnad	(63,4)	(51,5)
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>173,1</b>	<b>751,5</b>

Victoria Eiendom arbeider for tiden med et tilbygg over to etasjer i tilknytning til sin eiendom i Bygdøy allé 1. Byggestart forventes i 2023. Selskapet jobber også med en mulighetsstudie knyttet til en potensiell utvidelse av hotellet Scandic Sarpsborg.

### Finansiering og likviditet

Ved utgangen av 2022 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 2 291 mill. Selskapet har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantelikret kreditttramme, utgjør kr 622 mill. (kr 740 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Rentesikringsgraden var 65 % per 31.12.2022 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,2 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,9 %, mot 2,9 % i fjor.

I løpet av året har Victoria Eiendom inngått sin andre bærekraftslinket låneavtale (SLL). Avtalen er knyttet til et eksisterende lån med DNB og måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål. Låne markedet 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 og forventer ikke problemer med å refinansiere lån ved forfall. Victoria Eiendom har kun et mindre låneforfall i 2023.

## VICTORIA EIENDOM KONSERN

### Investeringer og salg

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

Victoria Eiendom har kjøpt 114 705 egne aksjer for kr 74,4 mill. Datterselskapet Eiendomsspar har i 2022 ervervet eiendommene Kjelsåsveien 161 i Oslo, Stortingsgata 14 (seksjon 2) og

16 i Oslo, Professor Dahls gate 18 i Oslo samt Vestfjordgata 28-30 i Svolvær. Total kjøpesum for eiendommene er kr 1 189 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 ervervet 48 % av selskapet New Kid in Town AS med en total investering på kr 130 mill. Selskapet eier tre kontorbygg på totalt 50 000 kvm. på Forus, utenfor Stavanger og driver et co-working og eventkonsept under merkenavnet FOMO. Selskapet har mer enn 170 leietakere, hovedsakelig innenfor teknologirelaterte virksomheter.

Eiendomsspar har deltatt i to emisjoner i Aurora Eiendom og tegnet seg for nye aksjer for totalt kr 238 mill. i 2022 (kostpris totalbeholdning kr 588 mill.). I tillegg har selskapet kjøpt 6 663 000 aksjer i Scandic Hotels Group til en kjøpesum på SEK 260 mill.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo med en regnskapsmessig salgsgevinst på kr 55 mill. Eiendomsspar har videre inntektsført kr 53 mill. i salgsgevinst etter avregning av garantileie og endelig prosjektkostnad, hovedsakelig knyttet til de tidligere gjennomførte salgene av Scandic Helsefyrt Hotel og Tjuvholmen allé 1-5.

Eiendomsspar har ervervet 708 479 egne aksjer og solgt 271 137 egne aksjer for en netto kjøpesum på kr 220 mill.

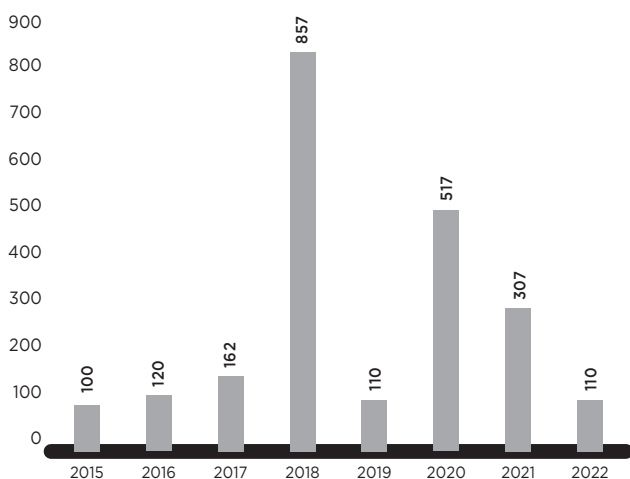
### Resultatregnskap

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2022 ble kr 1 197 mill. (kr 905 mill.). Økningen i leie forklares i hovedsak av økte omsetningsbaserte leier fra hotell og restaurant samt leie fra ervervede eiendommer i 2021 og 2022. Driftsresultatet ble kr 673 mill. (kr 858 mill.). Nedgangen i driftsresultat forklares i hovedsak av lavere salgsgevinster i både Victoria Eiendom og Eiendomsspar samt nedskrivning av eiendomsverdier.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 72 mill. mot kr -14 mill. i 2021. Resultat fra tilknyttede

