

VICTORIA EIENDOM

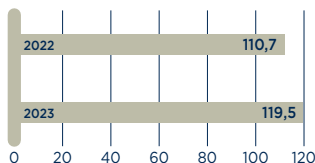
DELÅRSRAPPORT JANUAR - JUNI 2023

JANUAR - JUNI 2022

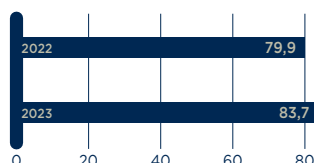
I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,7 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne delårsberetningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Delårsberetningen for øvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

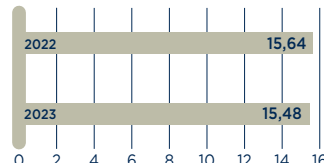
119,5 mill. kr
Leieinntekter
(januar - juni)



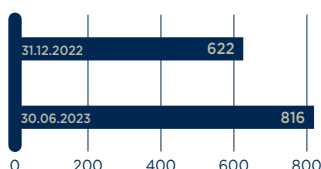
83,7 mill. kr
Driftsresultat
(januar - juni)



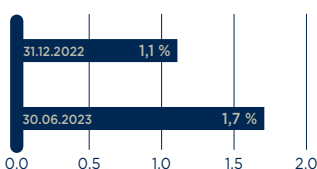
15,48 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje
(januar - juni)



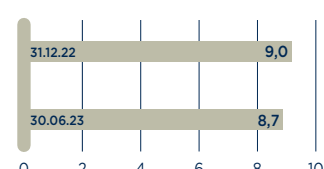
816 mill. kr
Likviditetsreserve



1,7 %
Ledighet
(% av leienivå)



8,7 år
Gjenværende leietid



Eiendomsmarkedet

Høy prisvekst og stigende renter har preget både norsk og internasjonal økonomi gjennom 1. halvår 2023. I mange vestlige land er styringsrenten nå på det høyeste nivået siden 2008. Den høye prisveksten er i hovedsak en konsekvens av de betydelige økonomiske støtteordningene som ble iverksatt for å håndtere koronapandemien, men er også blitt forsterket av krigsutbruddet i Ukraina (energikrise) og økt spenningsforhold mellom østlige og vestlige land. Prisveksten i Eurosonen, USA og Norge har begynt å avta, men ligger fortsatt betydelig over sentralbankenes mål på 2 %.

For Norge sin del bidrar den svake utviklingen av norsk krone til den høye prisveksten. Det samme gjelder lønnsveksten, som for Norges del blir lavere enn prisutviklingen i inneværende år og forventes høy også neste år. Fortsatt sterk lønnsvekst i Norge underbygges av et sterkt arbeidsmarked, til tross for en svak økning i arbeidsledigheten så langt i år. Ved inngangen til året var arbeidsledigheten 1,6 % mens den hadde steget til 1,8 % ved utgangen av juli. Aksjemarkedet har svingt gjennom 1. halvår, men uten noen klar underliggende retning. Markedet oppleves som usikkert og avventende, særlig i forhold til informasjon som kan være tegn på neste resesjon. Enn så lenge har svingningene på børsen i større grad vært drevet av svak utvikling i enkeltelskaper enn av større ubalanser i økonomien.

Norsk økonomi har vært preget av lave renter i mer enn ti år. Både bedrifter og private husholdninger har over tid tilpasset seg situasjonen. Det er stadig mer som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn de siste årene. Det er usikkert hvordan økonomien generelt og bedriftene vil håndtere en slik situasjon. Høyere rente påvirker også eiendomsmar-

kedet. Kontantstrømmene reduseres som følge av økte rentekostnader samtidig som eiendomsverdiene reduseres med tilhørende økning i gjeldsgraden, som følge av økte avkastningskrav.

