



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 849 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VICTORIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Birgit Øygarden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Sum inntekter | | 0 | 0 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 2 200 000 | 2 200 000 |
| Sum kostnader | | 2 200 000 | 2 200 000 |
| Driftsresultat | | -2 200 000 | -2 200 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 591 700 000 | 4 952 500 000 |
| Inntekt på andre investeringer | 8 | | 4 000 000 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 13 900 000 | 15 000 000 |
| Annen renteinntekt | | 100 000 | |
| Annen finansinntekt | 5 | 5 000 000 | 3 100 000 |
| Sum finansinntekter | | 610 700 000 | 4 974 600 000 |
| Annen finanskostnad | 5 | 50 000 000 | 46 000 000 |
| Sum finanskostnader | | 50 000 000 | 46 000 000 |
| Netto finans | | 560 700 000 | 4 928 600 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 558 500 000 | 4 926 400 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 14 | 5 400 000 | 16 700 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 553 100 000 | 4 909 700 000 |
| Årsresultat | | 553 100 000 | 4 909 700 000 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 112 900 000 | 53 300 000 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 440 200 000 | 4 856 400 000 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 553 100 000 | 4 909 700 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 400 000 | 400 000 |
| Sum varige driftsmidler | 6,16 | 400 000 | 400 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 6 673 600 000 | 6 477 800 000 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8 | 600 000 | 600 000 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 601 700 000 | 475 000 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | | 4 100 000 | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 10 | 10 100 000 | 11 600 000 |
| Andre fordringer | 11 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 7 290 100 000 | 6 965 000 000 |
| Sum anleggsmidler | | 7 290 500 000 | 6 965 400 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 12 | 400 000 | 800 000 |
| Konsernfordringer | | 57 200 000 | 56 500 000 |
| Sum fordringer | | 57 600 000 | 57 300 000 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 51 000 000 | 26 200 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 51 000 000 | 26 200 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Sum omløpsmidler | | 108 600 000 | 83 500 000 |
| SUM EIENDELER | | 7 399 100 000 | 7 048 900 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 41 900 000 | 41 900 000 |
| Beholdning av egne aksjer | | -400 000 | -300 000 |
| Overkurs | | 63 000 000 | 63 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 104 500 000 | 104 600 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 6 056 300 000 | 5 627 500 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 6 056 300 000 | 5 627 500 000 |
| Sum egenkapital | 13 | 6 160 800 000 | 5 732 100 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 14 | 600 000 | 900 000 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 15 | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 600 000 | 900 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16 | 1 089 000 000 | 1 217 500 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 21 000 000 | 21 700 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 110 000 000 | 1 239 200 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 110 600 000 | 1 240 100 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 127 700 000 | 76 700 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 127 700 000 | 76 700 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Sum gjeld | | 1 238 300 000 | 1 316 800 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 399 100 000 | 7 048 900 000 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 12 | 8 600 000 | 49 800 000 |
| Annen driftsinntekt | 4 | 2 631 800 000 | 1 158 700 000 |
| Sum inntekter | | 2 640 400 000 | 1 208 500 000 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 12 | 8 400 000 | 40 600 000 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 6 | 169 700 000 | 165 800 000 |
| Annen driftskostnad | 3 | 336 200 000 | 389 800 000 |
| Sum kostnader | | 514 300 000 | 596 200 000 |
| Driftsresultat | | 2 126 100 000 | 612 300 000 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på andre investeringer | 8 | -426 300 000 | 882 400 000 |
| Annen renteinntekt | | 2 400 000 | 2 100 000 |
| Annen finansinntekt | 5 | 45 700 000 | 67 700 000 |
| Sum finansinntekter | | -378 200 000 | 952 200 000 |
| Annen finanskostnad | 5 | 300 000 000 | 292 000 000 |
| Sum finanskostnader | | 300 000 000 | 292 000 000 |
| Netto finans | | -678 200 000 | 660 200 000 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 447 900 000 | 1 272 500 000 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 14 | 81 900 000 | 277 700 000 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 366 000 000 | 994 800 000 |
| Årsresultat | | 1 366 000 000 | 994 800 000 |
| Minoritetsinteresser | | 422 600 000 | 458 500 000 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 943 400 000 | 536 300 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 15 233 200 000 | 15 856 000 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 60 200 000 | 59 500 000 |
| Sum varige driftsmidler | 6,16 | 15 293 400 000 | 15 915 500 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 8 | 553 100 000 | 801 000 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 8 | 7 955 300 000 | 8 001 100 000 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 9 | 59 100 000 | 52 500 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | 10 | 592 400 000 | 369 100 000 |
| Andre fordringer | 11 | 233 500 000 | 72 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 9 393 400 000 | 9 296 200 000 |
| Sum anleggsmidler | | 24 686 800 000 | 25 211 700 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 12 | 116 900 000 | 173 200 000 |
| Sum fordringer | | 116 900 000 | 173 200 000 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 218 200 000 | 148 700 000 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 218 200 000 | 148 700 000 |
| Sum omløpsmidler | | 335 100 000 | 321 900 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| SUM EIENDELER | | 25 021 900 000 | 25 533 600 000 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 41 900 000 | 41 900 000 |
| Beholdning av egne aksjer | | -400 000 | -300 000 |
| Overkurs | | 63 000 000 | 63 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 104 500 000 | 104 600 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 8 404 800 000 | 7 444 400 000 |
| Minoritetsinteresser | | 7 004 800 000 | 6 821 400 000 |
| Sum opptjent egenkapital | | 15 409 600 000 | 14 265 800 000 |
| Sum egenkapital | 13 | 15 514 100 000 | 14 370 400 000 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 14 | 803 400 000 | 824 600 000 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 15 | 318 100 000 | 177 100 000 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 121 500 000 | 1 001 700 000 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Obligasjonslån | 16 | 1 300 000 000 | 1 300 000 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16 | 5 892 000 000 | 7 853 700 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 7 192 000 000 | 9 153 700 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 313 500 000 | 10 155 400 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Sertifikatlån | 16 | 700 000 000 | 600 000 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 494 300 000 | 407 800 000 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 194 300 000 | 1 007 800 000 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Sum gjeld | | 9 507 800 000 | 11 163 200 000 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 25 021 900 000 | 25 533 600 000 |

Styrets beretning

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 54,1 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne beretningen er hovedfokuset på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Årsregnskapet presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

Koronapandemien påvirket Victoria Eiendoms investering i Eiendomsspar negativt i 2020. Positiv utvikling i Victoria Eiendoms egen eiendomsportefølje, samt gevinster fra eiendoms- salg, medførte likefullt et bedre regnskapsmessig resultat i 2020 enn i 2019. Verdijustert egenkapital er per 31.12.2020 beregnet til kr 860 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 8 % fra fjoråret.

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/ tidspunkt i 2019 om ikke annet er spesifisert.)

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2020 på kr 113 mill., tilsvarende kr 8,50 per aksje (kr 4,00 per aksje).

Eiendomsmarkedet

Inngangen til 2020 var preget av optimisme i finansmarkedene og forventning om fortsatt vekst i norsk økonomi. Denne situasjonen ble erstattet med et kraftig tilbakeslag i markedet og økonomien generelt, da utbruddet av koronaviruset førte til fysisk nedstenging i Norge, Europa og store deler av verden i midten av mars. Finans- og pengepolitisk stimulans samt delvis gjenåpning av samfunnet, dempet konsekvensene av pandemien på norsk økonomi og skapte optimisme rundt gradvis normalisering, gjennom årets andre og tredje kvartal. Ved overgangen til årets siste kvartal, førte økt smitte til innføring av nye restriksjoner og smitteverntiltak, både i Norge og over store deler av Europa. Positive vaksinyheter mot slutten av året bidro imidlertid til oppgang på Oslo Børs, som på årets siste børsdag endte med rekordnotering. Fra bunnen i mars til utgangen av året, noterte hovedindeksen på Oslo Børs seg for en oppgang på over 50 % samt en sluttnotering som var 5 % høyere enn ved inngangen til 2020. Det videre smitteforløpet, tempoet på utrullingene av vaksiner og ringvirkningene av eksisterende og kommende smitteverntiltak forventes fortsatt å påvirke norsk økonomi i flere år fremover.

Det norske eiendomsmarkedet har i stor grad vært preget av koronasituasjonen gjennom 2020, men med store forskjeller mellom ulike eiendomssegmenter. Transaksjonsmarkedet hadde en treg start på året, men

utviklingen i rentemarkedet og et syn på eiendoms- markedet som en «sikker havn» i usikre tider, bidro til svært høy transaksjonsaktivitet i andre halvår. Transaksjonsvolumet for 2020 ser ut til å ende rundt kr 110 milliarder, en økning på 9 % sammenlignet med 2019. Etterspørselen etter kontor- og logistikeiendom med gode beliggenheter og lange sikre leiekontrakter, har vært særlig høy, mens handelseiendommer og hotell har vært mindre etterspurt.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 76 000 kvm i 2020, en reduksjon på 64 % fra fjoråret. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 33 000 kvm. Sysselsettingen, som er en viktig forklaringsvariabel for kontorledighet, ble kraftig redusert gjennom 2020, blant annet som følge av koronautbruddet. Ved utgangen av året stod omkring 486 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, en økning på 15 % fra 2019. Kontorledigheten utgjorde 5,1 % ved utgangen av året, mot 4,4 % i 2019. Økt ledighet, blant annet som følge av koronasituasjonen og ferdig- stillelse av nye kontorbygg, har bidratt til svakt fallende leiepriser i 2020. Denne trenden er forventet å fortsette i årene fremover, som følge av økning i ferdigstilte arealer og en avtakende vekst i sysselsetting.

Koronapandemien, med tilhørende smitteverntiltak og reiserestriksjoner, har rammet hotellbransjen hardt. I Oslo økte hotellkapasiteten i tillegg med 4,3 %

gjennom året. Gjennomsnittlig hotellbelegg i Oslo i 2020 har vært 27 %, en nedgang på 61 % fra fjoråret. I samme periode falt gjennomsnittlig rompris med 17 %, noe som sammen med nedgangen i belegg, har gitt et fall på 68 % i inntekt per tilgjengelige rom (RevPar) for 2020. På den positive siden opplevde regions- og fritidshotellene en relativt god hotellsommer som følge av økt innenlandsk etterspørsel, spesielt i regionale markeder som lett kunne nås med bil eller tog. Dette gir en forventning om at etterspørselen er der når koronarestriksjonene slipper taket.

For butikkutleiemarkedet kan koronapandemien sies å ha forsterket eksisterende trender, særlig knyttet til veksten for netthandel. Netthandelen utgjør imidlertid fortsatt under 10 % av totale varehandelsvolumer og omsetningen for norske kjøpesentre har økt gjennom 2020, sammenliknet med fjoråret. Kjøpesenterveksten er i all hovedsak drevet av sterke tall for kategoriene dagligvare, byggevare og interiør. For tjenesteytende bransjer, servering og sentrumshandelen har utviklingen gjennom 2020 vært negativ.

Den avkjølende effekten virusutbruddet hadde på boligmarkedet i mars og april var kortvarig, og allerede i mai var prisveksten tilbake i Oslo. For 2020 endte den nominelle boligprisveksten i Oslo og på landsbasis på henholdsvis 12,0 % og 8,7 %. Dette er sterke tall og forklares i hovedsak av lave boliglånsrenter, en midlertidig lettelse i boliglånforskriften og tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder.

Markedet for utleie av bolig i Oslo viste en fortsatt positiv utvikling gjennom 2020, men prisveksten var vesentlig lavere enn i salgsmarkedet.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Investeringer og salg

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar, har foretatt flere kjøp og salg i 2020. Selskapet har ervervet Professor Birkelandsvei 32B og Hausmanns gate 28 i Oslo samt Forusbeen 15 i Stavanger. Total kjøpesum for eiendommene er kr 327 mill. I løpet av året har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar solgt Karl Johans gate 12J og en næringsseksjon (restaurant) i Helgesens gate 12-14. Salgene har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 397 mill.