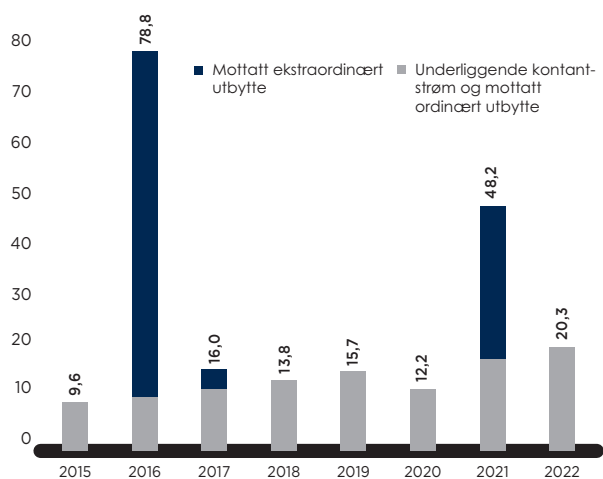
### Driftsresultat (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



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

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



\* inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

selskaper ble kr 1 226 mill. (Pandex kr 1 228 mill. og New Kid in Town kr -2 mill.) mot kr 142 mill. foregående år. Forbedringen i resultat fra tilknyttede selskaper forklares i hovedsak av Pandox. Pandox fikk økte leier, verdiøkning på derivater grunnet stigende renter samt økte eiendomsverdier, som følge av valutaeffekter og normalisering av leier. Finansinntekt var kr 71 mill. mot kr 375 mill. foregående år. Nedgangen forklares av at fjoråret inneholdt en gevinst fra salget av aksjebeholdningen i Amasten AB. Finanskostnad var kr 517 mill. (kr 245 mill.). Økningen forklares i hovedsak av nedskrivning av de børsnoterte aksjebeholdningene i Aurora Eiendom og Scandic Hotels Group med kr 189 mill. samt høyere rentekostnader som følge av økte renter. Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 525 mill. (kr 1 116 mill.).

### Balanse og verdijustert egenkapital

Victoria Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2022 kr 28 315 mill. (kr 25 782 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 13 569 mill., hvorav kr 11 950 mill. var rentebærende.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 11 539 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 81 %, som er på linje med foregående år. Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2022 beregnet til kr 957, en økning på 3 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

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

- Victoria Eiendom: 5,7 % (5,1 %)
- Eiendomsspar: 5,2 % (4,7 %)

Victoria Eiendom har, sammenlignet med tidligere år, endret basis for substansverdi på Pandox aksjen fra EPRA NRV til EPRA NDV. Bakgrunnen for endringen er at EPRA NDV tar hensyn til utsatt skatt og verdi på derivater, i motsetning til EPRA NRV, som ekskluderer disse postene.

EPRA NDV tilnærmingen er dermed mer lik metoden som Victoria Eiendom selv benytter for å beregne egen verdijustert egenkapital samt regnskapsprinsippene til Pandox (IFRS) som ligger til grunn for bokført verdi av Pandox i Victoria Eiendoms regnskap. Per årsslutt 2022 var EPRA NDV SEK 184,67 (SEK 150) og EPRA NRV SEK 205,03 (SEK 173,54).

Verdijustert egenkapital per aksje (inkludert utbytte) for datterselskapet Eiendomsspar er per 31.12.2022 beregnet til kr 551, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 2 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Aksjekursen til Eiendomsspar falt fra kr 455 ved årets begynnelse til kr 325 ved årets slutt (-27 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 6,75 per aksje).

### Bærekraft

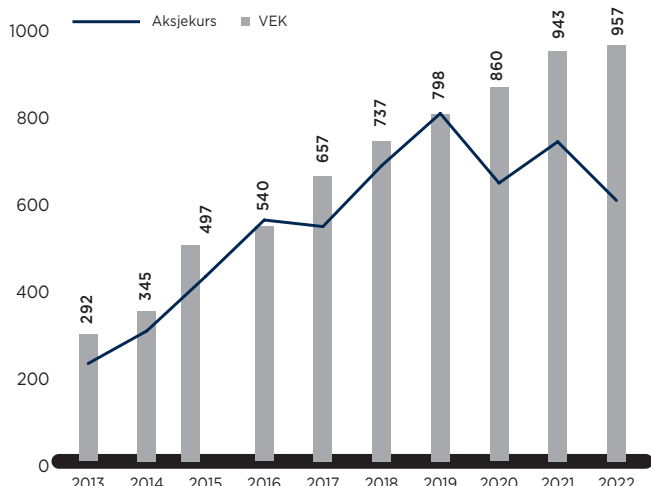
Victoria Eiendom jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold». Hovedfokusområder 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 bærekraftstiltak i løpet av 2022, deriblant:

