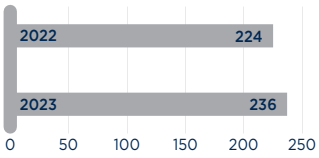
VICTORIA EIENDOM

FORELØPIG ÅRSREGNSKAP 2023

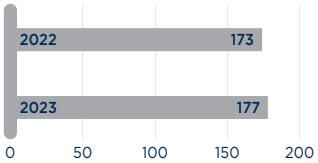
Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Resultat og balanse

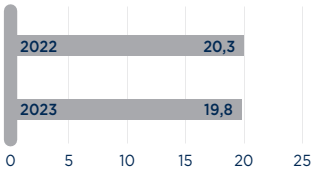
236
Leieinntekter
(mill. kr)



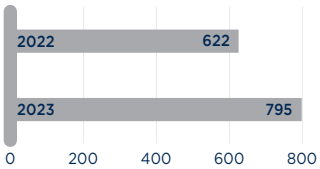
177
Resultat før skatt
(mill. kr)



19,8
Kontantstrøm før skatt per aksje
(kr)

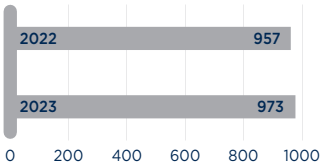


795
Likviditetsreserve
(mill. kr)

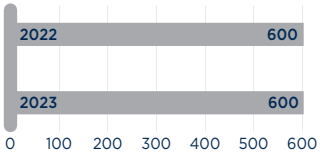


Verdiutvikling

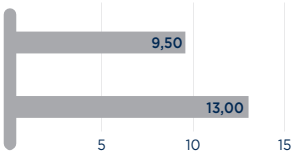
+ 3 %
VEK-økning per aksje 2023
(hensyntatt utbytte)



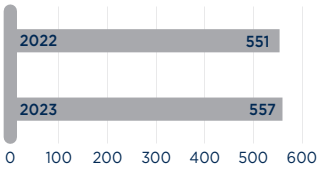
+ 2 %
Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



13,00
Utbytte per aksje
(kr)

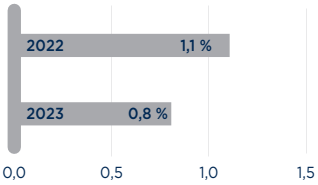


+ 2 %
Eiendomsspar VEK-økning per aksje 2023 (hensyntatt utbytte)

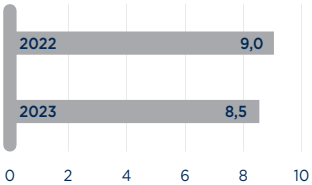


Drift og marked

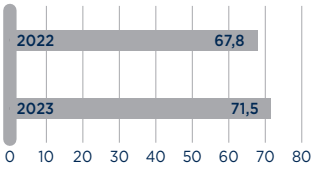
0,8 %
Ledighet
(% av leienivå)



8,5 år
Gjenværende leietid

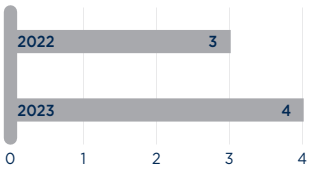


71,5
Leietakertilfredshet
(Kundegledescore/KGI)

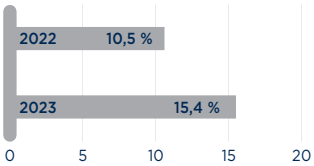


Bærekraft

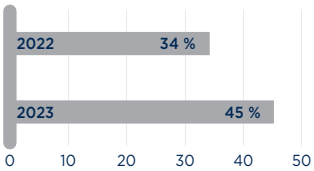
4
Gjennomførte
BREEAM-sertifiseringer



15,4 %
Energireduksjon
fellesanlegg mot 2019



45 %
Sorteringsgrad avfall



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 56,5 %). 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 foreløpige årsberetningen 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 2023

Økte leieinntekter og salgsgevinster gir positiv utvikling i driftsresultat for Victoria Eiendom i 2023. Stigende renter og økte avkastningskrav bidrar imidlertid til nedgang i eiendomsverdier og beskjeden verdiutvikling for selskapet.

Resultat før skatt ble kr 260 mill., mot kr 1 232 mill. i 2022. Nedgangen skyldes i hovedsak en reduksjon i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox, grunnet negativ verdiutvikling på selskapets eiendommer og rentederivater.

Verdijustert egenkapital er per 31.12.2023 beregnet til kr 973 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomssparaksjen til substansverdi, en økning på 3 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2023 på kr 157 mill., tilsvarende kr 13,00 per aksje (kr 9,50 per aksje).

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2022 om ikke annet er spesifisert.)