Selskapet har ervervet 19 788 egne aksjer for kr 11,5 mill., og total beholdning av egne aksjer per årsslutt er 117 838.

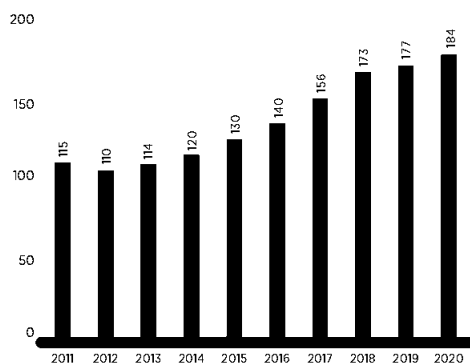
Drift, utleie og prosjekt

I mars 2020 iverksatte Victoria Eiendom nødvendige tiltak i sine eiendommer for å bidra til å begrense koronasmitte. Leietakeraktiviteten i selskapets eiendommer har, grunnet koronasituasjonen, vært lavere enn tidligere år. Løpende drift av eiendommene har stort sett gått som tidligere og vært tilfredsstillende også i 2020.

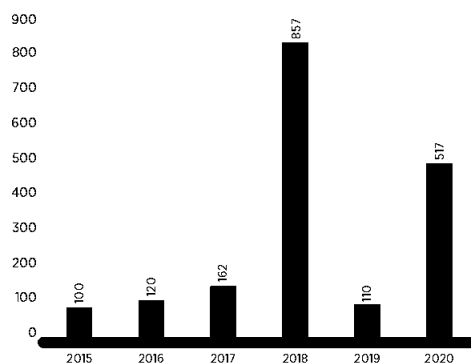
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 3,4 % ledighet i eiendomsmassen, mot 4,6 % i fjor. Nedgangen i ledighet skyldes i hovedsak utleie av tidligere ledige handelsarealer i Karl Johans gate 21.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 9,0 år, mot 5,5 år per utgangen av fjoråret. Økningen skyldes en kombinasjon av, lang gjenværende kontraktsløpetid på to av eiendommene som er ervervet i løpet av året, oppstart av leiekontrakt med Ibsenmuseet i Arbins gate 1, samt kontraktsforlengelser i Drammensveien 159.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar
Leieinntekter (mill. kr)



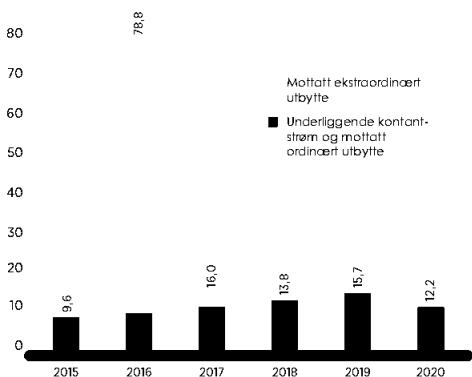
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar
Driftsresultat (mill. kr)





| Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar Resultatregnskap | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|
| Leieinntekt | 184,2 | 177,1 |
| Driftskostnad eiendommer og prosjekter | (18,8) | (17,1) |
| Brutto driftsresultat | 165,4 | 160,0 |
| Salgsgevinst | 396,6 | 8,4 |
| Rehabiliteringskostnad | (17,5) | (33,6) |
| Avskrivning på varige driftsmidler | (17,1) | (14,1) |
| Lønn og annen driftskostnad | (10,4) | (10,5) |
| Driftsresultat | 517,0 | 110,2 |
| Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet | 60,9 | 111,7 |
| Netto finanskostnad | (49,6) | (50,0) |
| Resultat før skattekostnad | 528,3 | 171,9 |

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



* Inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader.

Koronasituasjonen har rammet bredt og Victoria Eiendom har hatt løpende dialog med sine leietakere om håndtering av situasjonen. På tross av koronasituasjonen har leietapene gjennom året vært begrenset og på linje med tidligere år. Det er gjort en vurdering av fordringer og tapsavsetningene per årsslutt. Den totale fordringsmassen ved utgangen av 2020 er lavere enn ved utgangen av 2019. Det er selskapets vurdering at leiekontraktsmassen jevnt over er solid og veldiversifisert.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar var ved utgangen av 2020 i gang med å ferdigstille bygging av ny lbsen scene i Arbins gate 1, en eiendom som allerede har huset lbsenmuseet i flere år. Prosjektet ble ferdigstilt i første kvartal 2021 og forventes åpnet 2021/2022.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har i løpet av året fullført overlevering av 15 boligenheter over fem etasjer i Rosenhoffgata 14 i Oslo.

Bærekraft

Victoria Eiendom jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapets eiendommer forvaltes basert på målrettede ambisjoner innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold».

Victoria Eiendom sin visjon er at selskapets eiendommer utvikles slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakere, investorer og samfunnet generelt. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder design, layout og bærekraftige løsninger. Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavt klimafotavtrykk skaper Victoria Eiendom verdi, både for konsernet, for miljøet og for våre omgivelser. Selskapets eiendommer forvaltes av datterselskapet Eiendomsspar. Se selskapets hjemmeside eiendomsspar.no, for ytterligere informasjon om selskapets bærekraftsstrategi og handlingsplan.

Victoria Eiendoms virksomhet medfører normalt ikke påviselige skadevirkninger for det ytre miljø.

Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2020 ble kr 184 mill., mot kr 177 mill. i 2019. Driftsresultatet ble kr 517 mill., mot kr 110 mill. i fjor. Økningen i resultatet forklares i hovedsak av salgsgevinst knyttet til salget av Karl Johans gate 12J, i 2020.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 163 mill., mot kr 209 mill. i 2019. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere mottatt utbytte fra Eiendomsspar.

Finansiering, likviditet og verdjustert egenkapital

Ved utgangen av 2020 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 1 414 mill. Selskapet har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

Rentesikringsgraden utgjorde 57 % av låneporteføljen per 31.12.2020 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 6,1 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,0 %, mot 3,9 % i fjor.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantekrettede kredittrammer, utgjør kr 781 mill. (kr 554 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.



Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 11 359 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 86 %, mot 85 % i 2019.

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

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

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

Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2020 beregnet til kr 860, en økning på 8 % fra fjoråret.

Datterselskapet Eiendomsspar

Eiendomsspar sine leieinntekter i 2020 ble kr 701 mill. (kr 825 mill.). Resultat før skattekostnad ble kr 1 426 mill., opp fra kr 1 261 mill. i 2019. Økningen skyldes salgsgvinster. Verdijustert egenkapital per aksje i Eiendomsspar per 31.12.2020 er beregnet til kr 522, en økning på 7 % fra fjoråret.

I løpet av 2020 har Eiendomsspar gjennomført flere salg, hvorav de to største er salgene av hotelleiendommen Scandic Helsefy og kontoreiendommen Tjuvholmen allé 1-5. I tillegg har Eiendomsspar solgt eiendommen Parkveien 35 samt sine eierandeler i eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris, som var eiet 50/50 med Aspelin Ramm og sine eierandeler i selskapet som eier Kronprinsens gate 17 i Oslo, som var eiet 50/50 med Tekna Oslo avdeling. Salgene har bidratt med en regnskapsmessig gevinst for Eiendomsspar på kr 1 857 mill., hvorav kr 206 mill. inngår i regnskapet under posten resultat fra felleskontrollert virksomhet.

I løpet av 2020 har Eiendomsspar, sammen med enkelte ledende ansatte, ervervet eiendommen Haraldrudveien 18 på Ulven, for en kjøpesum på kr 115 mill. Transaksjonen er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene. Eiendomsspar har også ervervet 66,7 % av et selskap (kjøpesum SEK 100 mill.), hvor eneste eiendel er ett toårig mezzanine lån på SEK 150 mill., med sikkerhet i en sentralt beliggende eiendom i Stockholm.

Videre har Eiendomsspar i løpet av 2020 fortsatt å kjøpe seg opp i det svenske boligutvikling og utleieselskapet Amasten. Totalt 28 782 373 aksjer er ervervet for kr 222,4 mill., gjennom året. Dette gir Eiendomsspar en eierandel på 7,8 % per årsslutt.

Kursen til Eiendomsspar-aksjen falt fra kr 500 ved årets begynnelse til kr 435 ved årets slutt (-12 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 3,25 per aksje). Eiendomsspar-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 83 % av beregnet substansverdi, mot 102 % året før.

Victoria Eiendom er Eiendomsspars hovedaksjonær via sin direkte eierandel på 54,1 % av utestående aksjer per 31.12.2020. Investeringen i Eiendomsspar utgjør over 80 % av Victoria Eiendoms eksponering mot eiendomsmarkedet, og er således av stor betydning for selskapet.

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat og balanse

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2020 ble kr 886 mill. (kr 1 002 mill.) og driftsresultatet ble kr 2 126 mill. (kr 612 mill.). Nedgangen i leieinntekt forklares i hovedsak av reduserte omsetningsbaserte leieinntekter fra hoteller og restauranter grunnet koronapandemien. Økningen i resultat forklares av salgsgvinster.

Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble kr 27 mill. mot kr 44 mill. i 2019. Resultat fra det tilknyttet selskapet Pandox ble negativt med kr 453 mill. (etter negativ urealisert verdiendring på kr 528 mill.) mot positivt bidrag på kr 838 mill. foregående år. Netto finanskostnad utgjorde kr 252 mill. (kr 222 mill.). Ordinært resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 1 448 mill. (kr 1 273 mill.).

Victoria Eiendom konsernets bokførte total kapital var per 31.12.2020 kr 25 022 mill. (kr 25 534 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 9 508 mill., hvorav kr 7 892 mill. var rentebærende.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2020, bestått av Anders Ryssdal (leder), Leiv Askvig, Ragnar Horn, Gisèle Marchand og Monica S. Salthella.

Eiendomsspar og Victoria Eiendom har felles administrasjon, i henhold til en særskilt etablert avtale om kostnadsfordeling. Administrasjon og ansatte er organisasjonsmessig plassert hos Eiendomsspar og avtalen løper med 12-måneders gjensidig oppsigelse. Victoria Eiendom/Eiendomsspar diskriminerer ikke mellom kjønnene.

Transaksjoner med nærstående parter

I løpet av 2020 har datterselskapet Eiendomsspar, sammen med enkelte ledende ansatte, ervervet eiendommen Haraldrudveien 18 på Ulven, for en kjøpesum på kr 115 mill. Transaksjonen er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene.

Eierstyring og selskapsledelse

Victoria Eiendom konsern 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. En ytterligere omtale av selskapets eierstyring og selskapsledelse er gitt på sidene 46–49 i årsrapporten.

Aksjonær- og kapitalforhold

Kursen til Victoria Eiendom-aksjen falt fra kr 800 ved årets begynnelse til kr 640 ved årets slutt (-20 %, hensyntatt utbetalt utbytte på kr 4,00 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjen ble ved årsskiftet verdsatt i markedet til 74 % av beregnet substansverdi, mot 100 % i fjor, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substans. Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 435, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 87 % av beregnet verdi ved årsskiftet.

Per årsslutt 2020 har Victoria Eiendom 13 406 753 utstedte aksjer og selskapet eier 117 838 egne aksjer. Antall utestående aksjer er således 13 288 915. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk, på den ordinære generalforsamlingen i mai 2020, fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

Det er ikke krav om at Victoria Eiendom skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Victoria

Eiendom anvender således regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelse av regnskapet. Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollert virksomhet, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger.

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

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2020. Det samme gjelder for eierandelen i det tilknyttede selskapet Pandox, bokført under finansielle anleggsmidler.