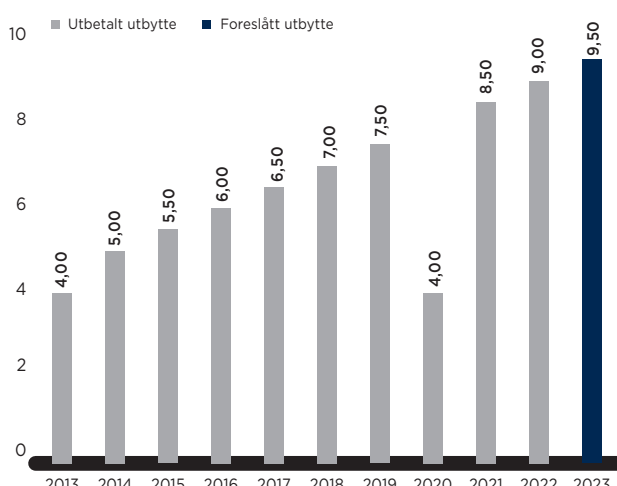
- BREEAM In-Use Very Good sertifisering av tre eiendommer (Klingenberggata 4/Fridtjof Nansens plass 4, Tordenskiolds gate 8-10 og Holbergs gate 21.

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



\* inkludert utbytte avsatt per årsslutt

### 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

- Gjennomført sertifisering innen ISO 14001:2015 miljøledelse. Sertifiseringen bidrar til å strukturere selskapets miljøarbeid og gjelder arbeid med: kjøp, utvikling, utleie, besittelse, forvaltningsdrift og salg av fast eiendom i eiendomsporteføljen.
- Redusert energiforbruk i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 10,5 % sammenlignet med referanseåret 2019, oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Selskapet er i rute ift. målet i bærekraftsstrategien om 20 % energireduksjon innen 2025.
- Gjennomført omfattende energi og miljøinvesteringer i Scandic Holmenkollen Park Hotel, som del av rehabiliteringen av hotellet i 2022. Investeringen i rene miljøtiltak var i overkant av kr 10 mill. I tillegg er det brukt nesten kr 10 mill. på utskiftning av tekniske anlegg som gir store energibesparelser. Investeringene bidrar til at bygget forventer energibesparelse på 31 %, tilsvarende 1,9 mill. kilowattimer per år. Eiendommen blir også BREEAM In-Use Very Good sertifisert og forbedrer energimerkingen fra klasse E til B.
- Lånt ut lokale i eiendommen Hoffsvæien 4 på Skøyen pro bono, til den humanitære organisasjonen "Dråpen i Havet", som bistår mennesker på flukt. I løpet av det halve året organisasjonen disponerte lokalene hadde de mer enn 7 000 besøkende på sine arrangementer og delte ut over 40 000 klesplagg og andre nødvendigheter.
- Bidratt til mer attraktive og tryggere byrom rundt Elgsletta, et område ved selskapets største utviklingsprosjekt i Urtekvartalet i Oslo. Bidraget har bestått av økonomiske støtte og deltakelse i samarbeidsgruppe med andre gårdiere i Nedre Akerselva Nabosamarbeid.

Victoria Eiendom-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 - 2,5 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern og forskjønnelse av Oslo.

Victoria Eiendom konsernet fortsatte å utvide porteføljen av grønn finansiering i 2022. Konsernet har, gjennom datterselskapet Eiendomsspar, etablert to bærekraftige lån på totalt kr 860 mill. med den Nordiske Investeringsbanken (NIB). Bærekraftskriteriene for finansieringsavtalene er basert på BREEAM Nor Excellent sertifiseringen av de to byggene «Fabrikken» og «Veksthuset» i utviklingsprosjektet «Urtekvartalet» samt Victoria Eiendoms arbeid med sosial bærekraft i nærområdet til utviklingsprosjektet. I løpet av året har Victoria Eiendom inngått sin andre bærekraftslinket låneavtale (SLL). Avtalen er knyttet til et eksisterende lån med DNB og måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål.

