



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 849 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VICTORIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	3 300 000	2 800 000
Sum kostnader		3 300 000	2 800 000
Driftsresultat		-3 300 000	-2 800 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	272 200 000	231 200 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 400 000	40 000 000
Annen finansinntekt	7	23 200 000	3 000 000
Sum finansinntekter		343 800 000	274 200 000
Annen finanskostnad	7	116 500 000	95 800 000
Sum finanskostnader		116 500 000	95 800 000
Netto finans		227 300 000	178 400 000
Resultat før skattekostnad		224 000 000	175 600 000
Skattekostnad	8	16 300 000	15 200 000
Årsresultat		207 700 000	160 400 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		180 100 000	156 600 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 600 000	3 800 000
Sum overføringer og disponeringer		207 700 000	160 400 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	4, 18	400 000	400 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	7 447 900 000	7 112 600 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6	500 000	500 000
Lån til foretak i samme konsern		825 100 000	747 300 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11		
Investeringer i aksjer og andeler	12		900 000
Andre fordringer	13	46 400 000	32 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 319 900 000	7 893 800 000
Sum anleggsmidler		8 320 300 000	7 894 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	1 600 000	1 400 000
Konsernfordringer		96 900 000	93 200 000
Sum fordringer		98 500 000	94 600 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		25 900 000	26 700 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 900 000	26 700 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		124 400 000	121 300 000
SUM EIENDELER		8 444 700 000	8 015 500 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		38 500 000	38 500 000
Beholdning av egne aksjer		-1 000 000	-900 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 500 000	100 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 413 800 000	5 409 700 000
Sum opptjent egenkapital		5 413 800 000	5 409 700 000
Sum egenkapital	16	5 514 300 000	5 510 300 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	2 000 000	1 400 000
Andre avsetninger for forpliktelser	17		
Sum avsetninger for forpliktelser		2 000 000	1 400 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	2 700 300 000	2 299 800 000
Øvrig langsiktig gjeld		14 100 000	14 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 714 400 000	2 313 900 000
Sum langsiktig gjeld		2 716 400 000	2 315 300 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	19	214 000 000	189 900 000
Sum kortsiktig gjeld		214 000 000	189 900 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		2 930 400 000	2 505 200 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 444 700 000	8 015 500 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	3	1 433 500 000	1 587 600 000
Sum inntekter		1 433 500 000	1 587 600 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	213 300 000	198 800 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	30 000 000	127 000 000
Annen driftskostnad	5	387 300 000	352 400 000
Sum kostnader		630 600 000	678 200 000
Driftsresultat		802 900 000	909 400 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	6	408 000 000	-328 600 000
Annen renteinntekt		1 800 000	1 500 000
Annen finansinntekt	7	211 100 000	31 700 000
Sum finansinntekter		620 900 000	-295 400 000
Annen finanskostnad	7	621 300 000	353 700 000
Sum finanskostnader		621 300 000	353 700 000
Netto finans		-400 000	-649 100 000
Resultat før skattekostnad		802 500 000	260 300 000
Skattekostnad	8	78 800 000	112 300 000
Årsresultat		723 700 000	148 000 000
Minoritetsinteresser		294 600 000	42 000 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		429 100 000	106 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 242 000 000	17 948 900 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		111 900 000	91 500 000
Sum varige driftsmidler	4, 18	19 353 900 000	18 040 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	6	488 000 000	453 800 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	9 620 500 000	8 272 400 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	9 800 000	22 900 000
Investeringer i aksjer og andeler	12	197 500 000	677 000 000
Andre fordringer	13	196 400 000	159 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 512 200 000	9 585 400 000
Sum anleggsmidler		29 866 100 000	27 625 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	109 600 000	189 100 000
Sum fordringer		109 600 000	189 100 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	15	2 296 400 000	809 700 000
Sum investeringer		2 296 400 000	809 700 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		297 300 000	273 700 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		297 300 000	273 700 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		2 703 300 000	1 272 500 000
SUM EIENDELER		32 569 400 000	28 898 300 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital		38 500 000	38 500 000
Beholdning av egne aksjer		-1 000 000	-900 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 500 000	100 600 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		8 756 200 000	8 306 300 000
Minoritetsinteresser		6 930 400 000	6 564 100 000
Sum opptjent egenkapital		15 686 600 000	14 870 400 000

Sum egenkapital	16	15 787 100 000	14 971 000 000
------------------------	----	-----------------------	-----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	963 100 000	911 100 000
Andre avsetninger for forpliktelser	17	122 600 000	162 200 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 085 700 000	1 073 500 000

Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	18	660 000 000	660 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	12 958 300 000	11 523 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 618 300 000	12 183 100 000

Sum langsiktig gjeld		14 704 000 000	13 256 600 000
-----------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Kortsiktig gjeld

Sertifikatlån	18	800 000 000	
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	597 900 000	
Annen kortsiktig gjeld	19	680 400 000	670 700 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		2 078 300 000	670 700 000
Sum gjeld		16 782 300 000	13 927 300 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 569 400 000	28 898 300 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464259

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 849 029
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VICTORIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap 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: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 966 849 029
VICTORIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	3 300 000	2 800 000
Sum kostnader		3 300 000	2 800 000
Driftsresultat		-3 300 000	-2 800 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	272 200 000	231 200 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 400 000	40 000 000
Annen finansinntekt	7	23 200 000	3 000 000
Sum finansinntekter		343 800 000	274 200 000
Annen finanskostnad	7	116 500 000	95 800 000
Sum finanskostnader		116 500 000	95 800 000
Netto finans		227 300 000	178 400 000
Resultat før skattekostnad		224 000 000	175 600 000
Skattekostnad	8	16 300 000	15 200 000
Årsresultat		207 700 000	160 400 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		180 100 000	156 600 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 600 000	3 800 000
Sum overføringer og disponeringer		207 700 000	160 400 000



Organisasjonsnr: 966 849 029
VICTORIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler	4, 18	400 000	400 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	7 447 900 000	7 112 600 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6	500 000	500 000
Lån til foretak i samme konsern		825 100 000	747 300 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11		
Investeringer i aksjer og andeler	12		900 000
Andre fordringer	13	46 400 000	32 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 319 900 000	7 893 800 000
Sum anleggsmidler		8 320 300 000	7 894 200 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	1 600 000	1 400 000
Konsernfordringer		96 900 000	93 200 000
Sum fordringer		98 500 000	94 600 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 900 000	26 700 000



Sum omløpsmidler		124 400 000	121 300 000
SUM EIENDELER		8 444 700 000	8 015 500 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		38 500 000	38 500 000
Beholdning av egne aksjer		-1 000 000	-900 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 500 000	100 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 413 800 000	5 409 700 000
Sum opptjent egenkapital		5 413 800 000	5 409 700 000
Sum egenkapital	16	5 514 300 000	5 510 300 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	2 000 000	1 400 000
Andre avsetninger for forpliktelse	17		
Sum avsetninger for forpliktelse		2 000 000	1 400 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	2 700 300 000	2 299 800 000
Øvrig langsiktig gjeld		14 100 000	14 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 714 400 000	2 313 900 000
Sum langsiktig gjeld		2 716 400 000	2 315 300 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	19	214 000 000	189 900 000
Sum kortsiktig gjeld		214 000 000	189 900 000
Sum gjeld		2 930 400 000	2 505 200 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 444 700 000	8 015 500 000



Organisasjonsnr: 966 849 029
VICTORIA EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	3	1 433 500 000	1 587 600 000
Sum inntekter		1 433 500 000	1 587 600 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	213 300 000	198 800 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	30 000 000	127 000 000
Annen driftskostnad	5	387 300 000	352 400 000
Sum kostnader		630 600 000	678 200 000
Driftsresultat		802 900 000	909 400 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	6	408 000 000	-328 600 000
Annen renteinntekt		1 800 000	1 500 000
Annen finansinntekt	7	211 100 000	31 700 000
Sum finansinntekter		620 900 000	-295 400 000
Annen finanskostnad	7	621 300 000	353 700 000
Sum finanskostnader		621 300 000	353 700 000
Netto finans		-400 000	-649 100 000
Resultat før skattekostnad		802 500 000	260 300 000
Skattekostnad	8	78 800 000	112 300 000
Årsresultat		723 700 000	148 000 000
Minoritetsinteresser		294 600 000	42 000 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		429 100 000	106 000 000