Eiendomsmarkedet

Høy prisvekst og stigende renter har preget både norsk og internasjonal økonomi gjennom 2023. De korte markedsrentene har steget i snart to år og i mange vestlige land er styringsrenten nå på det høyeste nivået siden 2008. De lange rentene falt imidlertid en del tilbake gjennom årets siste kvartal, drevet av avtakende prisvekst, særlig i USA. Fallende inflasjon og signaler fra sentralbankene om at rentenivået nærmer seg toppen har bidratt til forventninger om at de første rentekuttene kommer i løpet av 2024. Markedets forventning om lavere renter bidro til at børsene i mange vestlige land hadde en positiv avslutning og utvikling gjennom 2023. Internasjonal økonomi har, som i de foregående årene, vært preget av høyt spenningsforhold mellom østlige og vestlige land. Denne situasjonen skyldes både den pågående krigen i Ukraina og økt konfliktnivå i Midtøsten, samt et større fokus på nasjonalisering og sikring av nasjonale forsyningslinjer og interesser.

Norsk økonomi har hatt en svakere utvikling i 2023 sammenlignet med de to foregående årene. Det er imidlertid store forskjeller mellom regioner og bransjer. Det har vært god vekst og lønnsomhet for eksportrettede næringer, drevet av svak norsk krone og god etterspørsel etter norske eksportvarer som energi, fisk og metaller. På den andre siden har fjorten renteøkninger på litt over to år og høy prisvekst, bidratt til at husholdningene har fått redusert kjøpekraft og at nyboligmarkedet har stoppet opp. Sistnevnte forhold har igjen bidratt til redusert aktivitet for bygg- og anleggsbransjen. Arbeidsledigheten har imidlertid holdt seg lav, med en begrenset økning fra 1,6 % til 1,9 % gjennom 2023. 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 over tid. Eiendom er en kapitalintensiv bransje og dermed rentesensitiv.

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

Transaksjonsaktiviteten i det norske eiendomsmarkedet, som var «all time high» i 2021, opplevde en tilbakegang på omtrent 40 % i 2022 (Omsetningsvolum på omtrent kr 95 mrd.). Den lave transaksjonsaktiviteten, som tiltok gjennom andre halvår av 2022, vedvarte gjennom 2023. Per utgangen av året er det registrert transaksjoner for i underkant av kr 60 mrd., noe som tilsvarer en nedgang på 40 % fra 2022. Et eiendomsmarked med stigende renter, fallende eiendomsverdier, redusert finansieringstilgang og usikkerhet rundt fremtidig renteutvikling gjør det vanskelig for kjøpere og selgere å møte hverandres prisforventninger. Denne usikkerheten gjør at markedsaktørene forventer et svakt, men noe forbedret transaksjonsmarked utover i 2024.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo har hatt noe svakere prisutvikling sammenlignet med fjoråret. Ledigheten har imidlertid holdt seg på et lavt nivå. En økende andel leietakere reforhandler eksisterende leiekontrakt i motsetning til å flytte til nye arealer. Denne utviklingen forklares i hovedsak av noe mer usikre makroforhold og høyere leiepriser for nye lokaler, sammenlignet med eksisterende, grunnet økte kostnader for rehabilitering av arealer og økte avkastningskrav. Disse faktorene bidrar til å legge en demper på tilbudssiden. Internasjonalt oppleves kontorsegmentet mer usikkert enn tidligere, blant annet drevet av trusselen fra hjemmekontor. I Norge har en stadig større andel av arbeidstakerne vendt tilbake til kontoret. Hjemmekontor er i større grad blitt et supplement til, heller enn en erstatning for kontorareal. Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 145 000 kvm i 2023, en nedgang på 12 %

fra fjoråret og noe under snitt siste 17 år på 169 000 kvm. Av arealabsorbsjonen i 2023 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 23 000 kvm. (53 000 kvm). Ved utgangen av året stod omkring 481 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 5,0 % av eiendomsmassen. Dette er omtrent uendret fra fjoråret, hvor det var 4,9 % ledighet. Ledigheten falt mest i de indre delområdene i Oslo sentrum, hvor arealledigheten nå er 3 – 4 %. Delområdene Asker og Bærum samt de ytre bysonene rundt Oslo hadde en noe flatere, eller økende ledighetsutvikling gjennom 2023.

Den positive utviklingen i hotellmarkedet fra 2022 fortsatte i 2023. Belegget på hotellene fortsatt å styrke seg og er mange steder nå nesten på linje med 2019, til tross for betydelig økning i antall hotellrom. Gjennomsnittlig pris på hotellovernatting har samtidig steget betydelig de siste årene og var for Oslo sin del hele 34 % høyere i 2023 enn i 2019. I Europa er det Norden og Storbritannia som har hatt den mest positive omsetningsutviklingen i hotellsegmentet siden koronaperioden, mens særlig Tyskland har brukt noe lengre tid på gjeninnhentingen. Begrenset tilgang av ny hotellkapasitet, fortsatt gjeninnhenting i markedet for fritidsreisende, forretningsreisende og kurs-/konferansemarkedet samt svak valuta, forklarer den særlig sterke utviklingen for Norge og Sverige. For Oslo endte snitt hotellbelegg i 2023 på 66 %, mot 61 % for foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 16 % til kr 958, målt mot samme periode foregående år. Til sammenligning var belegg og RevPar i Oslo henholdsvis 69 % og kr 750 i 2019.