I forbindelse med innføring av åpenhetsloven er det nedsett en arbeidsgruppe og avholdt workshop med PwC og relevante personer fra ulike deler av organisasjonen. Arbeidsgruppen har utført aktsomhetsvurderinger av ulike virksomhetsområder for å kartlegge risiko og eventuell negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandørkjede. En redegjørelse for aktsomhetsvurderinger vil være tilgjengelig på selskapets hjemmeside ([www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)) innen 30. juni 2023.

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 bærekraftige løsninger og design.

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.

#### **Styret og administrasjonen**

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2022, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

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

Det er 43 ansatte i Victoria Eiendom, hvorav 5 deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 20 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2022 har vært 1,9 %, på linje med Victoria Eiendoms målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2022. Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

#### **Transaksjoner med nærstående**

Victoria Eiendom har solgt utviklingseiendommen Forusbeen 15, på Forus utenfor Stavanger, til det deleide datterselskapet Haforo Holding. Haforo Holding eier allerede den tilgrensende naboeiendommen Forusbeen 17. Haforo Holding eies 40,5 % av ledende ansatte i Eiendomsspar og 59,5 % av Victoria Eiendom. Kjøpet er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene.

Styret vedtok i november å etablere en tre-årig aksjebasert incentivordning for selskapets ansatte. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i datterselskapet Eiendomsspar, for et årlig beløp tilsvarende maksimalt en årslønn. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Første kjøp ble gjennomført 08.12.2022 og muligheten til å tegne aksjer vil gis igjen i 2023 og 2024. Ansatte tegnet seg for totalt 162 367 aksjer, hvorav Christian Ringnes 25 503 aksjer, viseadministrerende direktør Sigurd Stray 23 042 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 16 554 aksjer.

Datterselskapet Eiendomsspar har i tillegg solgt 67 114 aksjer til viseadministrerende direktør Sigurd Stray, 34 899 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal, 7 652 aksjer til økonomisjef Børre V. Skjolden og 4 474 til markedsdirektør Tanja Waldeland, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedspris,

fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver.

Eiendomsspar har videre ervervet den ferdig utviklede eiendommen «Fabrikken» i Urtekvartalet fra datterselskapet Urtegata 9 Holding for en netto eiendomsverdi på kr 1 423 mill. Urtegata 9 Holding eies med 93 % av Eiendomsspar og 7 % av selskapets ansatte. Kjøpet er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene.

Eiendomsspar har solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene var eid med 70 % av datterselskapet 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.

#### **Eierstyring og selskapsledelse**

Victoria Eiendom er opptatt av å ha høy tillit blant investorer, långivere og andre interessenter. Selskapet forsøker til enhver tid å tilfredsstille markedets krav til finansiell rapportering, herunder gi relevant og pålitelig informasjon. Selskapet legger videre vekt på å ha gode styrings- og kontrollmekanismer.

#### **Aksjonærforhold**

Kursen til Victoria Eiendom-aksjen falt fra kr 735 ved årets begynnelse til kr 600 ved årets slutt (-17 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 9,00 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 63 % (78 %) av beregnet substans, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi (kr 551 per aksje). Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 325, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 99 % av beregnet substansverdi ved årsskiftet.

I løpet av 2022 har Victoria Eiendom ervervet 114 705 egne aksjer til en total verdi av kr 74 mill. Per årsslutt 2022 hadde Victoria Eiendom 12 309 821 utstedte aksjer og selskapet eide 176 869 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2022 var således 12 132 952. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2022 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. Øvrige aksjer og andeler regnskapsføres til historisk kost, men nedskrives til markedsverdi, dersom den er lavere.

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

Det er merverdier i eiendomsporteføljen, utover bokført verdi per 31.12.2022.

#### **Redegjørelse om foreløpig årsregnskap**

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

Styret og adm. direktør i Victoria Eiendom bekrefter etter beste overbevisning, at det foreløpige årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvisende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at den foreløpige årsberetningen gir en rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

#### **Hendelser etter balansedato**

Det har ikke vært vesentlige hendelser etter balansedato.

#### **Fremtidsutsikter**

Gjennom 2022 ble usikkerhet knyttet til pandemien erstattet av frykt for konsekvensen av høy inflasjon og stigende renter, samt mulig resesjon. I tillegg har krigen i Ukraina medført økt geopolitisk spenningsnivå mellom vestlige land på den ene siden og Russland og Kina på den andre siden. 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 krigen og det økte geopolitiske spenningsnivået samt større fokus på proteksjonisme i global handelspolitikk, også mellom vestlige land. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne innebære endringer både for global produksjon, handelsmønstre, reiseaktivitet og turisme.