Organisasjonsnr: 966 849 029
VICTORIA EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 242 000 000	17 948 900 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		111 900 000	91 500 000
Sum varige driftsmidler	4, 18	19 353 900 000	18 040 400 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	6	488 000 000	453 800 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	9 620 500 000	8 272 400 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	9 800 000	22 900 000
Investeringer i aksjer og andeler	12	197 500 000	677 000 000
Andre fordringer	13	196 400 000	159 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 512 200 000	9 585 400 000
Sum anleggsmidler		29 866 100 000	27 625 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	109 600 000	189 100 000
Sum fordringer		109 600 000	189 100 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	15	2 296 400 000	809 700 000
Sum investeringer		2 296 400 000	809 700 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		297 300 000	273 700 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		297 300 000	273 700 000
Sum omløpsmidler		2 703 300 000	1 272 500 000



SUM EIENDELER		32 569 400 000	28 898 300 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		38 500 000	38 500 000
Beholdning av egne aksjer		-1 000 000	-900 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 500 000	100 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 756 200 000	8 306 300 000
Minoritetsinteresser		6 930 400 000	6 564 100 000
Sum opptjent egenkapital		15 686 600 000	14 870 400 000
Sum egenkapital	16	15 787 100 000	14 971 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	963 100 000	911 100 000
Andre avsetninger for forpliktelser	17	122 600 000	162 200 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 085 700 000	1 073 500 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	18	660 000 000	660 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	12 958 300 000	11 523 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 618 300 000	12 183 100 000
Sum langsiktig gjeld		14 704 000 000	13 256 600 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	18	800 000 000	
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	597 900 000	
Annen kortsiktig gjeld	19	680 400 000	670 700 000
Sum kortsiktig gjeld		2 078 300 000	670 700 000
Sum gjeld		16 782 300 000	13 927 300 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 569 400 000	28 898 300 000



Organisasjonsnr: 966 849 029
VICTORIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

NOTE 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. KONSOLIDERING Aksjer og andeler i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet og disse aksjer/andeler er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden i konsernregnskapet. 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 kostmetoden i selskapsregnskapet og 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. LEIEINNTTEKT 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 beløpi 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 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 historiske oppskrivninger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger. 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. MARKEDSBASERTE AKSJER Markedsbaserte aksjer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. PENSJONER Selskapets pensjonsforpliktelser, direkte finansierte og fondsbaserte ytelsesplaner,



vrderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelsene som er opptjent på balansedagen. Selskapets pensjonsmidler vrderes 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 opptjeningstid. 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. prinsippnoten vedrørende konsolidering ovenfor. KONTANTSTRØMOPPSTILLING Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1285000.00	1285000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	181000.00	181000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1466000.00	1466000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Organisasjonsnr: 966 849 029
VICTORIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall

ÅRSBERETNING

I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,4 %). 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 separat, men med felles administrasjon. I denne årsberetningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Beretningen forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

2024 var et tilfredsstillende år for Victoria Eiendom konsern. Resultat før skatt ble kr 803 mill., mot kr 260 mill. i 2023. Økningen skyldes i hovedsak en forbedring i resultat fra det tilknyttede selskapet Pandox, samt økte leieinntekter og forbedret brutto driftsresultat for Victoria Eiendom.

Verdijustert egenkapital er per 31.12.2024 beregnet til kr 1 100 per aksje, ved verdsettelse av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi, en økning på 15 % fra fjoråret, hensyntatt utbytte.

Styret foreslår et ordinært utbytte for 2024 på kr 180 mill., tilsvarende kr 15,00 per aksje (kr 13,00 per aksje).

(Tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2023 om ikke annet er spesifisert.)

Eiendomsmarkedet

Nyhetsstrømmen i 2024 har vært preget av valget i USA, krig i Midtøsten og Ukraina, økt spenning mellom verdens stormakter, og et mer uforutsigbart makrobilde enn på lenge.

Ved inngangen til 2024 hadde markedet en forventning om at Norges Bank skulle gjennomføre flere rentekutt i løpet av året, og utover i 2025, da oppfatningen var at inflasjonen var i ferd med å komme under kontroll. Kuttforventningene ble gradvis redusert på tross av den fallende inflasjonen, ettersom spesielt den norske kronen utviklet seg svakt, og arbeidsmarkedet holdt seg sterkt med lav ledighet og reallønnsøkning gjennom året. Dette førte til at ti års swap renten steg fra 3,4 % i starten av året, til 4,0 % ved utgangen av året. Samtidig holdt 3 mnd. NIBOR renten seg stabilt rundt 4,7 % gjennom året.

2024 har også vært preget av en stadig sterkere diskusjon rundt skattleggingen av nordmenn, og hvordan sikre at Norge blir et konkurransedyktig og attraktivt sted å bo i årene fremover. Dette er temaer som sannsynligvis vil være sentrale frem mot Stortingsvalget i 2025.

Transaksjon

Etter et labert transaksjonsmarked i 2023, tok markedet seg betydelig opp gjennom 2024. Per utgangen av året var det registrert transaksjoner for ca. kr 80 mrd., som er opp ca. 33 % i forhold til 2023. Økningen i volumet forklares blant annet av flere større transaksjoner enn normalt. Norske investorer sto for 78 % av transaksjonsvolumet, ned fra 86 % i 2023. Mens de norske aktørene har vært mest interessert i kjøp av kontor, har utlendingene vært mest interessert i kjøp av logistikk og boligrelatert eiendom.



Vi ser at en viktig grunn til økt transaksjonsaktivitet er at bankene opplever større konkurranse om lånene, noe som igjen har ført til bedre vilkår for utmåling og margin, og således mindre risiko for at transaksjonene blir stoppet på fremmedkapitalforbehold. I tillegg synes kjøper og selger å ha fått et mer sammenfallende syn på hva som er en fair markedspris for eiendomsobjekter.

Utleie kontorlokaler

Arealledigheten for kontorlokaler i Oslo, Asker og Bærum utviklet seg tilnærmet flatt gjennom 2024, med en liten økning fra 481 000 kvm til 503 000 kvm. Økningen kom primært i Asker og Bærum. Totalt står 5,2 % av kontorlokalene på totalt 9,6 mill. kvm ledig. Dette er lavt historisk sett.

Det ble ferdigstilt 101 000 kvm i løpet av 2024, som er betydelig lavere enn snittet de siste årene. Til reduksjon kom 43 000 kvm som ble konvertert til bolig, og en absorpsjon av 36 000 kvm kontorlokaler. Netto ga dette en økning i arealledigheten med 22 000 kvm.

Kontorleieprisene i Oslo økte med 4 % gjennom 2024, som er tilsvarende året før. Gjennomsnittsprisen på rapporterte kontorleieavtaler i 4. kvartal 2024 var 2 940 kr/kvm/år. Mens 2022 og 2023 var preget av høye signeringsvolumer, var 2024 tilbake på mer gjennomsnittlige nivåer de siste ti årene, og endte på 664 000 kvm.

Mens det i 2023 var en høy grad av reforhandling (overkant av 60 %) av leiekontrakter over 2 500 kvm, ble dette normalisert i 2024 med et nivå på nærmere 50 %. På kontrakter under 2 500 kvm har antall leietakere som har reforhandlet holdt seg høyere enn normalt. Vi tror dette er farget av tilpasningskostnaden for nyutleie av kontor. Siden større leiekontrakter som regel har lenger leietid enn små kontrakter, blir tilpasningskostnaden sett over kontraktens totale løpetid, relativt sett mindre for større leiekontrakter. Gitt at tilpasningskostnadene har vært økende de siste årene, har det således blitt mer krevende å regne hjem en full rehabilitering hvor leietiden er fem år eller kortere, og hvor leieprisen skal være konkurransedyktig.