Redegjørelse om årsregnskapet

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

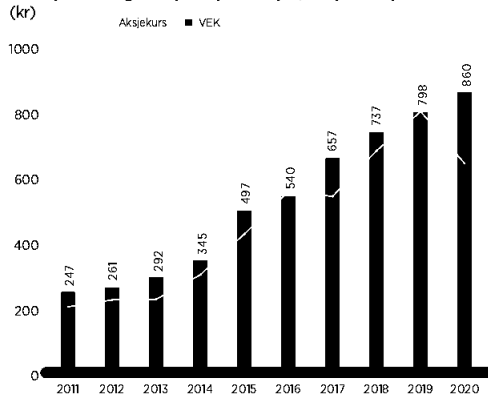
Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 903 141 egne aksjer for kr 673,7 mill. etter 31.12.2020. Total beholdning av egne aksjer er 1 020 979.

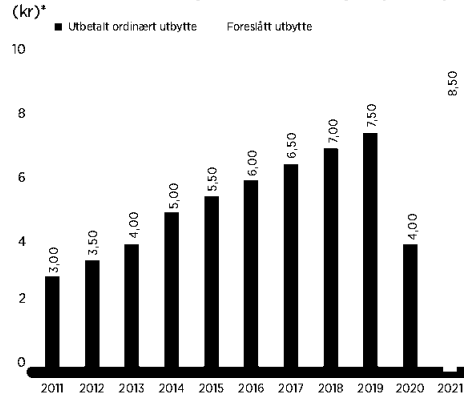
I forbindelse med tilbakekjøp av 870 959 egne aksjer fra Arendals Fossekompagni den 12.03.2021, lanserte Victoria Eiendom den 15.03.2021 et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av egne aksjer til kurs kr 750 per aksje. Antallet aksjer som tilbys tilbakekjøpt er innenfor fullmakt til å kjøpe inntil 10 % av selskapets utstedte aksjer, gitt av generalforsamlingen 15. mai 2020. Akseptperioden løper fra 15. mars 2021 til 29. mars 2021.

Datterselskapet Eiendomsspar har lansert et tilsvarende tilbud til sine aksjonærer med kurs kr 450 per aksje,

Verdjustert egenkapital per aksje*/aksjekurs per 31.12.



Utbetalt ordinært utbytte/foreslått utbytte per aksje





etter tilbakekjøp av 390 432 egne aksjer for kr 175,7 mill. fra Arendals Fossekompani den 12.03.2021.

Fremtidsutsikter

Koronapandemien har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi og medført store konsekvenser for norsk næringsliv og private husholdninger i 2020. Den positive gjeninnhentingen man så konturen av utover høsten 2020, ble reversert i takt med økte smittetall og strengere smitteverntiltak frem mot årsslutt og inn i det nye året. For 2021 er det ventet en normalisering, økende økonomisk aktivitet og gjenåpning, i takt med at en stadig større andel av befolkningen vaksineres og lettelse i smitteverntiltak. Hvor raskt aktivitetsnivået tar seg opp, avhenger i stor grad av hvor lang tid det tar å rulle ut vaksinen, hvorvidt vaksinen har god effekt også på eventuelle virusmutasjoner samt hvorvidt myndighetene lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske ringvirkningene av krisen. Dette skaper større usikkerhet enn vanlig knyttet til fremtidsutsiktene.

Det er tilført ca. 138 000 kvm i kontormarkedet i Oslo-regionen i 2020, som er på linje med tilførselen i 2019. Gjennomsnittlig årlig absorpsjon har de siste fem årene vært på omkring 160 000 kvm. Koronavirusutbruddet har allerede medført lavere etterspørsel i markedet for kontorlokaler. For 2021 er det forventet fortsatt nedgang i arealabsorpsjon, sammenliknet med tidligere år. Videre er det forventet en tilførsel i kontormarkedet på ca. 270 000 kvm, noe som var forventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling, allerede før pandemien inntraff.

Hotellmarkedet i Oslo forventer en moderat kapasitetsvekst i 2021 (1 %). Det er heller ikke ventet høy kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Den høye kapasitetsveksten fra 2019 og dels 2020 skal absorberes av et marked som er hardt rammet av smitteverntiltak, kraftig etterspørselssvikt og mulig endrede forbrukervaner. Hotellmarkedet, i både Norge og Europa, vil

trolig være svært utfordrende frem til store deler av befolkningen er vaksinert og man har begynt å reise igjen. Det forventes at det vil ta flere år før hotelletter-spørselen er tilbake på tidligere normalnivåer.

Nordmenns handlevaner har vært gjennom endring i flere år og netthandelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen. Denne trenden forventes å fortsette, men i en sameksistens med den fysiske varehandelen. Gode sentrumslokasjoner forventes fortsatt å være attraktive og det er naturlig å se for seg at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser, vil utgjøre en stadig større andel av leietakermassen i kommende år.

Boligmarkedet har, til tross for koronapandemien, hatt en sterk utvikling i 2020. Trenden forventes å fortsette i 2021, særlig for Oslo-området. Denne forventningen er basert på en antagelse om fortsatt lave utlånsrenter og lav boligbygging.

Victoria Eiendom er solid og har en god likviditetssituasjon og er derfor godt rustet til å håndtere en langvarig nedgangskonjunktur samt de muligheter som måtte by seg.

Anvendelse av årets overskudd

Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 4,00 per aksje. For 2020 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 8,50 per aksje, totalt kr 112,9 mill.

Årets overskudd for konsernet ble kr 1 366,0 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 553,1 mill., foreslås anvendt slik:

| | | | |
|---|----|-------|-------|
| Ordinært utbytte (kr 8,50 per aksje) | kr | 112,9 | mill. |
| Overført til annen egenkapital | kr | 440,2 | mill. |
| Sum | kr | 553,1 | mill. |

Oslo,
31.12.2020/22.03.2021

Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Christian Ringnes
Adm. direktør



Leiv Askvig

Leiv Askvig er utdannet siviløkonom, og er i dag investeringsrådgiver i Sundt AS. Han har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2008. Askvig er også styremedlem i Eiendomsspar AS, Ultimovacs AS, Alfavreg AS og Toluma AS/Skips AS Tudor, og sitter i valgkomiteen i Pandox AB og Storebrand ASA. Styremedlem Leiv Askvig er investeringsrådgiver i Sundt AS, hvor Christian Ringnes er styreformann. Sundt AS eies 50 % hver av Helene Sundt AS og CGS Holding AS, som hver eier 2,3 % av aksjekapitalen i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

Gisèle Marchand

Gisèle Marchand er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København, og er i dag fulltids styrearbeidende. Hun har tidligere hatt topplederposisjoner i bl.a. DNB ASA, Eksportfinans ASA og advokatfirma Haavind AS. Hun har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2012. Marchand er også styreleder i Gjensidige Forsikring ASA, Norgesgruppen Finans Holding AS og Boligbygg Oslo KF. Hun er styremedlem i Selvaag Bolig ASA, Norgesgruppen ASA, Scatec Solar ASA, Eiendomsspar AS, og medlem i valgkomiteen i Entra ASA. Marchand eier 1 000 aksjer i Eiendomsspar AS og 0 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

Anders Ryssdal

Styrets leder

Anders Ryssdal er dr. juris, med møterett for Høyesterett. Han jobber i dag som forretningsadvokat i Oslo og er partner i Advokatfirmaet Glittertind AS. Ryssdal har vært styreleder i Victoria Eiendom AS siden 2012. Han er også styreleder i Eiendomsspar AS. Ryssdal er formann i valgkomiteen i Orkla ASA, Wallenius Logistics ASA, Pandox AB og Eiendomsspar AS. Han eier 2 717 aksjer i Eiendomsspar AS og 1 482 aksjer i Victoria Eiendom AS.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

Monica S. Salthella

Monica S. Salthella er utdannet siviløkonom fra University of London/Kings College med en Executive MBA i Strategisk Ledelse fra NHH. Hun jobber i dag som adm. direktør i Formuesforvaltning Vest AS. Salthella har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2006 og er også styremedlem i Eiendomsspar AS. Salthella eier 392 aksjer i Eiendomsspar AS og 147 aksjer i Victoria Eiendom AS. Salthella har bred styreefaring fra næringslivet.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Ja

Ragnar Horn

Ragnar Horn har en BA fra Williams College, en MBA fra Harvard Business School, og er i dag privat investor. Han har vært styremedlem i Victoria Eiendom AS siden 2002. Horn er også styremedlem i en rekke private eiendoms- og shippingsselskaper i tillegg til Eiendomsspar. Horn eier sammen med nærstående 5 600 aksjer i Eiendomsspar og 1 036 041 aksjer i Victoria Eiendom. I tillegg er han styremedlem og aksjonær i Tyin AS, som er blant de største aksjonærene i Eiendomsspar og Victoria Eiendom.

Uavhengig i forhold til selskapet og ledelsen: Ja

Uavhengig i forhold til større aksjeeiere: Nei

Christian Ringnes

Adm. direktør

Christian Ringnes er utdannet siviløkonom. Han er adm. direktør i Eiendomsspar AS siden 1984 og adm. direktør i Victoria Eiendom AS. Han er styreformann i Pandox AB, C. Ludens Ringnes Stiftelse, Dermanor AS, Oslo Flaggfabrikk AS, Sundt AS og Ringnes Holding AS. Ringnes er også styremedlem i Schibsted ASA. Ringnes eier 29 688 aksjer i Eiendomsspar AS. I Victoria Eiendom AS kontrollerer han sammen med nærstående 5 595 360 aksjer (42,1 % av utestående aksjer).



Regnskap og noter

| | |
|---|----|
| Resultatregnskap | 26 |
| Balanse | 27 |
| Kontantstrømoppstilling | 28 |
| Note 1 Regnskapsprinsipper | 29 |
| Note 2 Finansiell markedsrisiko | 30 |
| Note 3 Lønn og annen driftskostnad | 30 |
| Note 4 Leieinntekt | 32 |
| Note 5 Annen finansinntekt og finanskostnad | 32 |
| Note 6 Varige driftsmidler | 33 |
| Note 7 Investeringer i datterselskap | 33 |
| Note 8 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | 36 |
| Note 9 Lån til felleskontrollert virksomhet | 36 |
| Note 10 Investeringer i aksjer og andeler | 37 |
| Note 11 Andre langsiktige fordringer | 37 |
| Note 12 Andre kortsiktige fordringer | 37 |
| Note 13 Egenkapital | 38 |
| Note 14 Skatter | 39 |
| Note 15 Andre avsetninger for forpliktelser | 40 |
| Note 16 Gjeld til kredittinstitusjoner | 40 |
| Note 17 Annen kortsiktig gjeld | 41 |
| Note 18 Resultat per aksje | 41 |
| Note 19 Hendelser etter balansedato | 41 |
| Revisjonsberetning | 42 |