Den ekspansive penge- og finanspolitikken ført av mange land 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 2022 måttet øke rentene betraktelig i et forsøk på å begrense inflasjonen. Det var først mot slutten av 2022 at prisveksten i enkelte land viste tegn til å avta. Norges Bank var blant de første til å øke rentene og rentetoppen i Norge forventes i første halvår 2023. I både USA og Storbritannia forventes det at rentetoppen kommer både senere og på høyere nivåer enn i Norge. Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, videre krigsforløp i Ukraina og det økte geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.



Det ble tilført ca. 136 000 kvm til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2022, som er en nedgang fra fjoråret (235 000 kvm.), men omtrent på linje med historisk snitt. Økt sysselsetting og aktivitet i økonomien, kombinert med begrenset tilførsel av nye arealer bidro til redusert ledighet og økte leiepriser i 2022. For 2023 forventes noe økt ferdigstillelse av arealer, økende arbeidsledighet samtidig som det er stor usikkerhet rundt den videre økonomiske utviklingen. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 90 000 kvm., mens tilførselen i 2025 forventes å ligge i overkant av historisk snitt.

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 kom raskere tilbake enn forventet i 2022, i takt med fjerning av restriksjoner. For 2023 forventes en utflating og potensiell nedgang i etterspørselen. Gitt økende renter og redusert kjøpekraft hos forbrukerne er det knyttet særlig stor usikkerhet til utviklingen i etterspørselen fra fritidssegmentet, et segment som var sentralt for hotellenes omsetningsvekst i 2022. På den positive siden vil potensielt stigende reiseaktivitet fra det asiatiske markedet og større messer/konferanser kunne bidra til økende etterspørsel. De nevnte forholdene, samt den videre økonomiske utviklingen, sikkerhetspolitisk situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotellopperspørselen i tiden som kommer.

Norske forbrukertrender er i stadig endring, men de store variasjonene mellom enkeltsegmenter og mellom netthandel og tradisjonell handel, som man så under pandemien, normaliserte seg i 2022. Netthandelen vokser fortsatt mer enn

varehandelen, men forskjellen i omsetning i 2022 var liten (+2,8 % for netthandel mot +0,4 % for varehandel) og netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst og utsikter til svakere økonomisk utvikling vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og potensielt svakere utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2023 samt bidra til en mer variert leietakersituasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest vel-drevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i Norge og Oslo var svakt positiv i 2022, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. På tross av lettelse i utlånsforskriften i desember 2022 og boligprisvekst i januar 2023 er den underliggende økonomiske situasjonen usikker og det forventes fortsatt høyere rente. For de nærmeste årene forventes svak til moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og stigende renter vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Leieprisene for bolig forventes å fortsatt stige gjennom 2023, som en konsekvens av økte renter og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

Victoria Eiendom er solid og har en god finans- og likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, 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 9,00 per aksje. For 2022 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 9,50 per aksje, totalt kr 115,3 mill.

Oslo, 14. februar 2023

Anders Ryssdal  
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S.  
Salthella

Christian Ringnes  
Adm. direktør

**VICTORIA EIENDOM**  
(foreløpige tall for 2022)

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	01.01. - 31.12.		01.10. - 31.12.	
		2022	2021*)	2022	2021*)
Leieinntekt	2	1 197,2	905,0	308,7	261,4
Annen driftsinntekt		12,6	7,9	1,4	5,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(105,7)	(100,4)	(30,3)	(29,5)
<b>Brutto driftsresultat</b>		<b>1 104,1</b>	<b>812,5</b>	<b>279,8</b>	<b>237,5</b>
Salgsgevinst		109,5	452,8	52,3	74,0
Rehabiliteringskostnad		(98,5)	(104,8)	(40,1)	(24,4)
Avskrivning på varige driftsmidler		(198,7)	(171,0)	(49,6)	(44,7)
Nedskrivning av varige driftsmidler		(120,0)	-	(120,0)	-
Lønn og annen driftskostnad		(123,3)	(131,4)	(34,1)	(38,9)
<b>Driftsresultat</b>		<b>673,1</b>	<b>858,1</b>	<b>88,3</b>	<b>203,5</b>
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		72,1	(13,8)	77,3	(39,7)
Resultat fra tilknyttet selskap		1 226,0	141,5	39,8	98,2
Finansinntekt		70,7	375,2	22,5	348,3
Finanskostnad		(516,7)	(245,0)	(174,8)	(64,8)
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 525,2</b>	<b>1 116,0</b>	<b>53,1</b>	<b>545,5</b>
Skattekostnad		(356,8)	(128,4)	(25,9)	(55,8)
<b>Resultat</b>		<b>1 168,4</b>	<b>987,6</b>	<b>27,2</b>	<b>489,7</b>
Tilordnet:					
Aksjonærer		677,3	619,6		
Minoritetsinteresser		491,1	368,0		