Hotellmarkedet

Den positive utviklingen i hotellmarkedet fra 2023 fortsatte inn i 2024. Rombelegget for Norge endte opp 4 % samtidig som snittprisen vokste med 4,4 % sammenlignet med foregående år. Dette gav en RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) vekst fra kr 771 i 2023 til kr 836 ved utgangen av 2024.

I Oslo ble det en litt svakere vekst enn i landet for øvrig, hvor belegg og snittpris var opp henholdsvis 3,5 % og 2,4 %, noe som gav en total oppgang i RevPar med 6,0 % til kr 1 023.

Nord-Norge var den landsdelen med sterkest utvikling. Tromsø har nå høyest RevPar i landet med kr 1 246. Snittprisen per rom økte med formidable 14,7 %, mens belegget økte med 6,9 %.

I sum vokste romkapasiteten i Norge med kun 0,6 %, og ligger nå på 66 300 rom tilgjengelig per døgn i henhold til Benchmark Alliance. Bodø og Tromsø vokste med henholdsvis 6,5 % og 4,4 %, mens Oslo hadde negativ utvikling i romkapasitet med - 0,4 %.

Ferie og fritid er det hotellsegmentet som har utviklet seg best, og står nå for ca. 69 % av totalmarkedet.

Varehandel

Gjennom 2024 steg omsetningen i detaljhandelen med 4,5 % (ekskl. bil og bensinstasjoner), sammenlignet med 2023. Netthandel skjøt fart mot slutten av året, og hadde en økning på 15,8 % i samme periode.

For kjøpesentrene var omsetningsveksten gjennom året på 3,5 %. Dersom man korrigerer for antall handledager og arealendringer, var veksten på 2,9 %. Forskjellen på tallene kan i hovedsak forklares gjennom utvidelse av areal i landets regionsentre.

Innen bransjene er det service og tjenesteyting, spesialbutikker og servering som vokser mest, med en økning på mellom 5,0 % og 5,7 %. Klær, sko, reiseeffekter, og annen detaljhandel hadde den svakeste utviklingen med henholdsvis 0,6 % og - 2,5 % endring i omsetningsvolum. En gjennomsnittlig kunde på kjøpesenter handlet i 2024 for kr 390 per besøk.

Bolig

Boligprisene i Norge steg med 6,4 % gjennom 2024. Dette var betydelig over den generelle forventning ved utgangen av 2023. Av større byer lå Oslo tilsvarende landsgjennomsnittet, mens Bergen og Stavanger opplevde den sterkeste veksten med henholdsvis 13,1 % og 11,3 %. Bruktboligmarkedet var også velfungerende, med et omsetningsvolum ca. 5 % over snittet de siste fire årene, samtidig som gjennomsnittlig salgstid var lavere. Utsiktene til få nyboliger på grunn av krevende igangsettingsforhold har kanskje vært den viktigste forklaringsfaktoren bak det sterke bruktboligmarkedet.

Leieprisene for bolig i landets fire største byer steg med 5,4 % gjennom 2024.

Oppgang i både bruktboligpriser og leiepriser gjennom 2024 kan i stor grad tilskrives at reallønnsvekst og lav arbeidsledighet har virket sterkere enn en relativt høy rentekostnad. I tillegg har lav tilførsel av nybolig gjort tilbudssiden stram både for boligkjøpere og leietakere.



VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR Resultat

Leieinntektene for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 2024 ble kr 269 mill., mot kr 236 mill. i 2023. Omtrent 2/3 av veksten i leieinntekt forklares av kjøp av eiendommer og effekten av leie fra eiendommer som har vært under rehabilitering, mens konsumprisindeksjustering av eksisterende leier forklarer den resterende økningen. Resultat før skatt ble kr 244 mill., mot kr 177 mill. i fjor.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin egen kontantstrøm etter finans, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 307 mill., mot kr 239 mill. i 2023. Økningen skyldes i hovedsak økt utbytte fra Eiendomsspar.

Resultatregnskap

Victoria Eiendom

ekskl. Eiendomsspar

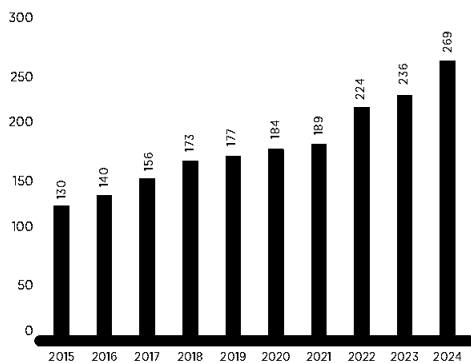
	2024	2023
Leieinntekt	268,8	236,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(23,5)	(23,2)
Brutto driftsresultat	245,3	213,1
Salgsgevinst/(tap)	(1,6)	27,3
Rehabiliteringskostnad	(17,6)	(14,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(31,9)	(29,5)
Nedskrivning av varige driftsmidler	(30,0)	(45,0)
Lønn og annen driftskostnad	(14,8)	(13,4)
Driftsresultat	149,4	138,2
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	187,3	131,1
Netto finanskostnad	(92,6)	(92,5)
Resultat før skattekostnad	244,1	176,8

Drift, utleie og prosjekter

Løpende drift av eiendommene har gått som normalt og vært tilfredsstillende også i 2024.

Leieinntekter (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar hadde ved årsskiftet 0,2 % ledighet i eiendomsmassen, mot 0,8 % i fjor.

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 7,9 år, mot 8,5 år per utgangen av fjoråret.

Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav vært meget begrenset og denne situasjonen er ikke endret gjennom 2024. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2024 og det er gjort tapsavsetninger hvor det er vurdert nødvendig.

Victoria Eiendom har gjennom 2024 arbeidet med en utvidelse og totalrehabilitering av hotellet Scandic Gardermoen, som eies 50/50 sammen med Scandic Hotels. Hotellet er utvidet med 14 nye rom og det er gjennomført en total ombygging av fellesarealer, samt nye bad og nytt designkonsept i alle rom. Hotellet ble reåpnet primo februar 2025.

Finansiering og likviditet

Ved utgangen av 2024 har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar en rentebærende gjeld på kr 2 702 mill.

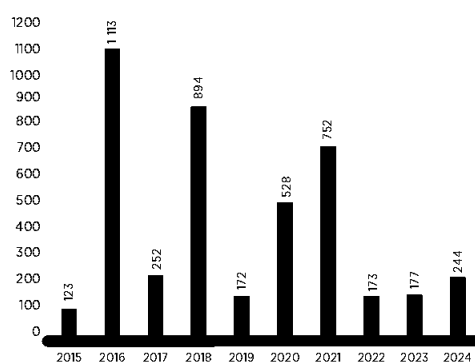
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantsikret kreditt-ramme, utgjør kr 381 mill. (kr 795 mill.). Selskapet har i tillegg lånepotensial gjennom ubelånte eiendommer. I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

Rentesikringsgraden var 65 % per 31.12.2024 og selskapets rentesikringsportefølje har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,9 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 4,6 %, mot 4,2 % i fjor.

Victoria Eiendom har ingen låneforfall i 2025. Selskapet har god og løpende dialog med sine bankforbindelser.

Resultat før skatt (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar





VICTORIA EIENDOM KONSERN

Investeringer og salg

I 2024 har Victoria Eiendom kjøpt eiendommene Kongeveien 30 (Sjømannskolen) i Oslo, Kaiveien 23-27-29 i Kabelvåg, Lofoten og Økrisletta 1 i Bærum. Sistnevnte eiendom var en tomt, som etter overtakelse er blitt bebygget med en fyllingstank for naturgass. Samlet netto kjøpesum for eiendommene er kr 438 mill.

Victoria Eiendom har i tillegg kjøpt 38 536 egne aksjer for en kjøpesum på kr 24 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1, industrivei 5 på Alnabru i Oslo, Haraldrudveien 40, Oslo, en kombinasjonseiendom (kontor/verksted) med tilhørende tomt og C. Sundts gate 18, Bergen, "Heimen Hotel" for en samlet netto kjøpesum på kr 371 mill.