Resultatregnskap

| Victoria Eiendom AS | | | Millioner kroner | Note | Konsern | | |
|---------------------|----------------|--------------|---|------|----------------|----------------|----------------|
| 2018 | 2019 | 2020 | | | 2020 | 2019 | 2018 |
| - | - | - | Leieinntekt | (4) | 885,6 | 1 002,0 | 173,1 |
| - | - | - | Annen driftsinntekt | | 2,5 | 9,4 | - |
| - | - | - | Driftskostnad eiendommer og prosjekter | | (97,5) | (108,4) | (14,9) |
| - | - | - | Brutto driftsresultat | | 790,6 | 903,0 | 158,2 |
| - | - | - | Prosjektinntekt | (12) | 8,6 | 49,8 | 28,8 |
| - | - | - | Prosjekt kostnad | (12) | (8,4) | (40,6) | (28,1) |
| - | - | - | Salgsgevinst | | 1 743,7 | 147,3 | 734,4 |
| - | - | - | Rehabiliteringskostnad | | (128,0) | (176,4) | (11,7) |
| - | - | - | Avskrivning på varige driftsmidler | (6) | (169,7) | (165,8) | (13,8) |
| (2,8) | (2,2) | (2,2) | Lønn og annen driftskostnad | (3) | (110,7) | (105,0) | (10,9) |
| (2,8) | (2,2) | (2,2) | Driftsresultat | | 2 126,1 | 612,3 | 856,9 |
| 759,4 | 4 952,5 | 591,7 | Inntekt på investering i datterselskap | | - | - | - |
| 4,0 | 4,0 | - | Resultat fra felleskontrollert virksomhet | (8) | 26,5 | 44,4 | 5,2 |
| 20,8 | - | - | Resultat fra tilknyttet selskap | (8) | (452,8) | 838,0 | 569,6 |
| 12,0 | 15,0 | 13,9 | Renteinntekt fra datterselskap | | - | - | - |
| - | - | 0,1 | Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet | | 2,4 | 2,1 | - |
| 3,2 | 3,1 | 5,0 | Annen finansinntekt | (5) | 45,7 | 67,7 | 4,0 |
| (46,8) | (46,0) | (50,0) | Annen finanskostnad | (5) | (300,0) | (292,0) | (55,4) |
| 749,8 | 4 926,4 | 558,5 | Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 447,9 | 1 272,5 | 1 380,3 |
| (14,0) | (16,7) | (5,4) | Skattekostnad på ordinært resultat | (14) | (81,9) | (277,7) | (123,8) |
| 735,8 | 4 909,7 | 553,1 | Årsresultat | | 1 366,0 | 994,8 | 1 256,5 |
| | | | Resultat per aksje (kr) | (18) | 70,91 | 40,25 | 91,84 |
| | | | Tilordnet: | | | | |
| | | | Aksjonærer | | 943,4 | 536,3 | 1 251,5 |
| | | | Minoriteter | | 422,6 | 458,5 | 5,0 |



Balanse

| Victoria Eiendom AS | | | Konsern | | | | |
|-----------------------------|----------|----------|--|---------|----------|----------|----------|
| 31.12.18 | 31.12.19 | 31.12.20 | Millioner kroner | Note | 31.12.20 | 31.12.19 | 31.12.18 |
| Eiendeler | | | | | | | |
| Anleggsmidler | | | | | | | |
| - | - | - | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 15 233,2 | 15 856,0 | 1 576,7 |
| 0,4 | 0,4 | 0,4 | Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende | | 60,2 | 59,5 | 1,6 |
| 0,4 | 0,4 | 0,4 | Sum varige driftsmidler | (6, 16) | 15 293,4 | 15 915,5 | 1 578,3 |
| 1 468,8 | 6 477,8 | 6 673,6 | Investeringer i datterselskap | (7) | - | - | - |
| 320,0 | 475,0 | 601,7 | Lån til datterselskap | | - | - | - |
| 0,6 | 0,6 | 0,6 | Investeringer i felleskontrollert virksomhet | (8) | 553,1 | 801,0 | 11,0 |
| 102,3 | - | - | Investeringer i tilknyttet selskap | (8) | 7 955,3 | 8 001,1 | 3 512,0 |
| - | - | 4,1 | Lån til felleskontrollert virksomhet | (9) | 59,1 | 52,5 | - |
| 45,4 | 11,6 | 10,1 | Investeringer i aksjer og andeler | (10) | 592,4 | 369,1 | 18,1 |
| - | - | - | Andre fordringer | (11) | 233,5 | 72,5 | 1,5 |
| 1 937,1 | 6 965,0 | 7 290,1 | Sum finansielle anleggsmidler | | 9 393,4 | 9 296,2 | 3 542,6 |
| 1 937,5 | 6 965,4 | 7 290,5 | Sum anleggsmidler | | 24 686,8 | 25 211,7 | 5 120,9 |
| Omløpsmidler | | | | | | | |
| 0,6 | 0,8 | 0,4 | Andre fordringer | (12) | 116,9 | 173,2 | 43,7 |
| 195,9 | 56,5 | 57,2 | Lån til datterselskap | | - | - | - |
| 92,4 | 26,2 | 51,0 | Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 218,2 | 148,7 | 112,7 |
| 288,9 | 83,5 | 108,6 | Sum omløpsmidler | | 335,1 | 321,9 | 156,4 |
| 2 226,4 | 7 048,9 | 7 399,1 | Sum eiendeler | | 25 021,9 | 25 533,6 | 5 277,3 |
| Egenkapital og gjeld | | | | | | | |
| Egenkapital | | | | | | | |
| 54,1 | 41,9 | 41,9 | Aksjekapital | | 41,9 | 41,9 | 54,1 |
| (3,7) | (0,3) | (0,4) | Egne aksjer | | (0,4) | (0,3) | (3,7) |
| 63,0 | 63,0 | 63,0 | Overkurs | | 63,0 | 63,0 | 63,0 |
| 113,4 | 104,6 | 104,5 | Sum innskutt egenkapital | | 104,5 | 104,6 | 113,4 |
| 778,8 | 5 627,5 | 6 056,3 | Annen egenkapital | | 8 404,8 | 7 444,4 | 3 454,6 |
| - | - | - | Minoritetsinteresser | | 7 004,8 | 6 821,4 | 13,7 |
| 778,8 | 5 627,5 | 6 056,3 | Sum annen egenkapital | | 15 409,6 | 14 265,8 | 3 468,3 |
| 892,2 | 5 732,1 | 6 160,8 | Sum egenkapital | (13) | 15 514,1 | 14 370,4 | 3 581,7 |
| Gjeld | | | | | | | |
| 1,1 | 0,9 | 0,6 | Utsatt skatt | (14) | 803,4 | 824,6 | 99,9 |
| - | - | - | Andre avsetninger for forpliktelser | (15) | 318,1 | 177,1 | - |
| 1,1 | 0,9 | 0,6 | Sum avsetning for forpliktelser | | 1 121,5 | 1 001,7 | 99,9 |
| - | - | - | Obligasjonslån | (16) | 1 300,0 | 1 300,0 | - |
| 848,5 | 1 217,5 | 1 089,0 | Gjeld til kredittinstitusjoner | (16) | 5 892,0 | 7 853,7 | 1 180,5 |
| 21,7 | 21,7 | 21,0 | Øvrig langsiktig gjeld | | - | - | - |
| 870,2 | 1 239,2 | 1 110,0 | Sum annen langsiktig gjeld | | 7 192,0 | 9 153,7 | 1 180,5 |
| - | - | - | Sertifikatlån | (16) | 700,0 | 600,0 | - |
| 462,9 | 76,7 | 127,7 | Annen kortsiktig gjeld | (17) | 494,3 | 407,8 | 415,2 |
| 462,9 | 76,7 | 127,7 | Sum kortsiktig gjeld | | 1 194,3 | 1 007,8 | 415,2 |
| 1 334,2 | 1 316,8 | 1 238,3 | Sum gjeld | | 9 507,8 | 11 163,2 | 1 695,6 |
| 2 226,4 | 7 048,9 | 7 399,1 | Sum egenkapital og gjeld | | 25 021,9 | 25 533,6 | 5 277,3 |

 Oslo,
31.12.2020 / 22.03.2021

 Anders Ryssdal
Styrets leder

Leiv Askvig

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

 Christian Ringnes
Adm. direktør



Kontantstrømoppstilling

| Victoria Eiendom AS | | | Konsern | | | |
|--|----------------|----------------|---|------------------|------------------|----------------|
| 2018 | 2019 | 2020 | Millioner kroner | 2020 | 2019 | 2018 |
| Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | | | | | |
| 749,8 | 4 926,4 | 558,5 | Ordinært resultat før skattekostnad | 1 447,9 | 1 272,5 | 1 380,3 |
| (21,3) | (14,3) | (16,7) | Periodens betalte skatter | (54,5) | (81,4) | (28,1) |
| - | - | - | Avskrivning på varige driftsmidler | 169,7 | 165,8 | 13,8 |
| - | - | - | Salgsgevinst | (1 743,7) | (147,3) | (734,4) |
| - | - | - | Prosjektinntekt | (8,6) | (49,8) | (28,8) |
| - | - | - | Prosjektkostnad | 8,4 | 40,6 | 28,1 |
| (549,3) | (4 782,1) | (429,6) | Gevinst ved salg av aksjer og andeler m.v. | 0,4 | (33,4) | - |
| - | - | - | Rehabiliteringskostnad | 128,0 | 176,4 | 11,7 |
| 4,1 | (1,9) | 0,8 | Nedskrivning aksjer og andeler | 0,8 | (1,9) | 4,1 |
| - | - | - | Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | 426,3 | (882,4) | (574,8) |
| - | - | - | Utbytte fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap | 172,0 | 212,9 | 88,3 |
| 50,6 | 2,4 | 1,2 | Endring i tidsavgrensningsposter/andre poster | (9,1) | (2,3) | (15,8) |
| 233,9 | 130,5 | 114,2 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 537,6 | 669,7 | 144,4 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | | | | |
| - | - | - | Innbetaling ved salg av varige driftsmidler | 3 457,9 | 2,5 | 959,4 |
| (0,1) | - | - | Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler | (1 154,1) | (989,4) | (523,0) |
| - | - | - | Utbetaling til rehabilitering | (128,0) | (176,4) | (11,7) |
| 614,7 | 7,9 | 476,8 | Innbetaling ved salg av aksjer og andeler | 98,1 | 205,9 | 2,5 |
| (165,6) | (56,1) | (241,4) | Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler | (226,2) | (878,8) | (2,0) |
| 85,8 | (86,3) | (131,6) | Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto) | (161,9) | (5,7) | (2,3) |
| 534,8 | (134,5) | 103,8 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 1 885,8 | (1 841,9) | 422,9 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | | | | |
| 375,0 | 925,0 | 327,5 | Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld | 1 876,5 | 2 631,8 | 699,2 |
| - | - | - | Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld | 1 000,0 | 600,0 | - |
| (626,2) | (556,0) | (456,0) | Nedbetaling av langsiktig gjeld | (3 842,0) | (1 049,1) | (852,9) |
| - | - | - | Nedbetaling av kortsiktig gjeld | (900,0) | (600,0) | - |
| (311,4) | (65,2) | (11,5) | Kjøp egne aksjer | (441,9) | (65,2) | (311,4) |
| (116,1) | (366,0) | (53,2) | Utbetaling av utbytte | (108,3) | (464,0) | (97,0) |
| - | - | - | Innbetaling fra minoritetsinteresser | 66,0 | - | 8,8 |
| - | - | - | Utbetaling til minoritetsinteresser | (4,2) | (44,6) | (4,3) |
| (678,7) | (62,2) | (193,2) | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | (2 353,9) | 1 008,9 | (557,6) |
| 90,0 | (66,2) | 24,8 | Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter | 69,5 | (163,3) | 9,7 |
| - | - | - | Økning av bankinnskudd og kontanter i forbindelse med konsolidering av Eiendomsspar | - | 199,3 | - |
| 2,4 | 92,4 | 26,2 | Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01. | 148,7 | 112,7 | 103,0 |
| 92,4 | 26,2 | 51,0 | Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12. | 218,2 | 148,7 | 112,7 |
| 557,5 | 517,5 | 705,0 | Ubenyttede kredittammer | 3 675,0 | 1 992,5 | 557,5 |
| 649,9 | 543,7 | 756,0 | Likviditetsreserve per 31.12. | 3 893,2 | 2 141,2 | 670,2 |



Noter

NOTE 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

KONSOLIDERING

Aksjer/andeler i datterselskap er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden. Det innebærer at kostpris for aksjene er sammenholdt med datterselskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet, hensyntatt forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen. Betalt merverdi utover verdi av egenkapitalen er fordelt på de enkelte eiendommer i samsvar med de verdibetraktninger som lå til grunn ved oppkjøpene, og avskrives etter de samme prinsipper som konsernets øvrige eiendomsmasse. Forskjellen mellom regnskapsført utsatt skatt i datterselskapene og den verdi som er reflektert i transaksjonsprisen, reverseres/resultatføres over tid som utsatt skattekostnad.