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien. De to siste årene har imidlertid vært preget av avtagende omsetningsvekst og negativ volumutvikling. Per årsslutt 2023 var varehandelsomsetningen i Norge 3,3 % høyere enn fjoråret. Økningen er drevet av prisvekst, ettersom volumet har fortsatt å falle gjennom året og endte med en nedgang på 2,5 % for året som helhet. Netthandelen har hatt en noe mer positiv omsetningsutvikling med 5,8 % vekst gjennom 2023, men også denne handelskategorien har negativ volumutvikling for året som helhet (- 0,1 %).

Boligmarkedet har fulgt et relativt sammenfallende mønster gjennom både 2022 og 2023. Boligprisene har steget i starten av året, ligget relativt flatt gjennom vår- og sommermånedene for deretter å avslutte med nedgang gjennom høst og vinter. For året som helhet viser prisutviklingen en vekst på 1,8 % for Oslo og 0,5 % for Norge. Den lave prisveksten skyldes i hovedsak økt rentenivå. Den stramme tilbudssiden i Oslo kan bidra til å forklare noe høyere prisvekst her enn for landet som helhet.

Leieprisene for bolig i Oslo og Bergen har steget med omtrent 10 % gjennom 2023, men med noe variasjon avhengig av størrelse på bolig. Prisveksten er høyere enn de foregående årene og var i 2023 høyest for 1-roms leiligheter. Prisøkningen forklares i hovedsak av økende etterspørsel, som følge av økende økonomisk aktivitet og tilflytting, begrenset nybygging og høyere finansieringskostnad og byggekostnader.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2023 ble kr 236 mill., mot kr 224 mill. i 2022. Over 2/3 av veksten i leieinntekt forklares av konsumprisindeksjustering, mens økte leier ved kontraktsfornyelser forklarer den resterende økningen. Resultat før skatt ble kr 177 mill., mot kr 173 mill. i fjor.

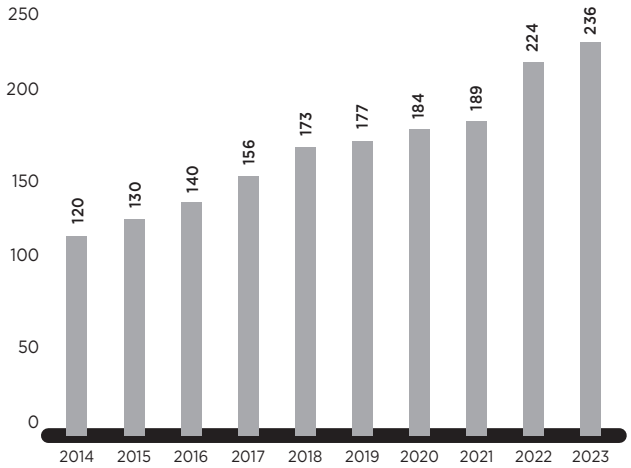
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 239 mill., mot kr 247 mill. i 2022. Nedgangen skyldes økte finanskostnader grunnet høyere rentenivå.

Drift, utleie og prosjekter

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2023.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 0,8 % ledighet i eiendomsmassen, mot 1,1 % i fjor.

Leieinntekter (mill. kr)
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Resultatregnskap (mill. kr)
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

	2023	2022
Leieinntekt	236,3	224,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(23,2)	(18,6)
Brutto driftsresultat	**213,1**	**205,4**
Salgsgevinst/(tap)	27,3	(0,7)
Rehabiliteringskostnad	(14,3)	(13,5)
Avskrivning på varige driftsmidler	(29,5)	(28,1)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(45,0)	(40,0)
Lønn og annen driftskostnad	(13,4)	(13,0)
Driftsresultat	**138,2**	**110,1**
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	131,1	126,4
Netto finanskostnad	(92,5)	(63,4)
Resultat før skattekostnad	**176,8**	**173,1**

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 8,5 år, mot 9,0 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 2023. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2023 og det er gjort tapsavsetninger hvor det er vurdert nødvendig.

Victoria Eiendom arbeider for tiden med et tilbygg over to etasjer i tilknytning til sin eiendom i Bygdøy allè 1. Ferdigstillelse forventes i 2024. Selskapet jobber også med forprosjekt til en planlagt ombygging av Scandic Sarpsborg Hotel. Prosjektet er en konsekvens av at leiekontrakten med Scandic nylig ble forlenget med ti år. Tidligere ubenyttede arealer og back office arealer vil bygges om til 12 hotellrom samt at det vil gjennomføres en lettere oppussing av hotellets fellesarealer og rom. Byggearbeidene forventes igangsatt i 2024 med ferdigstillelse i 2025.