Eiendomsspar har i tillegg kjøpt en 22,5 % eierandel i kontoreiendommen Finnestadveien 44 utenfor Stavanger og 50 % av en eiendomsportefølje i Rogaland (Roglog AS) bestående av ni logistikk-eiendommer. Netto eiendomsverdi for eiendommene på 100 % basis er kr 842 mill.

Eiendomsspar har kjøpt ytterligere 12 353 215 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 677 mill. (ny eierandel 14,8 %). Gitt Scandic-aksjekurs per årsslutt på SEK 68,70 har Eiendomsspar en urealisert gevinst på investeringen i Scandic på kr 782 mill. Eiendomsspar har også kjøpt 15 530 682 aksjer (eierandel 7,3 %) i Dalata Hotel Group Plc for EUR 68 mill. Dalata er Irlands største hotelloperatørselskap som eier/forvalter 56 hoteller i Irland og Storbritannia. Videre har selskapet kjøpt ytterligere 383 177 aksjer i Aurora Eiendom AS for kr 31 mill. og har nå en eierandel på 20,6 %.

I september deltok Selskapet i emisjonen i Pandox AB med SEK 150 mill.

Dessuten har Eiendomsspar kommittert seg for SEK 25 mill. investering i det svenske unoterte eiendomsselskapet Hagabacken Fastighets AB. Hagabacken Fastighets AB ble etablert i 2023 med mål om å kapitalisere på den nåværende situasjonen i det svenske eiendomsmarkedet. Eiendomsspar har også gått inn som 33,4 % eier i det nystartede bolig-utviklingsselskapet Prisma Eiendom AS.

Netto inntektsføring knyttet til, avsetning av garanti-leie fra tidligere gjennomførte salg og diverse mindre salg av driftsmidler, utgjør i kr 29 mill.

Eiendomsspar har kjøpt 5 280 egne aksjer for en kjøpesum på kr 2 mill. og solgt 72 377 egne aksjer (Incentivordning) til ansatte for en salgssum på kr 25 mill.

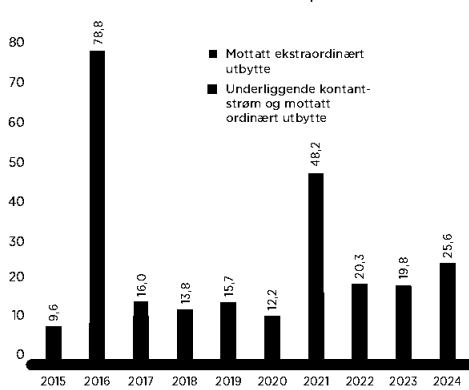
Resultatregnskap

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2024 ble kr 1 398 mill. (kr 1 292 mill.). Økningen i leie forklares i hovedsak av økte omsetningsbaserte leier (fra hotell og restaurant), konsumpris-indeksjustering av eksisterende leier, nettoeffekten av endringer i porteføljen som følge av kjøp/salg og effekten av leie fra eiendommer som har gjennomgått rehabilitering.

Det ble en nedgang i driftsresultatet i 2024 sammenlignet med 2023, kr 803 mill. mot kr 909 mill. Hovedårsaken er reduksjon av salgsgvinster på kr 261 mill., som ble noe oppveiet av økte leieinntekter og reduksjon i nedskrivning av varige driftsmidler.

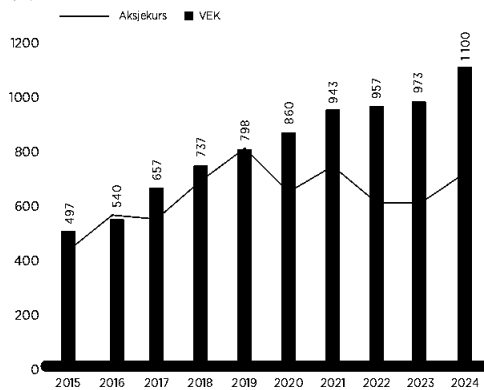
Resultat fra investering i felleskontrollert virksomhet ble - 34 mill. mot kr - 89 mill. i 2023. Resultat fra tilknyttede selskaper ble kr 442 mill. (herav Pandox kr 438 mill.) mot kr - 240 mill. foregående år. Pandox

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



* Inkludert mottatt utbytte, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader.

Verdijustert egenkapital per aksje*/aksjekurs per 31.12.
(kr)



* Inkludert utbytte avsatt per årsslutt.

hadde positiv inntektsutvikling og økning i ordinært resultat fra driften i 2024 sammenlignet med 2023, samt positiv verdiendring på selskapets eiendommer. Victoria Eiendom konsernets finansinntekt var kr 213 mill. mot kr 33 mill. foregående år. Økningen forklares i hovedsak av mottatt utbytte fra Scandic Hotels på kr 83 mill. og gevinst knyttet til realisasjon av rentederivater på kr 91 mill. Finanskostnad var kr 612 mill. (kr 447 mill.). Økningen forklares i hovedsak av økt rentebærende gjeld knyttet til investeringer i aksjer og eiendommer. Urealisert verdiendring aksjer er kr - 9 mill. (kr 93 mill.). Verdinedgangen forklares av negativ verdiutvikling for aksjeinvesteringen i Aurora Eiendom AS.

Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 803 mill. (kr 260 mill.).

Balanse og verdijustert egenkapital

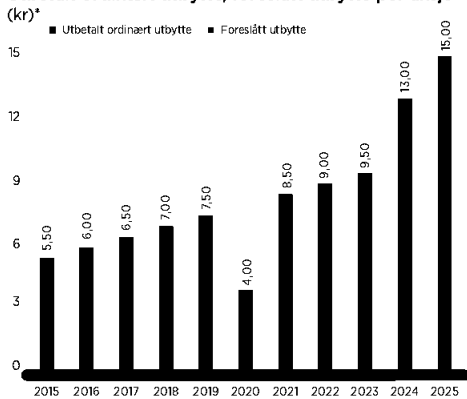
Victoria Eiendom konsernets bokførte totalkapital var per 31.12.2024 kr 32 569 mill. (kr 28 898 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 16 782 mill., hvorav kr 15 016 mill. var rentebærende.

Verdijustert egenkapital (inkl. minoritetsinteresser) er beregnet til kr 13 081 mill. etter avsatt utbytte. Dette gir en verdijustert egenkapitalandel på 80 %, som er på linje med foregående år. Verdijustert egenkapital per aksje er per 31.12.2024 beregnet til kr 1100, en økning på 15 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte).

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

- Victoria Eiendom: 6,1 % (6,2 %)
- Eiendomsspar: 5,6 % (5,6 %)

Utbetalt ordinært utbytte/foreslått utbytte per aksje



* I tillegg har selskapet delt ut ekstraordinære utbytter på henholdsvis kr 30, kr 20 og kr 45, i årene 2021, 2019 og 2016.

Victoria Eiendom benytter nøkkeltallet EPRA NDV som basis for substansverdi på Pandox aksjen. Per årsslutt 2024 var EPRA NDV SEK 189,80 (SEK 177,01) og EPRA NRV SEK 215,58 (SEK 201,12).

Verdijustert egenkapital per aksje (inkludert utbytte) for datterselskapet Eiendomsspar er per 31.12.2024 beregnet til kr 627, ved verdsettelse av Pandox-aksjen til substansverdi (EPRA NDV), en økning på 15 % fra fjoråret (hensyntatt utbytte). Dersom EPRA NRV hadde vært benyttet som substansverdi på Pandox hadde verdijustert egenkapital per Eiendomsspar-aksje vært kr 665 per årsslutt 2024. Aksjekursen til Eiendomsspar steg fra kr 360 ved årets begynnelse til kr 405 ved årets slutt (avkastning + 15 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 10,00 per aksje).