Transaksjonsaktiviteten i det norske eiendomsmarkedet, som var «all time high» i 2021, opplevde en tilbakegang på omtrent 40 % i 2022 (Omsetningsvolum i overkant av kr 90 mrd.). Aktivitetsfallet, som tiltok gjennom andre halvår 2022, har fortsatt i 2023. Per 1. halvår 2023 er det kun registrert transaksjoner for kr 24 mrd. Et eiendomsmarked med stigende renter, fallende eiendomsverdier, dårligere finansieringstilgang og høy usikkerhet rundt fremtidig renteutvikling gjør det vanskelig for kjøpere og selgere å møte hverandres prisforventninger. Denne usikkerheten gjør at markedsaktørene forventer ytterligere nedgang i transaksjonsvolum i 2023 og en transaksjonsaktivitet i størrelsesorden kr 50 - 65 mrd.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var sterkt gjennom 2022, men med noe avtagende etterspørsel utover høsten. Aktiviteten gjennom 1. halvår 2023 har vært god, men usikkerheten i markedet gir nå mer avventende leietakere. Ledigheten i Oslo sentrum er på et lavt nivå. Høy prisvekst og stigende rentenivå bidrar til økende kostnader for nye prosjekter og forventes å legge en demper på tilbudssiden.

Hotellmarkedet var sterkt i 2022, særlig i de nordiske landene. Årets 1. halvår har fortsatt den positive utviklingen, med juni som en særlig sterk måned. Belegget på hotellene er jevnt over bedre enn fjoråret og nesten på linje med 2019. Prisene på hotellovernatting er betydelig høyere enn før pandemien, noe som har bidratt til en positiv omsetningsutvikling sammenlignet med 2019. Hotellbelegget i Oslo per 1. halvår 2023 endte

på 63 % mot 57 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per tilgjengelige rom) steg i samme periode fra kr 736 til kr 911 (+ 24 %).

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien. De to siste årene har imidlertid vært preget av avtagende omsetningsvekst. Gjennom 1. halvår 2023 var det en liten omsetningsøkning i varehandelen, sammenlignet med samme periode året før, drevet av prisvekst. Volumet i varehandelen har fortsatt å falle i perioden.

Boligprisene per juli 2023 viser en vekst på + 4 % i Oslo og + 2 % for landet som helhet. Etter en svak avslutning på fjoråret er dette noe bedre enn ventet, og kan delvis forklares av en stadig strammere tilbudsside, særlig for nybygg samt økning i byggekostnader. For 2023 som helhet forventes svak boligprisutvikling i Oslo.

Prisutviklingen for utleie av bolig i Oslo har vært stigende gjennom de siste to årene, drevet av blant annet økende renter og byggekostnader samt lave nybyggingsvolumer. Denne utviklingen har fortsatt gjennom årets første halvår.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Resultatregnskap	01.01.-30.06.	
	2023	2022
Leieinntekt	119,5	110,7
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(10,3)	(7,9)
Brutto driftsresultat	109,2	102,8
Rehabiliteringskostnad	(3,1)	(1,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(14,7)	(14,7)
Lønn og annen driftskostnad	(7,7)	(6,9)
Driftsresultat	83,7	79,9
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	131,1	126,4
Netto finanskostnad	(45,0)	(22,9)
Resultat før skattekostnad	169,8	183,4

Resultat

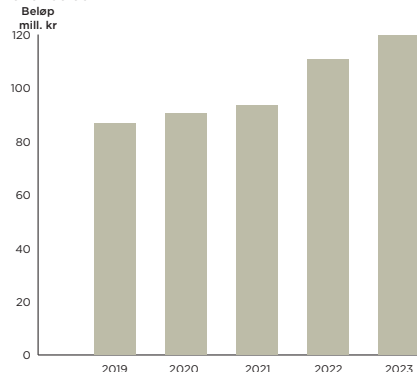
Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per 1. halvår 2023 kr 119,5 mill. (kr 110,7 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 83,7 mill. (kr 79,9 mill.) og resultat før skatt kr 169,8 mill. (kr 183,4 mill.). Nedgangen i resultatet forklares av økte netto finanskostnader, som følge av økt rentenivå og at selskapet i fjorårets første halvår hadde ekstraordinære finansinntekter på kr 12 mill.