Interne transaksjoner, fordringer og gjeldsposter er eliminert i konsernregnskapet.

INVESTERINGER I FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

Aksjer og andeler i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Ved bruk av egenkapitalmetoden for felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap som benytter andre regnskapsprinsipper, er regnskapene omarbeidet så langt dette er praktisk mulig. Resultatandel i utenlandsk virksomhet er omregnet til norske kroner ved bruk av gjennomsnittskurser.

Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap utgjør en vesentlig del av konsernets virksomhet. Av denne grunn vises andel resultat før skatt på egen linje i resultatregnskapet. Andel skattekostnad fra investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap inngår i selskapets skattekostnad.

LEIEINNTÉKT

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

AKSJEBASERT INSENTIVPROGRAM

Aksjebasert betaling regnskapsføres til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet. Selskapets aksjebaserte betaling gjøres opp i kontanter og er derfor regnskapsført som en forpliktelse. Forpliktelsen revurderes til virkelig verdi ved hver regnskapsavslutning. Endringer i forpliktelsen føres over resultatregnskapet.

REHABILITERINGSKOSTNAD

Kostnader for oppgradering av konsernets eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessig utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessig aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene «Driftskostnad eiendommer og prosjekter» og «Rehabiliteringskostnad», mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

BYGGELÅNSRENTER

Kostnad ved finansiering av nybyggingsprosjekter aktiveres i regnskapet.

RENTER

Renteinstrumenter periodiseres på tilsvarende måte som renter på gjeld.

DERIVATER

Urealisert gevinst/tap på rente- og valutaderivater, som er knyttet til rentebærende gjeld og/eller eiendeler i annen valuta enn NOK, regnskapsføres ikke.

KONSERNBIDRAG

Konsernbidrag til datterselskap, med fradrag for beregnet skatt, føres som økt kostpris på aksjene. Konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avsatt i det enkelte datterselskap, såfremt dette representerer opptjent resultat i eierperioden.

EIENDOMMER

Eiendommer er oppført i balansen til anskaffelseskost (inkludert oppskrivninger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger. Eiendomsporteføljen vurderes samlet. Det foretas ikke nedskrivninger av enkelte eiendommer i den utstrekning det foreligger tilstrekkelige merverdier i den øvrige eiendomsmassen.

BYGGEPROSJEKTER

Prinsippet om løpende avregning med fortjeneste benyttes ved byggeprosjekter før salg. Det vil si at opparbeidet andel av prosjektets forventede fortjeneste tas til inntekt i takt med prosjektets fullføringsgrad (salgsgrad x ferdigstillelsesgrad). Minimum 50 % av prosjektet skal imidlertid være solgt før noe av fortjenesten tas til inntekt. Ferdigstillelsesgrad beregnes med utgangspunkt i pådratte kostnader i prosjektet. Tomtekjøp aktiveres ved kjøpstidspunkt. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden.

FORDRINGER

Fordringer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt regnskapsføres som finansielle anleggsmidler.



NOTE 1 fortsetter

PENSJONER

Selskapets pensjonsforpliktelser, direkte finansierte og fonds-baserte ytelsesplaner, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Selskapets pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Netto pensjonsforpliktelser, det vil si differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler, er ført i balansen. Årets endring er ført som driftskostnad i resultatregnskapet.

Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet på skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring.

Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi etter den skattesats som på balansedagen er vedtatt å gjelde for fremtidige perioder, med unntak av utsatt skatt i datterselskaper på oppkjøpstidspunktet, jf. prinsippnotene vedrørende konsolidering ovenfor.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

NOTE 2 Finansiell markedsrisiko

Victoria Eiendom er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere denne risikoen benytter selskapet rentebytteavtaler.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har kr 800,0 mill. i rentebytteavtaler. Ingen avtaler utløper i 2021. Mindreverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2020 utgjør kr 52,7 mill. (kr 16,1 mill.) for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern har kr 4 600,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 300,0 mill. utløper 2021. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 7 892,0 mill., skal 46 % rentereguleres i 2021. Mindreverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2020 utgjør kr 238,1 mill. (kr 92,6 mill.) for Victoria Eiendom konsern.

NOTE 3 Lønn og annen driftskostnad

LØNSKOSTNADER

| Millioner kroner | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|------|------|------|
| Lønninger | 59,0 | 50,5 | - |
| Arbeidsgiveravgift | 9,5 | 9,4 | - |
| Pensjonskostnader | 9,7 | 7,0 | - |
| Avsatt på aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift | 5,9 | 5,1 | - |
| Andre ytelser | 5,1 | 4,9 | - |
| Sum lønnskostnader | 89,2 | 76,9 | - |
| Antall årsverk | 38 | 32 | - |

YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

| | 2020 | | |
|-----------------------------------|-----------|----------------|-----------|
| | Lønn | Naturalytelser | Sum |
| Christian Ringnes, adm. direktør | 5 787 608 | 551 857 | 6 339 465 |
| Sigurd Stray, viseadm. direktør | 4 653 828 | 179 351 | 4 833 179 |
| Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør | 3 579 656 | 173 979 | 3 753 635 |
| | | | |
| | 2019 | | |
| | Lønn | Naturalytelser | Sum |
| Christian Ringnes, adm. direktør | 5 795 792 | 417 503 | 6 213 295 |
| Sigurd Stray, viseadm. direktør | 4 257 961 | 177 469 | 4 435 430 |
| Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør | 2 945 505 | 205 742 | 3 151 247 |

Ledende ansatte avlønnes i Eiendomsspar AS.

Adm. direktør har en pensjonsordning hvor det avsettes 34 % av bruttolønn, etter fradrag for innbetaling til den kollektive pensjonsordningen. Totalt opptjent pensjonsrettighet etter denne pensjonsordningen er regnskapsført som en forpliktelse i regnskapet, jf. note 15. Det er ytet et lån til Sigurd Stray på kr 8 850 000 og Jon Rasmus Aurdal på kr 2 800 000. Lånene renteberegnes til normrente fastsatt av Skatteetaten. Det er stilt tilfredsstillende sikkerhet for lånene. For øvrig er det ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for ledende ansatte. Det er ikke avtalt særskilt sluttvederlagsordning for adm. direktør.



Noter

YTELSER TIL STYRET

| | Styrehonorar | Naturallytelser | Sum |
|---------------------|--------------|-----------------|---------|
| Anders Ryssdal | 250 000 | - | 250 000 |
| Leiv Askvig | 200 000 | - | 200 000 |
| Ragnar Horn | 200 000 | - | 200 000 |
| Gisèle Marchand | 200 000 | - | 200 000 |
| Monica S. Salthella | 200 000 | - | 200 000 |

I tillegg har styrets leder mottatt kr 455 000 i styrehonorar fra Eiendomsspar, øvrige styremedlemmer har mottatt kr 270 000 hver.

Det foreligger ikke opsjons- eller bonusordninger for styrets medlemmer. Det foreligger heller ikke pensjonsordninger eller sluttvederlagsordninger.

Det er ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for styremedlemmer eller nærstående.

Aksjebonusordning

Alle som var ansatt per 11.05.2018, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i selskapets aksjebonusordning på følgende vilkår:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Antall syntetiske aksjer per ansatt | 13 000 |
| Tildelingstidspunkt | 11.05.2018 |
| Innløsningsstidspunkt | 11.05.2021 |
| Innløsningskurs | kr 380 |

Totalt er det utstedt 403 000 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 416 000 per ansatt på innløsningsstidspunktet 11.05.2021.

Pensjoner og pensjonsforpliktelser

Selskapet har en lukket ytelsespensjonsordning. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Den kollektive pensjonsavtalen er finansiert ved fondsoppbygging organisert i et forsikringselskap. Videre har selskapet en innskuddspensjonsordning. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

PERIODENS PENSJONSKOSTNAD

| Millioner kroner | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|------|
| Årets pensjonsopptjening | 4,5 | 4,1 | - |
| Rentekostnad på pensjonsforpliktelse | 1,7 | 2,1 | - |
| Avkastning på pensjonsmidler | (3,3) | (3,3) | - |
| Arbeidsgiveravgift | 0,5 | 0,5 | - |
| Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader | 3,2 | 2,1 | - |
| Netto pensjonskostnad | 6,6 | 5,5 | - |
| Innskuddsbasert pensjonsordning | 3,1 | 1,5 | - |
| Sum pensjonskostnad | 9,7 | 7,0 | - |

NETTO PENSJONSMIDLER

| | | | |
|----------------------------------|--------|--------|---|
| Påløpt pensjonsforpliktelse | (94,3) | (92,6) | - |
| Verdi av pensjonsmidler | 77,3 | 75,7 | - |
| Arbeidsgiveravgift | (2,4) | (2,4) | - |
| Ikke resultatført aktuarielt tap | 34,6 | 34,7 | - |
| Netto pensjonsmidler | 15,2 | 15,4 | - |
| Øvrige pensjonsmidler | 21,1 | 18,6 | - |
| Sum pensjonsmidler, jf. note 11 | 36,3 | 34,0 | - |

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

| | | | |
|--|--------|--------|---|
| Diskonteringsrente | 1,5 % | 1,8 % | - |
| Forventet avkastning | 2,4 % | 4,2 % | - |
| Lønnsregulering | 2,0 % | 2,25 % | - |
| Pensjonsregulering | 0,0 % | 0,7 % | - |
| Regulering av folketrygdens grunnbeløp | 1,75 % | 2,0 % | - |

FINANSIELL INFORMASJON



NOTE 3 fortsetter

GODTGJØRELSE REVISOR

MORSELSKAP

| Kr | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|
| Lovpålagt revisjon | 247 300 | 222 300 | 265 625 |
| Skatterådgivning | - | - | - |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 1 800 | 1 800 | 9 250 |

KONSERN

| Kr | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Lovpålagt revisjon | 1 947 448 | 2 141 182 | 646 351 |
| Skatterådgivning | 587 947 | 2 068 522 | 45 910 |
| Andre tjenester utenfor revisjon | 597 901 | 508 519 | 60 050 |

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.

NOTE 4 Leieinntekt

LEIEINTEKT GEOGRAFISK FORDELT

| Millioner kr | 2020 | Konsern 2019 | 2018 | 2020 | Morselskap 2019 | 2018 |
|--------------|-------|-----------------|---------------------|------|--------------------|------|
| Oslo | 802,7 | 919,9 | 129,7 | - | - | - |
| Øvrige Norge | 82,9 | 82,1 | 43,4 | - | - | - |
| Sum | 885,6 | 1 002,0 | 173,1 ¹⁾ | - | - | - |

1) Dersom Eiendomsspar hadde vært konsolidert inn i regnskapet til Victoria Eiendom fra 2018, ville leieinntekt for 2018 vært kr 942,6 mill. (Proforma).