Bærekraft

Victoria Eiendom jobber aktivt for å redusere CO₂-fotavtrykket og energi- og ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør. Selskapet har egen miljøsjef og arbeider målrettet innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold». Hovedfokusområder i selskapets bærekraftstrategi (2020-2025) er:

- klima og miljø
- ressursbruk
- trygge bygg og byrom
- vedlikehold som skaper verdi
- styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

Som en del av sitt løpende bærekraftsarbeid har Victoria Eiendom gjennomført en rekke bærekraftstiltak i løpet av 2024, deriblant:

- **BREEAM In-Use Very Good** sertifisering av tre eiendommer (Karl Johans gate 21, Nedre Slottsgate 21 og Bygdøy allé 1).
- **Redusert energiforbruk** i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 18,0 % sammenlignet med basisåret 2019. Energireduksjonen er oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Selskapet er i rute i forhold til målet i sin bærekraftstrategi, om 20 % energireduksjon innen utgangen av 2025.
- **Økt kildesorteringsgraden** for avfall i eiendomsporteføljen med 6 % fra 45 % i 2023 til 51 % i 2024. Forbedringen i kildesorteringsgrad er oppnådd gjennom målrettet arbeid med leietakere og eiendommer, eksempelvis gjennom etablering av flere avfallsfraksjoner i avfallsrommene, bedre merking i avfallsrom og informasjonskampanjer med leietakerne for å øke bevisstheten om å sortere riktig.



- Gjennomført energikartlegging og trykktesting av flere av byggene i porteføljen med lavest energimerke (F og G). Formålet har vært å få en bedre forståelse for energiforbruk og varmelekkasje, for å kunne prioritere energiltak og **forbedre energimerkene**. Kartleggingen er utført med støtte fra Enova, som del av Enova-programmet «Støtte til energikartlegging i yrkesbygg».
- **Ferdigstilt nybygget «Veksthuset»** i Urtekvartalet med oppnådd energimerke A og planlagt BREEAM Excellent sertifisering i 2025. I bygget har datterselskapet Eiendomsspar realisert flere deler av sin bærekraftstrategi, både med tanke på miljøsertifisering, implementering av smartbygg-funksjoner og teknologier samt etablering av sosial vaktmesterfunksjon for å skape økt trygghet for leietakere og beboere i området.
- **Aktiv deltakelse i Nabolagssamarbeidet**, en organisasjon for engasjerte gårdeiere, leietakere, beboerforening og andre interessentgrupper i og rundt Grønland i Oslo. I 2024 har organisasjonen støttet og gjennomført nabolagsaktiviteter som blant annet «Sommer på Elgsletta», «Eid-feiring» og seminaret «Trygge og attraktive byrom». Aktivitetene har oppnådd gode resultater gjennom både sosiale og fysiske tiltak. Effektene blir systematisk målt, for å kunne dokumentere forbedringer og virkningen av tiltakene, i og rundt Elgsletta-Vaterlandsparken. Faste tellinger av brukergrupper som oppholder seg i parkene, viser at Elgsletta hadde en mer mangfoldig brukersammensetning sommeren 2024 enn 2023.
- **Montert og idriftsatt solcelleanlegg** på fire eiendommer i Oslo (Smalvollveien 61-63, Stubberudveien 8, Professor Birkelands vei 36 og Volla-veien 20 A og B). Anleggene utgjør til sammen ca. 8 000 kvm solcellepanel som årlig forventes å produsere 1,2 GWh grønn og fornybar energi. Investeringen er en del av kartleggingen selskapet gjennomførte i 2023, for å forstå hvilke av eiendommene i porteføljen som var egnet for solcelleanlegg. I første halvår 2025 blir det siste av de foreløpig planlagte solcelleanleggene montert i Vollaveien 15-19. Investeringene i solcelleanleggene tilfredsstiller taksonomi-kriteriene for grønn og bærekraftig økonomisk aktivitet.
- Igangsatt arbeid og prosesser som gjør at selskapet skal være forberedt og **tilfredsstillende rapporteringskrav** innen bærekraftsområdet, nedfelt i norsk lovning (CSRD-direktivet).

Victoria Eiendom-konsernet har i mer enn ti år bidratt med årlig økonomisk støtte på mellom kr 1,0–5,0 mill. til ulike veldedige formål innenfor miljøvern, nødhjelp og forskjønnelse av Oslo. I 2024 er det

blant annet inngått avtale med Flyktninghjelpen om årlig økonomisk støtte fra 2027. Støtten starter med et årlig bidrag på kr 1,750 mill. og øker gradvis mot kr 2,925 mill. i 2047.

Victoria Eiendom-konsernet fortsatte sitt arbeid med grønn finansiering i 2024. 86 % av Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspars finansiering ved årsslutt 2024 var bærekraftig. Andelen har vært stabil gjennom 2024 og Victoria Eiendom har bærekraftslinkede lån med alle sine tre hovedbank forbindelser. For datterselskapet Eiendomsspar utgjorde andelen bærekraftig finansiering 68 % ved årsslutt. Eiendomsspar har i tillegg til bærekraftslinkede lån også grønne lån (BREEAM Excellent og Very Good sertifiserte panteobjekter) og to bærekraftige lån med den Nordiske Investeringsbanken. Avtalene er knyttet til låneengasjementer på totalt kr 10 200 mill.

I forbindelse med åpenhetsloven har selskapet en arbeidsgruppe som utfører aktsomhetsvurderinger av ulike virksomhetsområder for å kartlegge risiko og eventuell negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandørkjede. En redegjørelse for aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på selskapets hjemmeside (www.eiendomsspar.no).

Victoria Eiendom-konsernets visjon er at eiendommene utvikles slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakere, investorer og samfunnet generelt. Dette innebærer at selskapet skal være blant de ledende, både når det gjelder bærekraftige løsninger og design. Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavt klimafotavtrykk, skaper Victoria Eiendom verdi både for konsernet, for miljøet og for omgivelsene.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2024, bestått av Christian Ringnes (styreleder), Anders Ryssdal (nestleder), Ragnar Horn, Monica S. Salthella, Gisèle Marchand, Jakob Iqbal og Isabelle G. Ringnes. Victoria Eiendom har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

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

Det er 40 ansatte i Victoria Eiendom konsern, hvorav fire deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2024 har vært 1,9 % og er innenfor selskapets målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2024.

Det er styrets vurdering at selskapet er vel rustet til å møte de muligheter og utfordringer eiendomsmarkedet vil by på i årene fremover.

Transaksjoner med nærstående

Styret vedtok i november 2022 å etablere en tre-årig aksjebasert incentivordning for selskapets ansatte. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i datterselskapet Eiendomsspar for et årlig beløp tilsvarende maksimalt en årslønn. Aksjene har tre års binding og selges til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av eksterne rådgiver. Tredje runde med kjøp under ordningen ble gjennomført 11.12.2024. Ansatte tegnet seg for totalt 72 377 aksjer, hvorav administrerende direktør Sigurd Stray 13 920 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 9 189 aksjer.

Eierstyring og selskapsledelse

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

Aksjonærforhold

Kursen til Victoria Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 600 ved årets begynnelse til kr 710 ved årets slutt (+ 21 % hensyntatt utbetalt utbytte på kr 13,00 per aksje).

Victoria Eiendom-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 65 % (62 %) av beregnet substans, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi (kr 627 per aksje). Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 405, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 94 % av beregnet substansverdi ved årsskiftet. Victoria Eiendom-aksjens substansverdi er beregnet av selskapet i tråd med samme metodikk som tidligere år. Det henvises til side 18–20 for nærmere beskrivelse.

I løpet av 2024 har Victoria Eiendom ervervet 38 536 egne aksjer til en total verdi av kr 24 mill. Per årsslutt 2024 hadde Victoria Eiendom 12 309 821 utstedte aksjer og selskapet eide 304 781 egne aksjer. Antall utestående aksjer per 31.12.2024 var således 12 005 040. Victoria Eiendom har i overkant av 400 aksjonærer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2024 fullmakt til å erverve inntil 10 % av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder til 30. juni 2025.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

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

IFRS. Victoria Eiendom anvender således regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelse av regnskapet.