Drift, utleie og prosjekt

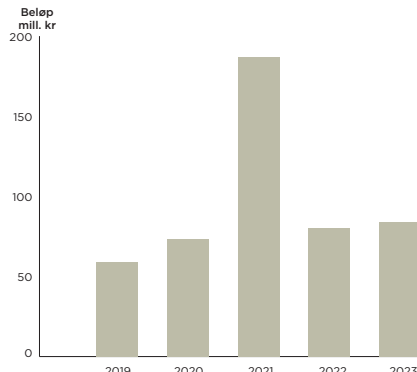
Ledighet, målt etter leieverdi, er 1,7 %, mot 1,1 % per årsslutt 2022. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 8,7 år.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

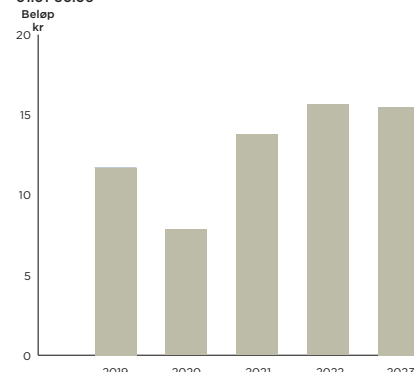
Leieinntekter
01.01.-30.06.



Driftsresultat
01.01.-30.06.



Kontantstrøm før skatt per aksje
01.01.-30.06.



Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 587 mill. per 30.06.2023. Kontantbeholdning i bank er kr 336 mill. Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kredittrammer på kr 816 mill. per 30.06.2023. Selskapet har i tillegg lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 4,1 % per 30.06.2023. Victoria Eiendom har økt sin andel rentebinding i løpet av årets 1. halvår. Ved halvårsslutt utgjorde andelen fastrentelån 70 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 5,5 år.

Victoria Eiendom jobber med å nå målene i sin bærekraftstrategi, blant annet for å gjøre eiendommene mer bærekraftige og fremtidsrettet. Dette bidrar også til at stadig flere eiendommer/panteobjekter egner seg for ulike former for bærekraftige lån. Selskapets bærekraftige lån utgjør 52 % av selskapets totale låneportefølje per 1. halvår 2023.

Tilgang og pris på kapital har strammet seg noe til gjennom det siste året. Victoria Eiendom har lange, etablerte bankrelasjoner og god løpende dialog med sine banker om kommende låneforfall.

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat

Victoria Eiendom konsernets leieinntekter utgjorde kr 637,4 mill. (kr 572,0 mill.) per 1. halvår 2023. Resultat før skattekostnad er kr 450,7 mill., ned fra kr 961,9 mill. per 1. halvår 2022. Nedgangen skyldes resultatfall i det tilknyttede selskapet Pandox, drevet av negativ verdiutvikling på selskapets eiendommer og derivater.

Investeringer og salg

Victoria Eiendom har kjøpt 31 100 egne aksjer for kr 18,1 mill. i løpet av 1. halvår 2023.

Datterselskapet Eiendomsspar har i løpet 1. halvår 2023 gjennomført salget av eiendommen Økernveien 115 for en netto salgssum på kr 638 mill. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Eiendomsspar og OBOS. Etter kapitalisering av kjøperselskapet medfører salget en netto positiv likviditetseffekt for Eiendomsspar på kr 503 mill. Eiendomsspar har også solgt eiendommen Hoffsvæien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra de to salgene er kr 239 mill. for Victoria Eiendom konsernet.

Eiendomsspar har også ervervet 1 865 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB i 1. halvår 2023 for en kjøpesum på SEK 68,6 mill. og kjøpt 150 000 egne aksjer for en kjøpesum på kr 49,5 mill.

Aksjonærforhold

Aksjekursen til Victoria Eiendom var kr 570 per 30.06.2023 (kr 600 per 01.01.2023). Hensyntatt utbytte på kr 9,50 per aksje delt ut i mai 2023 utgjør dette en verdninggang på 3 %.

Selskapets beholdning av egne aksjer per 30.06.2023 er 207 969.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2023 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 ervervet 47 500 egne aksjer for en kjøpesum på kr 27,6 mill. Beholdning egne aksjer er 255 469.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet 430 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 17,9 mill. og har nå en eierandel på 4,7 %. Eiendomsspar har også kjøpt 131 735 egne aksjer for en kjøpesum på kr 43,5 mill.