NOTE 5 Annen finansinntekt og finanskostnad

| Millioner kr | 2020 | Konsern 2019 | 2018 | 2020 | Morselskap 2019 | 2018 |
|----------------------------|------|-----------------|------|------|--------------------|------|
| ANNEN FINANSINTEKT | | | | | | |
| Andre renteinntekter | 7,0 | 4,7 | 1,5 | 0,5 | 0,4 | 0,8 |
| Mottatt utbytte | 11,1 | 19,2 | - | 0,1 | - | - |
| Gevinst ved salg av aksjer | - | 2,6 | - | - | 0,6 | - |
| Gevinst ved valutaswap | 22,6 | 36,6 | - | - | - | - |
| Andre finansinntekter | 5,0 | 4,6 | 2,5 | 4,4 | 2,1 | 2,4 |
| Sum annen finansinntekt | 45,7 | 67,7 | 4,0 | 5,0 | 3,1 | 3,2 |

ANNEN FINANSKOSTNAD

| | | | | | | |
|---|-------|-------|------|------|-------|------|
| Rentekostnader | 252,6 | 267,4 | 49,7 | 45,6 | 44,5 | 41,3 |
| Nedskrivning/(reversering) av aksjer og andeler | 0,8 | (1,9) | 4,1 | 0,8 | (1,9) | 4,1 |
| Tap ved valutaswap | 20,6 | 7,6 | - | - | - | - |
| Andre finanskostnader | 26,0 | 18,9 | 1,6 | 3,6 | 3,4 | 1,4 |
| Sum annen finanskostnad | 300,0 | 292,0 | 55,4 | 50,0 | 46,0 | 46,8 |



Noter

NOTE 6 Varige driftsmidler

| Millioner kr | Akk. ansk. per 01.01. | Årets tilgang | Årets avgang | Akk. ansk. per 31.12. | Akk. avskr. per 31.12. | Bokført verdi per 31.12. | Årets ordinære avskr. | Levetid | Avskrivningsplan |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|--------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------|------------------|
| KONSERN | | | | | | | | | |
| Bygninger | 11 646,4 | 839,7 | (1 294,0) | 11 192,1 | (1 271,4) | 9 920,7 | 162,8 | 25-100 år | Lineær |
| Tomter | 5 454,8 | 242,2 | (384,5) | 5 312,5 | - | 5 312,5 | - | - | - |
| Driftsløsøre, inventar o.l. | 133,0 | 10,5 | (8,6) | 134,9 | (74,7) | 60,2 | 6,9 | 3-10 år | Lineær |
| Sum konsern | 17 234,2 | 1 092,4 | (1 687,1) | 16 639,5 | (1 346,1) | 15 293,4 | 169,7 | | |
| MORSELSKAP | | | | | | | | | |
| Driftsløsøre, inventar o.l. | 0,4 | - | - | 0,4 | - | 0,4 | - | 3-10 år | Lineær |
| Sum morselskap | 0,4 | - | - | 0,4 | - | 0,4 | - | | |

NOTE 7 Investeringer i datterselskap

| Millioner kr | Eierandel/stemmeandel | Aksjekapital | Bokført verdi |
|--|-----------------------|--------------|---------------|
| EID AV MORSELSKAPET | | | |
| Admiralen AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| ANS Sagahuset | 54,9 % | - | - |
| AS Eiendomspart Drammensveien 10 | 76,25 % | 0,1 | - |
| AS Eiendomsutvikling | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| AS Forretningsgården | 100 % | 0,1 | 80,8 |
| Bilbygg AS | 100 % | 11,1 | 57,5 |
| Bogstadveien 49 AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Bygdøy Allé 1 AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Drammensveien 88B AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Drammensveien 159 AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Eiendomsspar AS | 54,07 % | 223,5 | 5 636,0 |
| Ekeberg Taubanedrift AS | 100 % | 0,1 | 0,5 |
| Forusbeen 15 AS | 100 % | 0,1 | 20,7 |
| Haforo Holding AS | 55 % | 1,0 | 1,3 |
| Hausmannsgate 28 AS | 100 % | 30,0 | 67,3 |
| Karl Johans gate 21 ANS | 99 % | - | 128,3 |
| KS EP Drammensveien 10 | 76,25 % | - | 8,9 |
| Majorstuveien 38 AS | 100 % | 0,1 | 120,9 |
| Nedre Slottsgate 21 AS | 99 % | 0,1 | 157,0 |
| Nordre gate 2 Holding AS | 55 % | 1,0 | 0,6 |
| Professor Birkelands vei 32B AS | 100 % | 0,1 | 152,2 |
| Rosenkrantz' gate 13 AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Rådhusgata 28 Oslo AS | 100 % | 0,1 | 55,3 |
| Thorleif Haugs vei 15 AS | 100 % | 14,0 | 24,8 |
| Thorvald Meyers gate 2 Næring AS | 100 % | 0,1 | 160,9 |
| Sum morselskap | | | 6 673,6 |
| EID AV DATTERSELSKAP AV VICTORIA EIENDOM AS | | | |
| ANS Sagahuset | 0,1 % | - | - |
| AS Eiendomspart Drammensveien 10 | 21 % | 0,1 | - |
| Bellonahuset AS | 55 % | 6,0 | 24,6 |
| Forusbeen 17 AS | 55 % | 0,4 | 15,5 |
| Karl Johans gate 21 ANS | 1 % | - | - |
| KS EP Drammensveien 10 | 21 % | - | 1,2 |
| Mesterhoff Eiendom AS | 55 % | 0,1 | 2,7 |
| Midtstranda 49-51 AS | 55 % | 0,5 | 17,8 |
| Nedre Slottsgate 21 AS | 1 % | 0,1 | 1,6 |
| VE Bolig AS | 100 % | 1,3 | 30,0 |

FINANSIELL INFORMASJON



NOTE 7 fortsetter

| Millioner kr | Eierandel/ stemme- andel | Aksje- kapital | Bokført verdi |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|
| EID AV EIENDOMSSPAR AS | | | |
| Alna Park AS | 100 % | 0,2 | 85,4 |
| Alnabrukvartalet AS | 100 % | 22,4 | 75,1 |
| Arctic Prosjekt 146 AS | 66,7 % | 1,0 | 109,8 |
| AS Magnusgården | 100 % | 1,0 | 561,4 |
| AS Storgaten 6 | 100 % | 1,6 | 42,0 |
| Brødrene Johansen Eskefabrikk AS | 100 % | 0,1 | 84,9 |
| Caspar Storms vei 14 AS | 100 % | 4,7 | 44,7 |
| Drammensveien 200 AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Dronningensgate 40 AS | 100 % | 0,1 | 123,9 |
| ES Hotellus AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Fiskergata 46 AS | 100 % | 0,2 | 45,1 |
| Folketeaterbygningen AS | 100 % | 2,5 | 271,8 |
| FR4 (Næring) AS | 100 % | 0,1 | 5,1 |
| FR4 (Utbygging) AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Frikar AS | 100 % | 0,5 | 26,3 |
| Gabelshus AS | 100 % | 0,3 | 50,2 |
| Grand Hotel AS | 100 % | 27,2 | 322,5 |
| Haraldrudveien 18 Holding AS | 20 % ¹⁾ | 1,0 | 2,6 |
| Haslevangen Næringspark AS | 100 % | 1,0 | 119,8 |
| Hegdehaugsveien 27 AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Helsfyr Utbygging III AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Hjalmar Johansens gate 12 AS | 100 % | 0,1 | 13,1 |
| Hoffsveien Eiendom AS | 100 % | 1,1 | 199,6 |
| Holbergsgate 21 AS | 100 % | 5,0 | 5,0 |
| Holbergsplass Holding AS | 100 % | 0,1 | 38,8 |
| Holmenkollen Invest Eiendom AS | 100 % | 0,2 | 51,0 |
| Holmenkollen Restaurant AS | 100 % | 0,1 | 21,7 |
| Jernbanetorget 4 AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Karihaugveien 89 AS | 100 % | 1,1 | 177,4 |
| Karihaugveien 89 Utbygging AS | 100 % | 2,0 | 2,0 |
| Karl Johans gate 6 AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Klingenberggaten 4 AS | 100 % | 22,8 | 261,4 |
| Kongsveien 15 AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Lille Alnabrukvartalet AS | 100 % | 4,6 | 28,0 |
| Mack Kvartalet AS | 100 % | 2,0 | 83,8 |
| Nye Storgaten 10 A AS | 100 % | 0,5 | 85,1 |
| Nye Storgaten 10 B AS | 100 % | 0,5 | 118,0 |
| Parkveien 60 AS | 100 % | 0,1 | 2,0 |
| Parkveien 64 AS | 100 % | 10,8 | 30,3 |
| Parkveien 64 Næring Holding AS | 70 % | 4,5 | 8,9 |
| Renref AS | 100 % | 1,6 | 117,9 |
| Rådhusseieendommene AS | 100 % | 18,1 | 159,8 |
| Rådhusgaten 23 AS | 100 % | 2,6 | 24,2 |
| Skræddergaarden AS | 100 % | 0,1 | 37,4 |
| Smalvollveien 63 AS | 100 % | 3,6 | 60,4 |
| Sommerrogaten 13-15 Tomt AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Storgaten 8 Oslo AS | 100 % | 0,1 | 59,7 |
| Strømsveien 195-197 Eiendom AS | 100 % | 1,1 | 72,2 |
| Strømsveien 230 AS | 100 % | 0,3 | 29,0 |
| Tordenskiolds gate 8-10 AS | 100 % | 2,5 | 134,9 |
| Tvet Holding AS | 75 % | 1,0 | 10,5 |
| Urtegaten 9 Holding AS | 93 % | 10,0 | 53,9 |

1) Stemmeandel 58 %



Noter

| Millioner kr | Eierandel/ stemme- andel | Aksje- kapital | Bokført verdi |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|
| Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Vestnorsk Hotel DA | 66,7 % | - | 0,1 |
| Vollabygget AS | 100 % | 0,4 | 87,5 |
| Vollaveien 20 AS | 100 % | 1,1 | 143,0 |
| VVS Huset Eiendom AS | 6,3 % | 0,1 | 10,1 |
| Økernveien 115 AS | 100 % | 14,7 | 278,0 |
| Øvre Slottsgate 11 AS | 100 % | 0,1 | 0,1 |
| Øvre Slottsgate 12 AS | 100 % | 0,4 | 221,5 |
| Sum morselskap | | | 4 597,9 |

EID AV DATTERSELSKAP AV EIENDOMSSPAR

| Millioner kr | Eierandel/ stemme- andel | Valuta | Aksje- kapital | Bokført verdi |
|----------------------------------|--------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Alnabru Næringspark AS | 100 % | | 2,6 | 15,8 |
| Bjørnegårdsvingen AS | 100 % | | 0,1 | 10,0 |
| Folketeateret Oslo AS | 100 % | | 5,0 | 10,0 |
| Haraldrudveien 18 AS | 20 % ¹⁾ | | 1,0 | 92,0 |
| Hoffsveien 4 AS | 100 % | | 0,4 | 92,6 |
| Mack Stranda AS | 100 % | | 0,6 | 21,1 |
| Mandalsgadens Eiendomsselskab AS | 100 % | | 0,5 | 6,2 |
| Parkveien 64 Næring AS | 70 % | | 0,1 | 66,4 |
| Rosenkrantzgate 13 DA | 74,75 % | | - | 3,0 |
| Rosenkrantzgate 13 II AS | 100 % | | 0,4 | 23,8 |
| Timms Reperbane AS | 75 % | | 2,4 | 71,9 |
| Ursus REM Lion AB | 66,7 % | SEK | 0,1 | 0,1 |
| Urtegaten 9 AS | 93 % | | 0,1 | 131,0 |
| Urtegata 9 S1 AS | 93 % | | 0,2 | 142,1 |
| Urtegata 9 S3 AS | 93 % | | 0,1 | 14,2 |
| VVS Huset Eiendom AS | 93,7 % | | 0,1 | 50,0 |
| VVS Huset Holding AS | 100 % | | 1,1 | 48,5 |
| VVS Huset Invest AS | 100 % | | 0,2 | 7,9 |

1) Stemmeandel 58 %

Arctic Prosjekt 146 AS, Forusbeen 15 AS, Haraldrudveien 18 AS, Haraldrudveien 18 Holding AS, Hausmannsgate 28 AS, Helsefyrt Utbygging III AS, Professor Birkelandsvei 32 B AS og Ursus REM Lion AB ble ervervet i 2020.

Helsefyrt Utbygging AS er fusjonert med Helsefyrt Utbygging II AS.

Helgesensgate 12-14 AS, Helsefyrt Utbygging II AS, Karl Johans gate 12J AS, Parkveien 35 AS og Tjuvholmen allé 1-5 AS er solgt i 2020.