Dette innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollert virksomhet, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. Øvrige aksjer og andeler regnskapsføres til historisk kost, men nedskrives til markedsverdi, dersom den er lavere. Investeringene i Pandox AB og Aurora Eiendom AS regnskapsføres basert på IFRS-regnskapene til selskapene, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

Det er merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2024.

Redegjørelse om årsregnskapet

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

Styret og administrerende direktør i Victoria Eiendom bekrefter etter beste overbevisning, at årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettvise oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendoma har solgt eiendommen Henrik Ibsens gate 36, Oslo og Myrveien 1, Jæren, med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 131 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har inngått en avtale med Oslo kommune om å kjøpe Tryvannstårnet for en kjøpesum på kr 14 mill. Tårnet med tilhørende arealer skal pusses opp og det er blant annet planer om et serveringssted over tre etasjer.

Eiendomsspar har også ervervet ytterligere 2 500 000 aksjer i Dalata Hotel Group Plc for en kjøpesum på EUR 11 mill. og har nå en eierandel på 8,5 %.

Datterselskapet Eiendomsspar har også solgt henholdsvis 3,5 % og 1,8 % av sin aksjepost i Roglog AS til administrerende direktør Sigurd Stray og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Eiendomsspar solgte i tillegg 21 834 egne aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray og 10 917 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal i mars 2025, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedskurs, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av eksterne rådgiver. Sigurd Stray og Jon Rasmus Aurdal sin

beholdning av Eiendomsspar aksjer er henholdsvis 192 291 og 92 917 aksjer.

Fremtidsutsikter

Eiendomsmarkedet

Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å forsøke å styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. De fleste vestlige sentralbanker, med unntak av Norge, har gjennom 2024 begynt å senke styringsrenten.

Norges Bank har signalisert to rentekutt i 2025, hvorav det første i juni. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til om tiltak fra USAs nye president vil kunne skape sjokk i verdensøkonomien. Det være seg blant annet tollbarrierer og handelskrig, usikkerhet rundt NATO-samarbeidet, hvordan Ukraniakrigen eventuelt avsluttes og en videre deglobalisering, noe som igjen vil kunne øke risikoen for høyere inflasjon.

I tillegg til utenlandsk risiki, så er det valgår i Norge i 2025. Det er ikke usannsynlig at den nye Arbeiderpartiregjeringen vil føre en ekspansiv økonomisk politikk for å vinne velgere. Videre er det spådd at 2025 vil gi befolkningen en reallønnsøkning som isolert sett også vil kunne øke etterspørselsiden i økonomien.

Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort, og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene, særlig siden enkeltpersoners valg i større grad enn vanlig styrer markedsutviklingen. Basert på dette tror vi rentemarkedet kommer til å utvikle seg volatil gjennom året, og at Norges Bank kommer til å kutte renten en til to ganger i andre halvår 2025, dersom ikke inflasjonen igjen øker, eller kronekursen svekker seg utover dagens forventninger.

I tillegg til usikkerheten rundt makroforholdene i verden, står eiendomsaktører også overfor betydelige investeringer for å møte kravene som er på vei via nasjonal og internasjonal ESG (Environmental, Social and Governance) regulering. Mindre karbonavtrykk i byggefasene og mer effektiv energibruk er bare noen av de faktorer som vil kreve mer av oss eiendomsaktører i tiden fremover.

Kontormarkedet

For inneværende år forventes det en ferdigstillelse av 241 000 kvm kontorarealer i Oslo, Asker og Bærum. Dette er en betydelig økning sammenlignet med 2024, som endte på 101 000 kvm. Nye arealer tilsvarer nærmere 2,5 % av kontoreiendomsmassen. Construction City bidrar med den største økningen, hvor ca. 85 000 kvm kontorareal blir ferdigstilt i løpet av året. I tillegg blir A- og D-blokken i regjeringskvartalet ferdigstilt mot slutten av året. Disse blokkene utgjør ca. 47 000 kvm, og vil sannsynligvis tas i bruk i begynnelsen av 2026, da innflytting er ventet å ta noe tid.

Arealledigheten i Oslo sentrum er på et historisk lavt nivå (3,3 %). Dette tallet forventes å stige noe når de første departementene (Utenriksdepartementet, Klima- og Miljødepartementet) flytter til regjeringskvartalet fra sine nåværende lokaler, og igangsatte arealer i sentrum for øvrig ferdigstilles.

I 2026 ligger det an til ferdigstillelse av 82 000 kvm kontorlokaler som er igangsatt, mens det etter 2026 er svært få bekreftede nye prosjekter. Det er imidlertid flere potensielle prosjekter som er klare, og forventes igangsatt ved forbedret betalingsvilje og etterspørsel fra markedet. Dette gjelder spesielt randsonerområdene utenfor sentrum. Årsaken til usikkerhet rundt igangsetting av prosjekter er økende byggekostnader, høyere avkastningskrav (yield), samt økte rentekostnader. Til tross for leieprisvekst de siste årene har de nevnte kostnadene økt mer, noe som gjør at utviklerne må oppnå leiepriser over dagens markedsleie for å sette i gang nye prosjekter. Igangsettingen i tiden etter 2026 vil derfor i stor grad avhenge av enten høy leieprisvekst eller fallende avkastningskrav/rentekostnad.

Med en nært forestående økning i tilgjengelige arealer vil leieprisene antagelig utvikle seg svakere gjennom 2025 enn 2024. Det er ikke utenkelig med leiefall i noen områder. Samtidig vil dette også kunne medføre mindre byggeaktivitet og sterkere leieprisvekst lenger frem i tid.

Hotellmarkedet

2024 har vært preget av lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet nasjonalt, og denne trenden ventes å fortsette gjennom 2025. Byene som forventer ny hotellkapasitet er først og fremst Tromsø, Trondheim og Kristiansand, mens antall nye prosjekter i Oslo er historisk lavt. Høye rentenivåer og høye byggekostnader, hindrer foreløpig at markedet overbygges i betydelig grad.

Forhåndsbestilling av rom ligger på et høyere nivå enn i 2025 enn i 2024 for Norge som helhet, og hotelloperatørene melder om at en stor del av veksten kommer fra Asia og USA.

I tillegg til «coolcation», som har vært en stigende reisetrend, så seiler også begrepet «noctourism» (= Natt-turisme) opp som en ny trend internasjonalt. Sistnevnte handler blant annet om å oppleve mørkere destinasjoner med himmelfenomener som nordlys og stjerner, samt mer avsidesliggende steder.

Norge oppleves som et trygt og vakkert reisemål, med unike naturopplevelser som fjorder, fjell og arktiske områder. Gitt dette, samt trendene «coolcation» og «noctourism», og fortsatt svak norsk krone, ligger trolig Norge og spesielt Nord-Norge godt an til å oppleve fortsatt vekst i antall turister fra utlandet.



I tillegg til økt internasjonal turisme, så har svak krone bidratt til at nordmenn ferierer mer i eget land. Slik sett er utviklingen til husholdningene og næringslivets kjøpekraft, også viktige premiss-givere for videre vekst i hotellenes RevPAR.

Den nylig lanserte turistskatten, hvor kommunene kan kreve opptil 5 % av losjiprisen som avgift, har møtt massiv motstand fra reiselivsnæringen generelt og især fra hotelloperatørene. Det er enda ikke avklart om/når den vil innføres, og hvilke kommuner som velger å gjøre det. Der den innføres, vil dette ganske sikkert føre til redusert etterspørsel.

Varehandel

Per 2024 har norske butikkjeder i stor grad tilpasset seg en distribusjon både fysisk og på nett. 76 % av kjedene har nå handel i begge kanaler. Unntakene blant butikkjedene er typisk i segment som dagligvare, byggevarer og bilrekvisita, varettyper som fremdeles primært handles i fysiske butikker.

Innen netthandel er det en tydelig trend at veksten kommer hos de nettbutikker som har tilknyttet seg fysiske butikker. I perioden fra 2019 til 2023 har denne gruppens andel av netthandel vokst fra 37 % til 54 %. I samme periode falt rene norske nettbutikker tilbake fra 42 % til 33 % markedsandel, samtidig som andel for rene utenlandske nettbutikker falt fra 21 % til 13 %. Denne trenden antas å fortsette i tiden fremover, da driftsmarginen for rene netthandelsaktører er +/- 0 %, og dermed utfordrende over tid.