Finansiering og likviditet
Ved utgangen av 2023 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 2 307 mill.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantesikret kredittramme, utgjør kr 795 mill. (kr 622 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Rentesikringsgraden var 80 % per 31.12.2023 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,1 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 4,2 %, mot 3,9 % i fjor.

I løpet av året har Victoria Eiendom inngått sin tredje bærekraftslinkede låneavtale (SLL). Avtalen er knyttet til tre eksisterende lån, med totale rammer på kr 1 015 mill., i Handelsbanken. Måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål. Usikkerhet rundt fremtidsutsiktene grunnet høy prisvekst, høyt prisnivå og høyt sikkerhetspolitisk spenningsnivå, har bidratt til fortsatt høye risikopåslag i kapitalmarkedet gjennom 2023. Dette har økt finansieringskostnadene og gitt et mer krevende finansieringsmarked.

Victoria Eiendom har kun et låneforfall i 2024 og forventer ikke problemer med å refinansiere lån ved forfall. Selskapet har god og løpende dialog med sine bankforbindelser.

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Investeringer og salg
I 2023 har Victoria Eiendom gjennomført salg av en tomt i Stavanger for kr 33,2 mill. Tomten var en del av eiendommen Forusbeen 17 og salget medfører en regnskapsmessig gevinst på kr 29,7 mill.

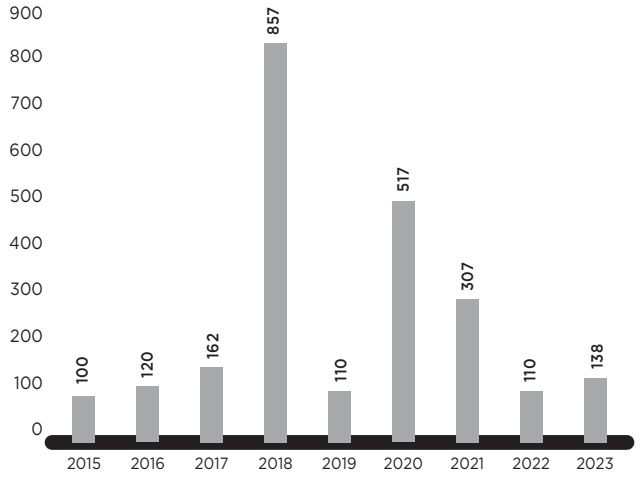
Victoria Eiendom har kjøpt 89 376 egne aksjer for kr 51,6 mill. i løpet av 2023.

Datterselskapet Eiendomsspar har i løpet av 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 Hoffsveien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra de to salgene er kr 239 mill. Netto inntektsføring knyttet til, avsetning av garantileie fra tidligere gjennomførte salg og diverse mindre salg av driftsmidler, utgjør i tillegg kr 23 mill.

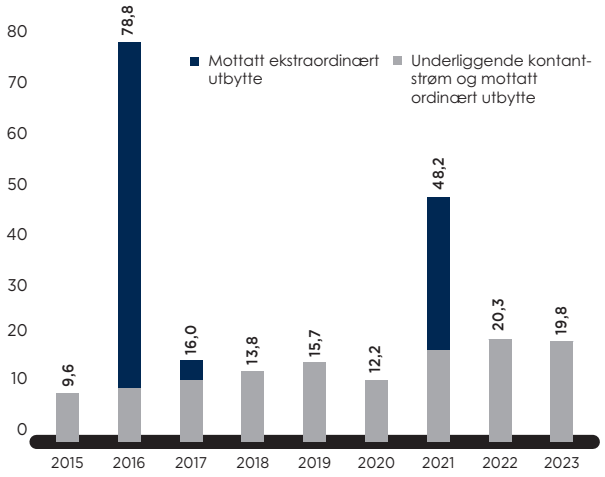
Eiendomsspar har ervervet netto 13 247 018 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 549 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 298 419 egne aksjer og solgt 121 577 egne aksjer (incentivordning) for en netto kjøpesum på kr 68 mill.