NOTE 8 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap

| Millioner kr | Eierandel/ stemme- andel | Opp- rinnelig kostpris | Bokført verdi per 01.01. | Årets tilgang/ avgang | Andel resultat før skatt | Andel skatt | Mottatt utbytte/ tilbake- betaling | Om- regnings- differanse mv. | Bokført verdi per 31.12. | Årets avskr./ nedskr. merverdi per 31.12. | Merverdi |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------|---|---------------------------------------|--------------------------------|---|----------|
| 40 Rue Notre Dame des Victoires AS | 50,00 % | 0,1 | 83,2 | - | 144,2 | (59,7) | (157,0) | (5,5) | 5,2 | - | - |
| Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS | 50,00 % | 39,5 | 47,9 | - | 38,2 | - | - | - | 86,1 | - | (0,1) |
| Folketeaterets Produksjonsfond DA | 50,00 % | 4,8 | 4,1 | - | - | - | - | - | 4,1 | - | - |
| Holmenkollen Park Hotel ANS | 50,00 % | 43,2 | 114,4 | - | 6,6 | - | - | - | 121,0 | 1,1 | 32,2 |
| Ingeniørenes Hus AS | - | - | 36,2 | (36,7) | 0,6 | (0,1) | - | - | - | - | - |
| Jacob Aalls gate 2 AS | 50,00 % | 0,1 | 0,4 | - | - | - | - | - | 0,4 | - | - |
| Karl Johans gate 8 Holding AS | 50,00 % | 231,8 | 231,9 | - | (84,4) | (2,0) | - | - | 145,5 | (93,4) | 256,3 |
| Konowsgate Finans AS | 50,00 % | 0,1 | 3,3 | - | (2,3) | - | - | - | 1,0 | - | - |
| Mack Øst AS ¹⁾ | 46,25 % ¹⁾ | 29,8 | 39,5 | - | 1,8 | (0,4) | - | - | 40,9 | - | (1,6) |
| Oslo S Parkering AS | 50,00 % | 235,3 | 237,5 | - | (69,5) | 0,1 | (15,0) | - | 153,1 | (69,3) | (69,0) |
| Pandox AB ^{2) 3)} | 25,81 % ²⁾ | 1 836,3 | 8 001,1 | - | (452,8) | 27,6 | - | 379,4 | 7 955,3 | (55,9) | 1 522,8 |
| Scandic Hotel Gardermoen AS | 50,00 % | 0,5 | 9,5 | - | (3,1) | 0,7 | - | - | 7,1 | - | 0,7 |
| Økernveien 115 Utvikling AS | 50,00 % | 1,0 | (6,9) | - | (5,6) | 1,2 | - | - | (11,3) | - | (0,8) |
| Sum | | | 8 802,1 | (36,7) | (426,3) | (32,6) | (172,0) | 373,9 | 8 508,4 | (217,5) | 1 740,5 |
| herav felleskontrollert virksomhet | | | 8 01,0 | (36,7) | 26,5 | (60,2) | (172,0) | (5,5) | 553,1 | | |
| herav tilknyttet selskap | | | 8 001,1 | - | (452,8) | 27,6 | - | 379,4 | 7 955,3 | | |

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Pandox AB, Stockholm og Scandic Hotel Gardermoen AS, Ullensaker.

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 36,6 %.

3) Pandox AB er børsnotert på Nasdaq Stockholm OMX og avlegger regnskap etter internasjonale regnskapsstandarder (IFRS). Det er ikke praktisk mulig å omarbeide andelen i denne virksomheten til Eiendomsspar sine regnskapsprinsipper.

NOTE 9 Lån til felleskontrollert virksomhet

| Millioner kr | 2020 | Konsern 2019 | 2018 | 2020 | Morselskap 2019 | 2018 |
|--|------|-----------------|------|------|--------------------|------|
| Utlån til Scandic Hotel Gardermoen AS | 4,1 | - | - | 4,1 | - | - |
| Utlån til Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS | 41,3 | 39,6 | - | - | - | - |
| Utlån til Konowsgate 1-3 AS | 0,3 | - | - | - | - | - |
| Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS | 13,4 | 12,9 | - | - | - | - |
| Sum | 59,1 | 52,5 | - | 4,1 | - | - |



Noter

NOTE 10 Investeringer i aksjer og andeler

| Millioner kr | Eierandel | Antall aksjer | Bokført verdi |
|--|-----------|---------------|---------------|
| EID AV MORSELSKAPET | | | |
| FSN Capital III Limited Partnership | 0,26 % | - | - |
| Herkules Private Equity II | 0,90 % | - | - |
| Herkules Private Equity III | 1,00 % | - | - |
| Herkules Private Equity IV | 3,04 % | - | 10,1 |
| Sum morselskap | | | 10,1 |
| EID AV DATTERSELSKAP | | | |
| Amasten Fastighet AB | 7,8 % | 52 982 373 | 415,0 |
| Charlius Germany Hotels Holding GmbH | 5,1 % | 1 275 | 10,8 |
| Charlius Cologne Hotel Property GmbH ^{*)} | 5,1 % | 1 275 | 8,8 |
| Hypnos Hotel Properties Holding GmbH | 5,1 % | 1 275 | 133,9 |
| Dormben Hotel Hanover Property GmbH | 5,1 % | 41 227 | 11,2 |
| Royal Stavanger Hotel AS | 2,6 % | 14 850 | 2,6 |
| Sum konsern | | | 592,4 |

^{*)} Totalt eierskap er 9,9 %, 5,1 % direkte og 4,8 % indirekte gjennom Charlius Germany Hotels Holding GmbH.

NOTE 11 Andre langsiktige fordringer

| Millioner kr | 2020 | Konsern 2019 | 2018 | 2020 | Morselskap 2019 | 2018 |
|--|-------|--------------|------|------|-----------------|------|
| Utlån til ansatte ¹⁾ | 23,9 | 15,4 | - | - | - | - |
| Netto pensjonsmidler | 36,3 | 34,0 | - | - | - | - |
| Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader | 14,3 | 19,1 | 1,5 | - | - | - |
| Andre lån ²⁾ | 159,0 | 4,0 | - | - | - | - |
| Sum | 233,5 | 72,5 | 1,5 | - | - | - |

1) Utlån til ansatte forrentes til minimum normrente fastsatt av Skattedirektoratet.

2) For konsernet i 2020 inngår ett to-årig mezzanine lån på SEK 150 mill.

NOTE 12 Andre kortsiktige fordringer

| Millioner kr | 2020 | Konsern 2019 | 2018 | 2020 | Morselskap 2019 | 2018 |
|---|-------|--------------|------|------|-----------------|------|
| Kundefordringer | 25,7 | 18,1 | 4,3 | - | - | - |
| Andre fordringer | 76,7 | 75,9 | 14,7 | - | - | - |
| Forskuddsbetalte kostnader | 14,5 | 7,5 | 2,8 | 0,4 | 0,8 | 0,6 |
| Opptjente ikke fakturerte inntekter ¹⁾ | - | 71,7 | 21,9 | - | - | - |
| Sum | 116,9 | 173,2 | 43,7 | 0,4 | 0,8 | 0,6 |

1) Beløpet for 2019 og 2018 gjelder opptjente, ikke fakturerte inntekter knyttet til oppføring av bygg med 15 leiligheter i Rosenhoffgata 14. Per 31.12.2019 var alle leilighetene solgt.



NOTE 13 Egenkapital

Aksjekapitalen per 31.12.2020 er kr 41 896 103,13 fordelt på 13 406 753 aksjer à kr 3,125. Hver aksje har én stemme. Morselskapet eier 117 838 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2020 utgjør således 13 288 915.

| Millioner kr | Aksje- kapital | Egne aksjer | Overkurs | Annen egen- kapital | Minoritets- interesser | Sum egen- kapital |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|-------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| MORSELSKAP | | | | | | |
| Egenkapital per 31.12.2019 | 41,9 | (0,3) | 63,0 | 5 627,5 | - | 5 732,1 |
| Årsresultat | | | | 553,1 | | 553,1 |
| Kjøp egne aksjer | | (0,1) | | (11,4) | | (11,5) |
| Avsatt utbytte | | | | (112,9) | | (112,9) |
| Egenkapital per 31.12.2020 | 41,9 | (0,4) | 63,0 | 6 056,3 | - | 6 160,8 |
| KONSERN | | | | | | |
| Egenkapital per 31.12.2019 | 41,9 | (0,3) | 63,0 | 7 444,4 | 6 821,4 | 14 370,4 |
| Årsresultat | | | | 943,4 | 422,6 | 1 366,0 |
| Kjøp egne aksjer | | (0,1) | | (441,8) | | (441,9) |
| Mottatt utbytte egne aksjer | | | | | 0,3 | 0,3 |
| Avsatt utbytte | | | | (112,9) | (103,4) | (216,3) |
| Omregningsdifferanser mv. | | | | 373,8 | | 373,8 |
| Minoritet | | | | 197,9 | (136,1) | 61,8 |
| Egenkapital per 31.12.2020 | 41,9 | (0,4) | 63,0 | 8 404,8 | 7 004,8 | 15 514,1 |

AKSJONÆROVERSIKT PER 31.12.2020

| Aksjonær | Antall aksjer | Aksjer i % |
|--|-------------------|--------------|
| 1 Ringnes Holding AS | 3 954 930 | 29,5 |
| 2 Tyns-Ring AS | 1 640 430 | 12,2 |
| 3 Arendals Fossekompagni ASA | 870 959 | 6,5 |
| 4 Tyin AS | 809 461 | 6,0 |
| 5 Taconic AS | 547 850 | 4,1 |
| 6 C. Ludens Ringnes Stiftelse | 500 103 | 3,7 |
| 7 MP Pensjon PK | 343 000 | 2,6 |
| 8 Elisabeth Krohn Holding AS | 338 096 | 2,5 |
| 9 Piwijk AS | 338 096 | 2,5 |
| 10 Raho AS | 330 100 | 2,5 |
| 11 Dobloug, Anette | 258 108 | 1,9 |
| 12 Hubertus AS | 200 000 | 1,5 |
| 13 OAK Management AS | 158 091 | 1,2 |
| 14 AS Straen | 140 000 | 1,0 |
| 15 Victoria Eiendom AS | 117 838 | 0,9 |
| 16 Tricolor AS | 113 224 | 0,8 |
| 17 Neuff AS | 86 482 | 0,6 |
| 17 Sjeltepetter AS | 86 482 | 0,6 |
| 17 Bob Merlin AS | 86 482 | 0,6 |
| 20 AS Ship-Ring | 85 000 | 0,6 |
| Øvrige aksjonærer (426) | 2 402 021 | 17,9 |
| Totalt antall aksjer | 13 406 753 | 100,0 |
| Direkte eide egne aksjer | (117 838) | (0,9) |
| Totalt antall utestående aksjer | 13 288 915 | 99,1 |



Noter

DIREKTE EIDE EGNE AKSJER

| | 31.12.19 | Kjøp | 31.12.20 |
|---------------------|----------|--------|----------|
| Antall | 98 050 | 19 788 | 117 838 |
| Vederlag (mill. kr) | | 11,5 | |

Aksjene er ervervet for senere å kunne benyttes til eventuell amortisering, incentivordninger, videresalg eller fusjon.

AKSJER EIET AV STYRET OG ADM. DIREKTØR (INKL. NÆRSTÅENDE)

| Aksjonær | Antall aksjer |
|----------------------|---------------|
| Anders Ryssdal | 1 482 |
| Leiv Askvig | - |
| Ragnar Horn | 1 036 041 |
| Gisèle Marchand | - |
| Monica S. Salthella | 147 |
| Christian Ringnes *) | 5 595 360 |

*) Inkl. Ringnes Holding AS og Tyns-Ring AS.

C. Ludens Ringnes Stiftelse eier 500 103 aksjer i Victoria Eiendom. C. Ludens Ringnes Stiftelse er en selvstendig stiftelse hvor Christian Ringnes er styrets leder.