Vedvarende høy rente i Norge bidrar til redusert kjøpekraft hos forbrukerne, mens den høye lønnsveksten de siste årene samt en mer moderat prisvekst virker som en motvekt.

Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette fremover.

Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligmarkedet

Fremtidsutsiktene for boligprisene i Norge tyder på en solid oppgang i 2025. Enkelte byer vil få en sterkere utvikling enn den nasjonale, hvor særlig Stavanger, Bergen og Oslo forventes å skille seg ut.

De viktigste driverne bak en forventet oppgang, er de samme som i 2024, et forventet historisk lavt antall ferdigstilte nye boliger, god reallønnsvekst og mulige rentenedsettelse. Videre vil lettelsene i utlånsforskriften gjøre det enklere for de med minst egenkapital å kjøpe egen bolig.

Gitt at leieprisene har steget betydelig de siste årene, er det knyttet noe usikkerhet til utviklingen fremover. Imidlertid tror vi at en forventet reallønnsøkning og en fortsatt begrenset tilføring av nye boliger vil føre til at leieprisene fortsetter å stige i 2025, men noe mer moderat enn de tidligere årene.

Victoria Eiendom

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

Anvendelse av årets overskudd

Victoria Eiendom delte i fjor ut et ordinært utbytte på kr 13,00 per aksje. For 2024 foreslår styret å øke det ordinære utbyttet til kr 15,00 per aksje, totalt kr 180,1 mill.

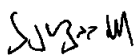
Årets overskudd for konsernet ble kr 723,7 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 207,7 mill. foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 15,00 per aksje)	kr	180,1 mill.
Overført til annen egenkapital	kr	27,6 mill.
Sum	kr	207,7 mill.


Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2024.

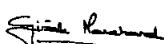
Oslo,
31.12.2024 / 01.04.2025

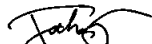

Christian Ringnes
Styreleder


Anders Ryssdal
Styrets nestleder


Ragnar Horn


Monica S. Salthella


Gisèle Marchand


Jakob Iqbal


Isabelle G. Ringnes


Sigurd Stray
Adm. direktør



REGNSKAP OG NOTER

Resultatregnskap	34
Balanse	35
Kontantstrømoppstilling	36
Note 1 Regnskapsprinsipper	37
Note 2 Finansiell markedsrisiko	38
Note 3 Leieinntekt	38
Note 4 Varige driftsmidler	38
Note 5 Lønn og honorarer	39
Note 6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	41
Note 7 Annen finansinntekt og finanskostnad	41
Note 8 Skatter	42
Note 9 Resultat per aksje	43
Note 10 Investeringer i datterselskap	43
Note 11 Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	45
Note 12 Investeringer i aksjer og andeler	45
Note 13 Andre langsiktige fordringer	46
Note 14 Andre kortsiktige fordringer	46
Note 15 Markedsbaserte aksjer	46
Note 16 Egenkapital	46
Note 17 Andre avsetninger for forpliktelser	47
Note 18 Rentebærende gjeld	48
Note 19 Annen kortsiktig gjeld	48
Note 20 Hendelser etter balansedato	48
Revisjonsberetning	50



RESULTATREGNSKAP

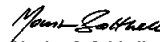
Victoria Eiendom AS			Konsern				
2022	2023	2024	Millioner kroner	Note	2024	2023	2022
-	-	-	Leieinntekt	(3)	1 398,3	1 291,5	1 197,2
-	-	-	Annen driftsinntekt		6,5	6,9	12,6
-	-	-	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(127,2)	(114,2)	(105,7)
-	-	-	Brutto driftsresultat		1 277,6	1 184,2	1 104,1
-	-	-	Salgsgevinst		28,7	289,2	109,5
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(125,8)	(113,3)	(98,5)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	(4)	(213,3)	(198,8)	(198,7)
-	-	-	Nedskrivning varige driftsmidler	(4)	(30,0)	(127,0)	(120,0)
(3,1)	(2,8)	(3,3)	Lønn og annen driftskostnad	(5)	(134,3)	(124,9)	(123,3)
(3,1)	(2,8)	(3,3)	Driftsresultat		802,9	909,4	673,1
203,2	231,2	272,2	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
-	-	-	Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(6)	(33,6)	(88,9)	59,7
-	-	-	Resultat fra tilknyttet selskap	(6)	441,6	(239,7)	944,8
24,9	40,0	48,4	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
0,1	-	-	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		1,8	1,5	1,0
9,8	3,0	23,2	Annen finansinntekt	(7)	211,1	31,7	69,7
(76,5)	(95,8)	(116,5)	Annen finanskostnad	(7)	(621,3)	(353,7)	(516,7)
158,4	175,6	224,0	Resultat før skattekostnad		802,5	260,3	1 231,6
(10,0)	(15,2)	(16,3)	Skattekostnad	(8)	(78,8)	(112,3)	(63,2)
148,4	160,4	207,7	Årsresultat		723,7	148,0	1 168,4
			Resultat per aksje (kr)	(9)	35,72	8,77	55,69
			Tilordnet:				
			Aksjonærer		429,1	106,0	677,3
			Minoriteter		294,6	42,0	491,1

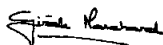
Oslo,
31.12.2024 / 01.04.2025


Christian Ringnes
Styreleder


Anders Ryssdal
Styrets nestleder


Ragnar Horn


Monica S. Salthella


Gisèle Marchand


Jakob Iqbal


Isabelle G. Ringnes


Sigurd Stray
Adm. direktør



BALANSE

Victoria Eiendom AS			Konsern				
31.12.22	31.12.23	31.12.24	Millioner kroner	Note	31.12.24	31.12.23	31.12.22
Eiendeler							
Anleggsmidler							
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 242,0	17 948,9	18 321,5
0,4	0,4	0,4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		111,9	91,5	75,8
0,4	0,4	0,4	Sum varige driftsmidler	(4, 18)	19 353,9	18 040,4	18 397,3
7 136,0	7 112,6	7 447,9	Investeringer i datterselskap	(10)	-	-	-
756,5	747,3	825,1	Lån til datterselskap		-	-	-
0,6	0,5	0,5	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(6)	488,0	453,8	429,3
-	-	-	Investeringer i tilknyttet selskap	(6)	9 620,5	8 272,4	8 127,5
-	-	-	Lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(11)	9,8	22,9	21,4
3,5	0,9	-	Investeringer i aksjer og andeler	(12)	197,5	677,0	616,6
17,3	32,5	46,4	Andre langsiktige fordringer	(13)	196,4	159,3	142,0
7 913,9	7 893,8	8 319,9	Sum finansielle anleggsmidler		10 512,2	9 585,4	9 336,8
7 914,3	7 894,2	8 320,3	Sum anleggsmidler		29 866,1	27 625,8	27 734,1
Omløpsmidler							
0,9	1,4	1,6	Andre kortsiktige fordringer	(14)	109,6	189,1	162,9
86,9	93,2	96,9	Lån til datterselskap		-	-	-
-	-	-	Markedsbaserte aksjer	(15)	2 296,4	809,7	202,9
3,7	26,7	25,9	Bankinnskudd, kontanter og lignende		297,3	273,7	215,5
91,5	121,3	124,4	Sum omløpsmidler		2 703,3	1 272,5	581,3
8 005,8	8 015,5	8 444,7	Sum eiendeler		32 569,4	28 898,3	28 315,4
Egenkapital og gjeld							
Egenkapital							
38,5	38,5	38,5	Aksjekapital		38,5	38,5	38,5
(0,6)	(0,9)	(1,0)	Egne aksjer		(1,0)	(0,9)	(0,6)
63,0	63,0	63,0	Overkurs		63,0	63,0	63,0
100,9	100,6	100,5	Sum innskutt egenkapital		100,5	100,6	100,9
5 457,0	5 409,7	5 413,8	Annen egenkapital		8 756,2	8 306,3	8 118,3
-	-	-	Minoritetsinteresser		6 930,4	6 564,1	6 527,1
5 457,0	5 409,7	5 413,8	Sum annen egenkapital		15 686,6	14 870,4	14 645,4
5 557,9	5 510,3	5 514,3	Sum egenkapital	(16)	15 787,1	14 971,0	14 746,3
Gjeld							
0,9	1,4	2,0	Utsatt skatt	(8)	963,1	911,1	933,4
-	-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	(17)	122,6	162,4	162,2
0,9	1,4	2,0	Sum avsetning for forpliktelser		1 085,7	1 073,5	1 095,6
-	-	-	Obligasjonslån	(18)	660,0	660,0	1 960,0
2 283,6	2 299,8	2 700,3	Gjeld til kredittinstitusjoner	(18)	12 958,3	11 523,1	9 789,9
14,1	14,1	14,1	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
2 297,7	2 313,9	2 714,4	Sum annen langsiktig gjeld		13 618,3	12 183,1	11 749,9
-	-	-	Sertifikatlån	(18)	800,0	-	200,0
-	-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	(18)	597,9	-	-
149,3	189,9	214,0	Annen kortsiktig gjeld	(19)	680,4	670,7	523,6
149,3	189,9	214,0	Sum kortsiktig gjeld		2 078,3	670,7	723,6
2 447,9	2 505,2	2 930,4	Sum gjeld		16 782,3	13 927,3	13 569,1
8 005,8	8 015,5	8 444,7	Sum egenkapital og gjeld		32 569,4	28 898,3	28 315,4