**BALANSE PER**

**EIENDELER**

	31.12.2022	31.12.2021*)
Varige driftsmidler	18 397,3	17 174,7
Finansielle anleggsmidler	9 336,8	8 160,3
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>27 734,1</b>	<b>25 335,0</b>
Andre fordringer	162,9	121,4
Investeringer	202,9	-
Bankinnskudd	215,5	325,4
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>581,3</b>	<b>446,8</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>28 315,4</b>	<b>25 781,8</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

Innskutt egenkapital	100,9	101,3
Annen egenkapital	14 645,4	13 980,1
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 746,3</b>	<b>14 081,4</b>
Utsatt skatt	931,0	900,7
Andre avsetninger for forpliktelser	162,2	239,6
Sum avsetninger for forpliktelser	1 093,2	1 140,3
Langsiktig rentebærende gjeld	11 749,9	9 128,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	200,0	750,0
Annen kortsiktig gjeld	526,0	681,8
Sum kortsiktig gjeld	726,0	1 431,8
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 569,1</b>	<b>11 700,4</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>28 315,4</b>	<b>25 781,8</b>

\*) Resultatregnskapet for perioden 01.01. - 31.12.2021, 01.10. - 31.12.2021 og balansen per 31.12.2021 er omarbeidet. For nærmere informasjon se note 1.

## 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.

### Endring i tidligere årsregnskap

I forbindelse med at Victoria Eiendom oppnådde kontroll over Eiendomsspar i 2019, ble Pandox ved kjøpsprisallokeringen vurdert til EPRA NRV-verdien i konsernregnskapet. Denne vurderingen er i 2022 korrigeret til børskurs for Pandox, med virkning fra 2019. Verdien av Pandox er nedjustert med MNOK 783 og eiendommene er oppjustert med netto samme beløp. Korreksjonen har ingen effekt på egenkapitalen per 01.01.2019.

Dette medfører at resultatpostene for salgsgevinst, resultat fra tilknyttet selskap, avskrivning på varige driftsmidler og skattekostnad har blitt omarbeidet for årene 2019, 2020 og 2021. Årsresultat har endret seg som følger: 2019 kr -39,0 mill., 2020 kr -71,5 mill. og 2021 kr -51,4 mill.

Egenkapitalen per 01.01.2021 har blitt redusert med kr 110,5 mill.

## NOTE 2 - Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt	01.01.-31.12.	
	2022	2021
Oslo	1 068,8	818,1
Øvrige Norge	128,4	86,9
Sum	1 197,2	905,0

## NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01. - 31.12.	2022	2021
Egenkapital 01.01. før omarbeiding	-	15 514,1
Effekt av endring av prinsipp i 2019, se note 1	-	(110,5)
Egenkapital 01.01. etter omarbeiding	14 081,4	15 403,6
Resultat	1 168,4	987,6
Kjøp egne aksjer	(355,4)	(1 183,0)
Salg egne aksjer	60,6	8,0
Utbytte	(212,7)	(865,6)
Minoritet	(117,4)	(21,0)
Omregningsdifferanser m.v.	121,4	(248,2)
Egenkapital 31.12.	14 746,3	14 081,4

## NOTE 4 - Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.12.2022	31.12.2021
Resultat per aksje 1)	55,69	49,74
Bokført egenkapital per aksje 1)	677	627
Aksjekurs ved utgangen av perioden	600	735
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 161 362	12 457 713
Antall utestående aksjer 2)	12 132 952	12 247 657

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket egne aksjer (176 869)

## NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 03.02.2023

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 %
Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	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	2 286 004	18,6 %
<b>Sum</b>	<b>12 309 821</b>	<b>100,0 %</b>

**Victoria Eiendoms generalforsamling**  
**11. mai 2023 kl. 11.30**  
**Vega Scene, Hausmanns gate 28**