NOTE 14 Skatter

SKATTEKOSTNAD

| Millioner kr | 2020 | Konsern 2019 | 2018 | 2020 | Morselskap 2019 | 2018 |
|---|------|-----------------|-------|-------|--------------------|-------|
| Betalbar skatt | 29,4 | 52,8 | 17,3 | 5,6 | 16,7 | 14,3 |
| Endring utsatt skatt | 19,9 | 9,9 | 0,4 | (0,2) | (0,2) | (0,2) |
| Endring utsatt skatt som følge av endret skattesats | - | - | (4,5) | - | - | (0,1) |
| Avregning skatt tidligere år | - | - | - | - | 0,2 | - |
| Andel skatt i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap | 32,6 | 215,0 | 110,6 | - | - | - |
| Sum | 81,9 | 277,7 | 123,8 | 5,4 | 16,7 | 14,0 |

KONSERN - UTSATT SKATT

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller i konsernet er som følger per 31.12.:

| Millioner kr | 2020 | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|--------|--------|-------|
| Anleggsmidler | 811,2 | 843,4 | 96,1 |
| Avsetning for forpliktelser | (7,5) | (6,3) | - |
| Gevinst- og tapskonto | 21,3 | 26,5 | 3,8 |
| Kortsiktig fordring | (0,9) | (0,6) | (0,1) |
| Kortsiktig gjeld | (16,2) | (34,8) | 0,5 |
| Underskudd til fremføring | (3,0) | (0,4) | (0,4) |
| Avskåret rentefradrag til fremføring | (1,5) | (3,2) | - |
| Sum utsatt skatt per 31.12. | 803,4 | 824,6 | 99,9 |



NOTE 14 fortsetter

MORSELSKAP - UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12.:

| Millioner kr | 2020 | 2019 | 2018 |
|------------------------------|-------|------|------|
| Anleggsmidler | (0,5) | 0,9 | 1,1 |
| Gevinst- og tapskonto | 1,0 | 1,2 | 1,5 |
| Kortsiktig gjeld | 2,4 | 1,9 | 2,5 |
| Sum midlertidige forskjeller | 2,9 | 4,0 | 5,1 |
| Beregning av utsatt skatt: | | | |
| Anvendt skattesats | 22 % | 22 % | 22 % |
| Utsatt skatt per 31.12. | 0,6 | 0,9 | 1,1 |

MORSELSKAP - ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

Forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad i morselskapet og årets skattegrunnlag er som følger:

| Millioner kr | 2020 | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|---------|-----------|---------|
| Resultat før skattekostnad | 558,5 | 4 926,4 | 749,8 |
| Skattefritt konsernbidrag | - | - | (119,0) |
| Utbytte/utdelinger | (100,9) | (66,3) | (26,4) |
| Tap/nedskrivning aksjer og andeler | 0,8 | (1,9) | 4,1 |
| Gevinst ved salg av aksjer/andeler | (429,6) | (4 781,4) | (549,3) |
| Endring midlertidige forskjeller: | | | |
| - anleggsmidler | (2,9) | (1,9) | 1,3 |
| - gevinst- og tapskonto | 0,2 | 0,3 | 0,3 |
| - kortsiktig gjeld | (0,6) | 0,6 | 1,6 |
| Årets skattegrunnlag | 25,5 | 75,8 | 62,4 |
| Skattesats | 22 % | 22 % | 23 % |
| Betalbar skatt | 5,6 | 16,7 | 14,3 |

NOTE 15 Andre avsetninger for forpliktelser

| Millioner kr | 2020 | Konsern 2019 | 2018 | 2020 | Morselskap 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-------|-----------------|------|------|--------------------|------|
| Pensjonsforpliktelser ¹⁾ | 28,0 | 25,1 | - | - | - | - |
| Rentebytteavtaler ²⁾ | 93,7 | 127,7 | - | - | - | - |
| Avsetning for garantileie | 188,7 | 23,0 | - | - | - | - |
| Andre avsetninger | 7,7 | 1,3 | - | - | - | - |
| Sum | 318,1 | 177,1 | - | - | - | - |

1) Pensjonsforpliktelsen knytter seg til pensjonsordning for adm. direktør. Se note 3 for en beskrivelse av pensjonsordningen.

2) Negativ verdi på rentebytteavtaler identifisert ved konserndannelsen med Eiendomsspar i 2019. Reverseres over løpetiden på avtalene.

NOTE 16 Gjeld til kredittinstitusjoner

| Millioner kr | 2020 | Konsern 2019 | 2018 | 2020 | Morselskap 2019 | 2018 |
|---|---------|-----------------|---------|---------|--------------------|-------|
| Obligasjonslån | 1 300,0 | 1 300,0 | - | - | - | - |
| Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån) | 5 892,0 | 7 853,7 | 1 180,5 | 1 089,0 | 1 217,5 | 848,5 |
| Sertifikatlån | 700,0 | 600,0 | - | - | - | - |
| Sum | 7 892,0 | 9 753,7 | 1 180,5 | 1 089,0 | 1 217,5 | 848,5 |
| herav langsiktig gjeld | 7 192,0 | 9 153,7 | 1 180,5 | 1 089,0 | 1 217,5 | 848,5 |
| herav kortsiktig gjeld | 700,0 | 600,0 | - | - | - | - |



Noter

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2020:

| Millioner | Konsern | | Morselskap | |
|-----------|---------|---------|------------|---------|
| | Valuta | NOK | Valuta | NOK |
| NOK | - | 7 828,5 | - | 1 089,0 |
| EUR | 6,1 | 63,5 | - | - |
| Sum | 6,1 | 7 892,0 | - | 1 089,0 |

| Andel total gjeld til renteregulering (konsern): | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 og senere |
|--|------|------|------|------|------|----------------|
| %-andel | 46 % | 5 % | 13 % | 4 % | 5 % | 27 % |

| Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern): | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 og senere | Gjennomsnittlig rente |
|---|---------|-------|---------|------|-------|--------------------|-----------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån) | 2 747,1 | 453,2 | 1 817,7 | 12,7 | 805,7 | 55,6 | - |
| Obligasjonslån | - | - | 1 300,0 | - | - | - | - |
| Sum | 2 747,1 | 453,2 | 3 117,7 | 12,7 | 805,7 | 55,6 ¹⁾ | 3,0 % ²⁾ |

1) Tilsvarende tall per 31.12.2019 var kr 55,0 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2019: 3,55 %).

PANTSTILLELSER:

Bokført verdi av eiendommer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden, samt kredittrammer, utgjør kr 13 297,9 mill. for konsernet. Bokført verdi av aksjer pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden utgjør kr 2 287,1 mill. for morselskapet.

NOTE 17 Annen kortsiktig gjeld

| Millioner kr | Konsern | | | Morselskap | | |
|------------------------------------|---------|-------|-------|------------|------|-------|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Leverandørgjeld | 66,4 | 36,1 | 2,2 | 4,3 | - | 0,1 |
| Skattetrekk, feriepenger, mva. mv. | 14,0 | 15,0 | - | - | - | - |
| Betalbar skatt | 24,5 | 50,6 | 17,3 | 5,6 | 16,7 | 14,3 |
| Avsetning renter | 21,7 | 42,2 | 4,6 | 3,4 | 6,7 | 4,2 |
| Forskudd | 31,1 | 23,5 | 10,2 | - | - | - |
| Utbytte | 216,3 | 108,6 | 368,7 | 112,9 | 53,3 | 443,6 |
| Annen gjeld | 120,3 | 131,8 | 12,2 | 1,5 | - | 0,7 |
| Sum | 494,3 | 407,8 | 415,2 | 127,7 | 76,7 | 462,9 |

NOTE 18 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Victoria Eiendom AS utgjør 13 288 915 per 31.12.2020, jf. note 13. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2020 var 13 303 876 aksjer.

| | 2020 | Konsern 2019 | 2018 |
|--|------------|--------------|------------|
| Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr) | 943,4 | 536,3 | 1.251,5 |
| Gjennomsnittlig antall utestående aksjer | 13 303 876 | 13 323 746 | 13 626 834 |
| Resultat per aksje (kr) | 70,91 | 40,25 | 91,84 |

NOTE 19 Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt 903 141 egne aksjer for kr 673,7 mill. etter 31.12.2020. Total beholdning av egne aksjer er 1 020 979.

I forbindelse med tilbakekjøp av 870 959 egne aksjer fra Arendals Fossekompagni den 12.03.2021, lanserte Victoria Eiendom den 15.03.2021 et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av egne aksjer til kurs kr 750 per aksje. Antallet aksjer som tilbys tilbakekjøpt er innenfor fullmakt til å kjøpe inntil 10 % av selskapets utstedte aksjer, gitt av generalforsamlingen 15. mai 2020. Akseptperioden løper fra 15. mars 2021 til 29. mars 2021.

Datterselskapet Eiendomsspar har lansert et tilsvarende tilbud til sine aksjonærer med kurs kr 450 per aksje, etter tilbakekjøp av 390 432 egne aksjer for kr 175,7 mill. fra Arendals Fossekompagni den 12.03.2021.



Til generalforsamlingen i Victoria Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Victoria Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Victoria Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Victoria Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
 T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Victoria Eiendom AS



Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

(2)

Uavhengig revisors beretning - Victoria Eiendom AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor

(3)



| I hele tusen | Eierandel | Stemmeandel | Egenkapital | Resultat |
|-----------------------------------|-----------|-------------|-------------|-----------|
| Admiralen AS | 100,0 % | 100,0 % | 959 | -1 095 |
| ANS Sagahuset | 54,9 % | 54,9 % | 1 332 | 1 089 |
| AS Eiendomsspart Drammensveien 10 | 76,3 % | 76,3 % | 136 | -5 |
| AS Eiendomsutvikling | 100,0 % | 100,0 % | 5 660 | 6 582 |
| AS Forretningsgården | 100,0 % | 100,0 % | 7 495 | -3 145 |
| Bilbygg AS | 100,0 % | 100,0 % | 11 496 | 25 718 |
| Bogstadveien 49 AS | 100,0 % | 100,0 % | 107 | -15 |
| Bygdøy Allè AS | 100,0 % | 100,0 % | 2 079 | 4 513 |
| Drammensveien 88B AS | 100,0 % | 100,0 % | 4 507 | -2 265 |
| Drammensveien 159 AS | 100,0 % | 100,0 % | 1 259 | 8 816 |
| Eiendomsspar AS | 54,1 % | 54,1 % | 8 139 900 | 1 738 000 |
| Ekeberg Taubanedrift AS | 100,0 % | 100,0 % | 500 | -691 |
| Forursbeen 15 AS | 100,0 % | 100,0 % | 1 604 | 1 242 |
| Haforo Holding AS | 55,0 % | 55,0 % | 12 105 | 10 871 |
| Hausmannsgate 28 AS | 100,0 % | 100,0 % | 35 178 | 3 164 |
| Karl Johans gate 21 ANS | 99,0 % | 99,0 % | -279 801 | 11 578 |
| KS EP Drammensveien 10 | 76,3 % | 76,3 % | 26 578 | 5 627 |
| Majorstuveien 38 AS | 100,0 % | 100,0 % | 17 294 | 4 577 |
| Nedre Slottsgate 21 ANS | 99,0 % | 99,0 % | 2 776 | 4 858 |
| Nordre gate 2 Holding AS | 55,0 % | 55,0 % | 5 492 | 765 |
| Professor Birkelands vei 32 B AS | 100,0 % | 100,0 % | 11 792 | 5 352 |
| Rosenkrantz' gate 13 as | 100,0 % | 100,0 % | 1 085 | 6 |
| Rådhusgata 28 Oslo AS | 100,0 % | 100,0 % | 7 299 | 684 |
| Thorleif Haugs vei 15 AS | 100,0 % | 100,0 % | 23 995 | -1 271 |
| Thorvald Meyers gate 2 Næring AS | 100,0 % | 100,0 % | 57 075 | 4 563 |