Resultatregnskap
Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2023 ble kr 1 292 mill. (kr 1 197 mill.). Økningen i leie forklares i hovedsak av økte omsetningsbaserte leier (fra hotell og restaurant) og konsumprisindeksjustering, fordelt omtrent 50/50 mellom de to. Resterende økning i leie er nettoeffekten av

Driftsresultat (mill. kr)
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Kontantstrøm før skatt per aksje (kr)*
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



* inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

endringer i porteføljen som følge av kjøp/salg og helårseffekter fra eiendommer som i 2022 hadde pågående rehabiliteringsprosjekter. Driftsresultatet ble kr 909 mill. (kr 673 mill.). Forbedringen i driftsresultat forklares i hovedsak av økte salgsgevinster og leieinntekter i både Victoria Eiendom og Eiendomsspar.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr - 89 mill. mot kr 60 mill. i 2022. Nedgangen i resultat forklares av nedskriving av driftsmidler i 2023. Resultat fra tilknyttede selskaper ble kr - 240 mill. (Pandox kr - 238 mill. og Wild Bill kr - 2 mill.) mot kr 945 mill. foregående år. Reduksjonen i resultat fra tilknyttede selskaper forklares av Pandox. Pandox hadde positiv inntektsutvikling i 2023 sammenlignet med 2022, men nedgang i resultat grunnet økte rentekostnader og negativ verdiendring på selskapets eiendommer og rentederivater. Victoria Eiendom konsernets netto finansinntekt var kr 33 mill. mot kr 71 mill. foregående år. Nedgangen forklares i hovedsak av at fjoråret inneholdt gevinster knyttet til realisasjon av rente- og valutaderivater. Finanskostnad var kr 446 mill. (kr 327 mill.). Økningen forklares i hovedsak av økte renter. Urealisert verdiendring aksjer er kr 92 mill. (kr - 189 mill.). Verdiøkningen forklares av positiv verdiutvikling for aksjeinvesteringene i Scandic Hotels Group og Aurora Eiendom, som medfører en reversering av tidligere nedskriving.

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 260 mill. (kr 1 232 mill.).

Balanse og verdijustert egenkapital
Victoria Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2023 kr 28 898 mill. (kr 28 315 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 13 927 mill., hvorav kr 12 183 mill. var rentebærende.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 11 609 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 81 %, som er på linje med foregående år. Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2023 beregnet til kr 973, en økning på 3 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

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

- Victoria Eiendom: 6,2 % (5,7 %)
- Eiendomsspar: 5,6 % (5,2 %)

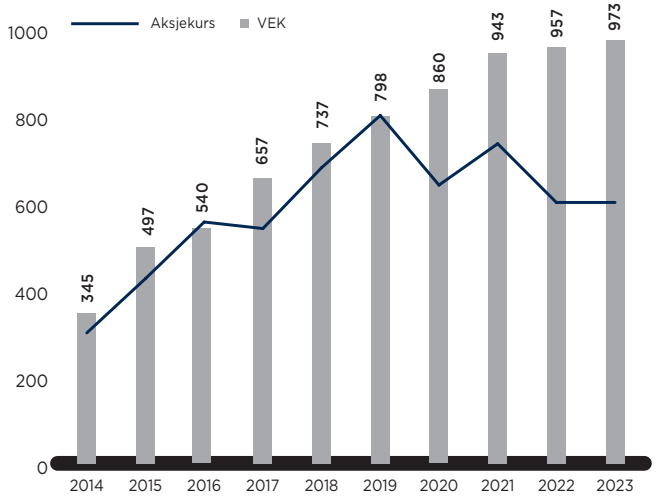
Victoria Eiendom benytter nøkkeltallet EPRA NDV som basis for substansverdi på Pandox aksjen. Per årsslutt 2023 var EPRA NDV SEK 177,01 (SEK 184,67) og EPRA NRV SEK 201,12 (SEK 205,03).

Verdijustert egenkapital per aksje (inkludert utbytte) for datterselskapet Eiendomsspar er per 31.12.2023 beregnet til kr 557, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 2 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Dersom EPRA NRV hadde vært benyttet som substansverdi på Pandox hadde verdijustert egenkapital per Eiendomsspar-aksje vært kr 592 per årsslutt 2023. Aksjekursen til Eiendomsspar steg fra kr 325 ved årets begynnelse til kr 360 ved årets slutt (avkastning + 13 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 7,00 per aksje).

Bærekraft
Victoria Eiendom jobber aktivt for å redusere CO_2-fotavtrykket og energi- og 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:

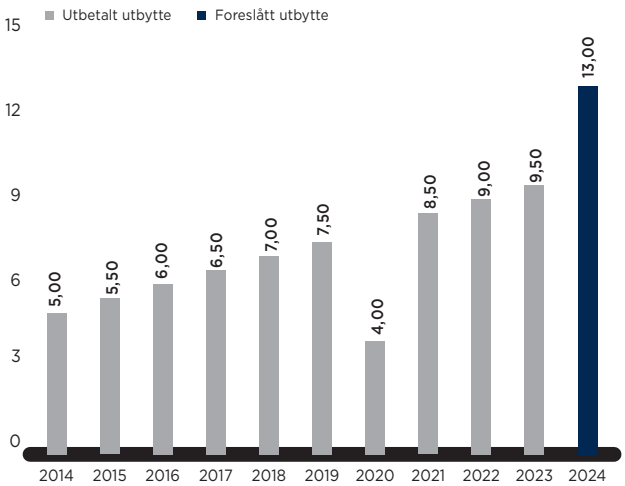
- Klima og miljø
- Ressursforbruk (energi, gjenbruk/gjenvinning, vann)
- Trygge bygg og byrom
- Vedlikehold som skaper verdi
- Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