Fremtidsutsikter

Den ekspansive penge- og finanspolitikken som ble 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 det siste året økt både rente og renteestimer i et forsøk på å begrense inflasjonen. Renteøkningene har hatt effekt på etterspørsel, aktivitet og arbeidsmarked, men i mindre grad enn ventet. Det er stadig mer som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn hva markedet tidligere så for seg. Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og det økte geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi og eiendomsmarkedet. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum har så langt i 2023 opplevd fortsatt moderat prisvekst, men samtidig noe mer avtakende etterspørsel sammenlignet med 2022. For inneværende år forventes økning i ferdigstilte arealer på omtrent 30 % sammenlignet med 2022 (179 000 kvm ferdigstilte arealer i 2023 mot 136 000 kvm i 2022). Arealledigheten i Oslo sentrum er nå på et lavt historisk nivå og flere større bedrifter har de senere årene søkt seg mot sentrum igjen. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 117 000 kvm, mens tilførselen i 2025 forventes å ligge over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet. I de kommende årene deretter forventes det totalt sett å være noe høyere ferdigstillelse av kontorareal sammenlignet med historisk snitt. Det mest avgjørende for igangsetting av nye bygg samt pris-

og etterspørselsutviklingen i kontormarkedet vil imidlertid være den videre utvikling i norsk økonomi og sysselsetting.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom de siste årene og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Etterspørselen i hotellmarkedet var sterk gjennom 2022. For 2023 forventes det videre økt omsetning basert på moderat vekst i etterspørselen kombinert med prisvekst. På lengre sikt skaper stigende renter og bekymringer rundt økonomien, noe usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i etterspørselen fra fritidssegmentet og gjeninnhenting fra forretningsmarkedet. På den positive siden vil mulig stigende reiseaktivitet fra det asiatiske markedet og avholdelse av større messer/konferanser kunne bidra til økende etterspørsel. De nevnte forholdene, samt den sikkerhetspolitiske situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelletterspørselen 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 har vært avtagende. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst, utsikter til svakere økonomisk utvikling og svak norsk krone, 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 og i årene som kommer, samt 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 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 gjennom 1. halvår 2023, forventes det nå svakere prisutvikling ut året. Rentenivået har fortsatt ikke nådd toppen og det er fortsatt usikkerhet rundt langsiktig rentenivå. 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 fortsatt å stige, som en konsekvens av økte renter og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

Victoria Eiendom har lav gjeldskrav og god likviditet. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, samt til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 22. august 2023
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Ragnar Horn


Giséle Marchand


Monica S. Salthella


Jakob Iqbal


Christian Ringnes
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM KONSERN

(tall i millioner kroner)