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 og kr 20, i årene 2021, 2019, 2016 og 2014

Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Victoria Eiendom gjennomført en rekke bærekraftstiltak i løpet av 2023, deriblant:

- BREEAM In-Use Very Good sertifisering av fire eiendommer (Dronningens gate 40, Karl Johans gate 27, Rådhusgata 23 og Holmenkollen Park Hotell)
- Redusert energiforbruk i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 15,4 % sammenlignet med referanseåret 2019. Energireduksjonen er oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Selskapet er i rute i forhold til målet i sin bærekraftsstrategi, om 20 % energireduksjon innen utgangen av 2025.
- Gjennomført kartlegging av energimerking på eiendommene i porteføljen samt startet planleggingen av energibesparende tiltak for å bedre energimerkingen.
- Økt kildesorteringsgraden i eiendomsporteføljen fra 34 % i 2022 til 45 % i 2023. Økningen i sorteringsgrad er oppnådd gjennom målrettet arbeid mot leietakere og eiendommer, eksempelvis etablering av flere avfallsfraksjoner i avfallsrommene, bedre merking i avfallsrom og informasjonskampanjer mot leietakerne for å øke bevisstheten om å sortere riktig.
- Signert kontrakt for etablering av solcelleanlegg på fem eiendommer (Smalvollveien 61-63, Vollaveien 15-19, Vollaveien 20A og B, Professor Birkelandsvei 36 og Stubberudveien 8), tilsvarende 11 000 kvm. med solceller. Anleggene har en estimert produksjon på 1,8 GWh per år og blir satt i drift i løpet av 2024.
- Aktiv deltakelse i Nabolagssamarbeidet, en organisasjon for engasjerte gårdeiere i og rundt Grønland i Oslo. I 2023 har organisasjonen støttet nabolagsaktiviteter som «Sommer på Elgsletta», «Elvelangs», «Akerselva-regattaen», Eid feiring og Allehelgensfeiring i Urtehagen.

Victoria Eiendom-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0 – 3,0 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern, nødhjelp og forskjønnelse av Oslo.

Victoria Eiendom-konsernet fortsatte å utvide porteføljen av grønn finansiering i 2023. 86 % av Victoria Eiendom eks. Eiendomsspars finansiering ved årsslutt 2023 var bærekraftig. Andelen økte gjennom 2023 som en konsekvens av at selskapet etablerte sin første bærekraftslinkede låneavtale (SLL) med Handelsbanken. For datterselskapet Eiendomsspar utgjorde andelen bærekraftig finansiering 75 % ved årsslutt. I løpet av året etablerte selskapet bærekraftslinkede lånefasiliteter med Handelsbanken og SEB. Avtalene er knyttet til eksisterende låneengasjementer på over kr 5 100 mill. og måloppnåelsen i avtalene vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål. I tillegg har selskapet etablert to grønne lån (BREEAM Excellent og Very Good sertifiserte panteobjekter) med Nordea knyttet til engasjementer på totalt kr 1 500 mill.

Victoria Eiendom-konsernets 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 2023, bestått av Anders Ryssdal (leder), Ragnar Horn, Gisèle Marchand, Monica S. Salthella og Jakob Iqbal. 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 39 ansatte i Victoria Eiendom konsern, hvorav 4 deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2023 har vært 1,6 % og er innenfor selskapets målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2023.

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
Styret vedtok i november 2022 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 selges til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Andre runde med kjøp under ordningen ble gjennomført 08.12.2023 og muligheten til å tegne aksjer vil gis igjen i 2024. Ansatte tegnet seg for totalt 116 208 aksjer, hvorav administrerende direktør Christian Ringnes 23 360 aksjer, viseadministrerende direktør Sigurd Stray 16 393 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 11 311 aksjer.

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 var kr 600 både ved årets begynnelse og slutt (avkastning + 2 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 9,50 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 62 % (63 %) av beregnet substans, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi (kr 557 per aksje). Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 360, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 90 % av beregnet substansverdi ved årsskiftet. Victoria-Eiendom-aksjens substansverdi er beregnet av selskapet i tråd med samme metodikk som tidligere år. Det henvises til selskapets årsrapport for nærmere beskrivelse.

I løpet av 2023 har Victoria Eiendom ervervet 89 376 egne aksjer til en total verdi av kr 52 mill. Per årsslutt 2023 hadde Victoria Eiendom 12 309 821 utstedte aksjer og selskapet eide 266 245 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2023 var således 12 043 576. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2023 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder til 30. juni 2024.