		01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.		01.04. - 30.06.	
	Note	2023	2022	2022	2023	2022	2022
RESULTATREGNSKAP							
Leieinntekt	(2)	637,4	572,0	1 197,2	328,2	308,3	
Annen driftsinntekt		3,4	9,7	12,6	2,3	6,0	
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(51,7)	(45,5)	(105,7)	(28,1)	(22,7)	
Brutto driftsresultat		589,1	536,2	1 104,1	302,4	291,6	
Salgsgevinst		239,1	55,1	109,5	225,8	-	
Rehabiliteringskostnad		(36,5)	(44,0)	(98,5)	(23,5)	(25,1)	
Avskrivning på varige driftsmidler		(98,9)	(99,0)	(198,7)	(48,7)	(50,7)	
Nedskrivning av varige driftsmidler		-	-	(120,0)	-	-	
Lønn og annen driftskostnad		(59,1)	(56,2)	(123,3)	(29,0)	(26,4)	
Driftsresultat		633,7	392,1	673,1	427,0	189,4	
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		27,9	4,2	72,1	16,8	11,6	
Resultat fra tilknyttet selskap		(24,4)	699,6	1 226,0	74,1	389,9	
Finansinntekt		7,9	42,9	70,7	4,6	6,8	
Finanskostnad		(215,8)	(145,3)	(327,4)	(110,6)	(72,8)	
Urealisert verdiendring aksjer		21,4	(31,6)	(189,3)	21,4	(31,6)	
Resultat før skattekostnad		450,7	961,9	1 525,2	433,3	493,3	
Skattekostnad på ordinært resultat		(107,9)	(210,0)	(356,8)	(104,4)	(107,2)	
Periodens resultat		342,8	751,9	1 168,4	328,9	386,1	
Tilordnet:							
Aksjonærer		211,5	440,7	677,3			
Minoritetsinteresser		131,3	311,2	491,1			
BALANSE PER EIENDELER							
		30.06.		31.12.			
		2023	2022	2022			
Varige driftsmidler		17 898,7	18 255,3	18 397,3			
Finansielle anleggsmidler		10 034,9	8 991,1	9 336,8			
Sum anleggsmidler		27 933,6	27 246,4	27 734,1			
Fordringer		133,3	151,5	162,9			
Markedsbaserte aksjer		317,6	96,7	202,9			
Bankinnskudd		468,7	398,0	215,5			
Sum omløpsmidler		919,6	646,2	581,3			
SUM EIENDELER		28 853,2	27 892,6	28 315,4			
EGENKAPITAL OG GJELD							
Innskutt egenkapital		100,8	101,0	100,9			
Annen egenkapital		15 618,9	14 526,0	14 645,4			
Sum egenkapital	(3)	15 719,7	14 627,0	14 746,3			
Utsatt skatt		936,9	958,9	933,4			
Andre avsetninger for forpliktelser		200,3	221,7	162,2			
Sum avsetninger for forpliktelser		1 137,2	1 180,6	1 095,6			
Langsiktig rentebærende gjeld		11 566,6	11 306,2	11 749,9			
Kortsiktig rentebærende gjeld		150,0	550,0	200,0			
Annen kortsiktig gjeld		279,7	228,8	523,6			
Sum kortsiktig gjeld		429,7	778,8	723,6			
Sum gjeld		13 133,5	13 265,6	13 569,1			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 853,2	27 892,6	28 315,4			
KONTANTSTRØMOPPSTILLING							
		01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.			
		2023	2022	2022			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		389,2	276,5	669,4			
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		394,4	(1 652,1)	(2 230,1)			
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(530,4)	1 448,2	1 450,8			
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		253,2	72,6	(109,9)			
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		215,5	325,4	325,4			
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		468,7	398,0	215,5			
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		3 328,0	2 635,0	2 135,0			
Sum likviditetsreserver		3 796,7	3 033,0	2 350,5			

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.-30.06.		01.01.-31.12.
	2023	2022	2022
Oslo	569,4	507,8	1 068,8
Øvrige Norge	68,0	64,2	128,4
Sum	637,4	572,0	1 197,2

NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.06.2023	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	100,9	14 645,4	14 746,3
Resultat		342,8	342,8
Kjøp egne aksjer	(0,1)	(67,5)	(67,6)
Salg egne aksjer		1,2	1,2
Minoritet		(5,1)	(5,1)
Omregningsdifferanser m.v.		702,1	702,1
Egenkapital 30.06.2023	100,8	15 618,9	15 719,7

NOTE 4 - Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Resultat per aksje 1)	17,46	36,20	55,69
Bokført egenkapital per aksje 1)	729	669	677
Aksjekurs ved utgangen av perioden	570	660	600
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 116 028	12 173 662	12 161 362
Antall utestående aksjer 2)	12 101 852	12 166 752	12 132 952

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket direkte eide egne aksjer (207 969).

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 13.08.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1 %
Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3 %
Oak Management AS	608 479	4,9 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1 %
Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3 %
MP Pensjon PK	343 000	2,8 %
Piwjk AS	339 096	2,8 %
Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7 %
Raho AS	280 720	2,3 %
Dobloug, Anette	258 108	2,1 %
Victoria Eiendom AS	255 469	2,1 %
Taconic AS	247 850	2,0 %
Hubertus AS	200 000	1,6 %
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 %
AS Ship-Ring	80 000	0,6 %
Øvrige aksjonærer	2 211 892	18,0 %
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