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 31.12.2023.

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 administrerende direktør i Victoria Eiendom bekrefter etter beste overbevisning, at foreløpig årsregnskap for 2023 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 foreløpig årsberetning 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
Victoria Eiendom har kjøpt eiendommen Økrisletta 1, i Bærum, for en netto salgssum på kr 41 mill. Tomten skal bebygges med en fyllingstank for naturgass og leietaker er selv ansvarlig for gjennomføring av byggeprosjektet.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 1 041 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 50 mill.

Fremtidsutsikter
Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å forsøke å styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom de siste to årene økt både rente og renteestimater i et forsøk på å begrense prisveksten. Renteøkningene har hatt effekt på etterspørsel, økonomisk aktivitet og arbeidsmarked, og inflasjonstallene har i de fleste vestlige land vært avtakende gjennom det siste året. Sentralbankenes mål om en «myk landing» av økonomien kan dermed se ut til å være innen rekkevidde, selv om dette historisk har vist seg vanskelig å få til uten resesjon. I både USA, Eurosonen og Norge er signalene fra sentralbankene at rentetoppen kan være nådd for denne gang. Det er imidlertid mye som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn hva markedet tidligere så for seg og at første rentenedgang fortsatt ligger noe frem i tid. Dette gjelder særlig for en liten økonomi som Norge, som historisk har trengt en positiv rentedifferanse for å opprettholde et visst bytteforhold mot utlandet (relativ styrke i valuta). Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og Midtøsten samt det høye 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 opplevde moderat prisvekst gjennom 2023, men samtidig noe avtakende etterspørsel sammenlignet med 2022. Det ble tilført ca. 155 000 kvm. i kontormarkedet i 2023 (1,6 % kontoreiendomsmassen), noe som er en økning på 14 %, men samtidig noe lavere (- 13 %) enn forventet i fjor. Arealledigheten i Oslo sentrum ved årsslutt 2023 er imidlertid i størrelsesorden 3 – 4 %, som er lavt i historisk perspektiv. Flere større bedrifter har de senere årene søkt seg mot sentrum igjen, en trend som antas å forklare noe av den lave sentrumsledigheten. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 112 000 kvm. Tilførselen i 2025 forventes å ligge på over det dobbelte av dette, og over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet og ferdigstillelse av storbygget «Construction City» på Ulven. I de kommende årene deretter forventes det totalt sett å være noe høyere ferdigstillelse av kontorareal sammenlignet med historisk snitt, men tallene er beheftet med stor usikkerhet ettersom prosjektene ikke enda er igangsatt. De høye byggekostnadene vi observerer i markedet gjør det vanskelig å oppnå tilfredsstillende avkastning på nye byggeprosjekter. Dette øker sannsynligheten for at fremtidige prosjekter utsettes. Det mest avgjørende for igangsetting av nye bygg, samt pris- og etterspørselsutviklingen i kontormarkedet, er den videre utviklingen 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 nærmeste fremtid. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt, men har gradvis blitt absorbert av den positive etterspørselsutviklingen gjennom de siste to årene. For 2024 forventes det moderat omsetningsøkning basert på en flat/svakt positiv utvikling i etterspørselen kombinert med fortsatt prisvekst. På lengre sikt skaper rentenivået bekymringer rundt økonomisk utvikling. I tillegg medfører det geopolitiske spenningsnivået

noe usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i etterspørselen fra både fritids- og forretningsmarkedet. På den positive siden vil begrenset tilbudsside, mulig stigende reiseaktivitet fra Asia og USA samt reetablering av større messer/konferanser, kunne bidra til økende etterspørsel. Reiseliv er en vekstbransje som historisk har steget med ca. 4 % per år over tid. De nevnte forholdene, samt reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelletterspørselen i årene 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, har normalisert seg gjennom de to siste årene. Netthandelen vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen i omsetningsvekst i 2023 var begrenset. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst og rente samt utsikter til fortsatt moderat økonomisk utvikling vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og svak utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2024 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 var svakt positiv i 2023, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. Norges bank sin noe overraskende renteheving i desember og det høye rentenivået legger nå en demper på husholdningenes betalingsevne. For de nærmeste årene forventes derfor en moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og varig høy rente vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Igangsettingen av nye boliger i Oslo er nå på et svært lavt nivå. Østlandsregionen og Oslo er samtidig blant områdene i Norge som forventer høyest befolkningsvekst fremover. Dette vil på sikt kunne bidra til høyere prisvekst her enn i resten av landet. Leieprisene for bolig forventes fortsatt å stige, som en konsekvens av det høye rentenivået og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

Victoria Eiendom er finansielt solid og har betydelig likviditetsreserve. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, samt til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Anvendelse av årets overskudd
Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 9,50 per aksje. For 2023 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 13,00 per aksje, totalt kr 156,6 mill.

Oslo, 14. februar 2024

Anders Ryssdal Styrets leder	Ragnar Horn	Gisèle Marchand	Monica S. Salthella	Jakob Iqbal	Christian Ringnes Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM
(foreløpige tall for 2023)

RESULTATREGNSKAP		01.01. - 31.12.		01.10. - 31.12.	
	Note	2023	2022	2023	2022
Leieinntekt	2	1 291,5	1 197,2	323,2	308,7
Annen driftsinntekt		6,9	12,6	4,1	1,4
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(114,2)	(105,7)	(39,3)	(30,3)
Brutto driftsresultat		**1 184,2**	**1 104,1**	**288,0**	**279,8**
Salgsgevinst		289,2	109,5	22,7	52,3
Rehabiliteringskostnad		(113,3)	(98,5)	(48,2)	(40,1)
Avskrivning på varige driftsmidler		(198,8)	(198,7)	(50,9)	(49,6)
Nedskrivning av varige driftsmidler		(127,0)	(120,0)	(127,0)	(120,0)
Lønn og annen driftskostnad		(124,9)	(123,3)	(33,1)	(34,1)
Driftsresultat		**909,4**	**673,1**	**51,5**	**88,3**
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(88,9)	59,7	(123,5)	74,0
Resultat fra tilknyttet selskap		(239,7)	944,8	(308,4)	5,5
Finansinntekt		33,2	70,7	21,0	22,5
Finanskostnad		(446,1)	(327,4)	(121,3)	(92,0)
Urealisert verdiendring aksjer		92,4	(189,3)	71,0	(82,8)
Resultat før skattekostnad		**260,3**	**1 231,6**	**(409,7)**	**15,5**
Skattekostnad		(112,3)	(63,2)	12,7	11,7
Resultat		**148,0**	**1 168,4**	**(397,0)**	**27,2**
Tilordnet:					
Aksjonærer		106,0	677,3		
Minoritetsinteresser		42,0	491,1		

BALANSE		31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler		18 040,4	18 397,3
Finansielle anleggsmidler		9 585,4	9 336,8
Sum anleggsmidler		**27 625,8**	**27 734,1**
Andre fordringer		189,1	162,9
Markedsbaserte aksjer		809,7	202,9
Bankinnskudd		273,7	215,5
Sum omløpsmidler		**1 272,5**	**581,3**
SUM EIENDELER		**28 898,3**	**28 315,4**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital		100,6	100,9
Annen egenkapital		14 870,4	14 645,4
Sum egenkapital	3	**14 971,0**	**14 746,3**
Utsatt skatt		906,5	933,4
Andre avsetninger for forpliktelser		162,4	162,2
Sum avsetninger for forpliktelser		1 068,9	1 095,6
Langsiktig rentebærende gjeld		12 183,1	11 749,9
Kortsiktig rentebærende gjeld		–	200,0
Annen kortsiktig gjeld		675,3	523,6
Sum kortsiktig gjeld		675,3	723,6
Sum gjeld		**13 927,3**	**13 569,1**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 898,3**	**28 315,4**

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 og nedskrivninger.

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

NOTE 2 – Leieinntekt

	01.01.-31.12.	
Leieinntekt geografisk fordelt	**2023**	**2022**
Oslo	1 155,5	1 068,8
Øvrige Norge	136,0	128,4
Sum	1 291,5	1 197,2

NOTE 3 – Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01. - 31.12.	**2023**	**2022**
Egenkapital 01.01.	14 746,3	14 081,4
Resultat	148,0	1 168,4
Kjøp egne aksjer	(149,2)	(355,4)
Salg egne aksjer	29,6	60,6
Utbytte	(300,7)	(212,7)
Minoritet	(8,6)	(117,5)
Omregningsdifferanser m.v.	505,6	121,5
Egenkapital 31.12.	14 971,0	14 746,3

NOTE 4 – Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Resultat per aksje 1)	8,77	55,69
Bokført egenkapital per aksje 1)	698	677
Aksjekurs ved utgangen av perioden	600	600
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 089 618	12 161 362
Antall utestående aksjer 2)	12 043 576	12 132 952

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket egne aksjer (266 245)

NOTE 5 – Aksjonæroversikt per 31.01.2024

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 %
Taconic AS	528 570	4,3 %
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 %
Victoria Eiendom AS	266 245	2,2 %
Dobloug, Anette	258 108	2,1 %
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 %
Else Forvaltning AS	74 000	0,6 %
Øvrige aksjonærer	2 127 116	17,3 %
Sum	**12 309 821**	**100,0 %**

Victoria Eiendoms generalforsamling
8. mai 2024 kl. 11.30
Karl Johan Hotel, Karl Johans gate 33

Victoria Eiendom AS, Fr. Nansens plass 4, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: 22 33 05 50 www.eiendomsspar.no