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Victoria Eiendom AS			Konsern				
2022	2023	2024	Millioner kroner	Noter	2024	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter							
158,4	175,6	224,0	Resultat før skattekostnad		802,5	260,3	1 231,6
(7,3)	(14,9)	(14,8)	Periodens betalte skatter		(84,8)	(64,2)	(55,4)
-	-	-	Avskrivning/nedskrivning på varige driftsmidler	(4)	243,3	325,8	318,7
-	-	-	Salgsgevinst		(28,7)	(289,2)	(109,5)
30,4	25,0	30,4	Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler m.v.		(63,8)	(92,4)	163,0
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		125,8	113,3	98,5
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(6)	(408,0)	328,6	(1 004,5)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	(6)	245,1	122,8	58,9
6,8	(0,7)	1,1	Endring i tidsavgrensningsposter/andre poster		71,6	13,5	(31,9)
188,3	185,0	240,7	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		903,0	718,5	669,4
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter							
-	-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		11,2	997,8	97,6
-	-	-	Utbetaling ved investering i varige driftsmidler		(1 529,7)	(695,0)	(1 755,0)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering		(125,8)	(113,3)	(98,5)
28,4	1,9	1,4	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler		5,7	23,8	6,0
(243,2)	(1,2)	(367,9)	Utbetaling ved investering i aksjer og andeler		(1 796,4)	(743,9)	(629,9)
(24,9)	(12,2)	(95,3)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)		42,6	(14,7)	149,7
(239,7)	(11,5)	(461,8)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(3 392,4)	(545,3)	(2 230,1)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter							
415,0	445,0	440,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld		4 046,2	5 022,8	3 645,0
-	-	-	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld		1 374,0	450,0	200,0
(208,2)	(428,8)	(39,5)	Nedbetaling av langsiktig gjeld		(2 508,3)	(4 592,3)	(1 024,9)
-	-	-	Nedbetaling av kortsiktig gjeld		(100,3)	(650,0)	(750,0)
-	-	-	Innbetaling ved salg egne aksjer	(16)	25,5	29,6	60,6
(74,4)	(51,6)	(24,1)	Utbetaling ved kjøp egne aksjer	(16)	(26,2)	(149,2)	(355,4)
(109,5)	(115,1)	(156,1)	Utbetaling av utbytte		(300,4)	(217,3)	(207,0)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser		7,6	-	4,7
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser		(5,1)	(8,6)	(122,2)
22,9	(150,5)	220,3	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		2 513,0	(115,0)	1 450,8
(28,5)	23,0	(0,8)	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter		23,6	58,2	(109,9)
32,2	3,7	26,7	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.		273,7	215,5	325,4
3,7	26,7	25,9	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12.		297,3	273,7	215,5
605,0	755,0	345,0	Ubenyttede kredittammer		1 887,0	2 896,0	2 135,0
608,7	781,7	370,9	Likviditetsreserve per 31.12.		2 184,3	3 169,7	2 350,5



NOTER

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

KONSOLIDERING

Aksjer og andeler i datterselskap er regnskapsført etter kostmetoden i selskapsregnskapet og disse aksjer/andeler er eliminert i henhold til oppkjøpsmetoden i konsernregnskapet. 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 kostmetoden i selskapsregnskapet og 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.

LEIEINNTTEKT

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

AKSJEASERT 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 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 historiske oppskrivninger), redusert med akkumulerte regnskapsmessige av- og nedskrivninger.

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.

MARKEDSBASERTE AKSJER

Markedsbaserte aksjer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.



NOTE 1 fortsetter

PENSJONER

Selskapets pensjonsforpliktelser, direkte finansierte og fondsbaserte 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 aktuariemessige 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. prinsippnoten 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 1 750,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 250 mill. utløper i 2025. Merverdier på rentebytteavtalene per 31.12.2024 utgjør kr 93,4 mill. (kr 65,5 mill.) for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern har kr 8 365,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 1 170,0 mill. utløper i 2025. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 15 016,2 mill., skal 52 % rentereguleres i 2025. Merverdi på rentebytteavtalene per 31.12.2024 utgjør kr 420,0 mill. (kr 298,5 mill.) for Victoria Eiendom konsern.

NOTE 3 LEIEINNTÉKT

LEIEINNTÉKT GEOGRAFISK FORDELT

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Oslo	1 251,5	1 155,5	1 068,8	-	-	-
Øvrige Norge	146,8	136,0	128,4	-	-	-
Sum	1 398,3	1 291,5	1 197,2	-	-	-

NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

Millioner kr	Akk. ansk. per 01.01.	Årets tilgang	Årets avgang	Akk. ansk. per 31.12.	Akk. avskr./nedsk. per 31.12.	Bokført verdi per 31.12.	Årets ordinære avskr.	Årets ned- skrivning	Økono- misk levetid	Avskriv- nings- plan
KONSERN										
Bygninger	13 881,2	1 103,3	-	14 984,5	(1 939,2)	13 045,3	198,4	-	25-100 år	Lineær
Tomter	6 039,4	429,3	-	6 468,7	(272,0)	6 196,7	-	30,0	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	194,5	37,4	(1,5)	230,4	(118,5)	111,9	14,9	-	3-10 år	Lineær
Sum konsern	20 115,1	1 570,0	(1,5)	21 683,6	(2 329,7)	19 353,9	213,3	30,0		
MORSELSKAP										
Driftsløsøre, inventar o.l.	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	-	3-10 år	Lineær
Sum morselskap	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-	-		



NOTE 5 LØNN OG HONORARER

LØNNSKOSTNADER

Millioner kroner	2024	2023	2022
Lønninger	70,6	68,4	64,3
Arbeidsgiveravgift	14,5	14,0	11,0
Pensjonskostnader	10,2	10,6	11,9
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift (2021–2024, kom ikke til utbetaling)	(8,8)	(0,6)	5,9
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift (2024–2027)	4,6	-	-
Andre ytelser	5,3	5,6	5,0
Sum lønnskostnader	96,4	98,0	98,1
Antall årsverk	37	40	40

YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

2024	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør til 7. mai 2024	2 710 108	-	74 269	2 784 377
Sigurd Stray, adm. direktør fra 8. mai 2024/viseadm. dir. til 7. mai 2024	5 743 109	3 030 000	305 307	9 078 416
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	4 603 326	1 030 000	209 989	5 843 315
2023	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 766 181	45 000	211 888	6 023 069
Sigurd Stray, viseadm. direktør	5 432 415	45 000	252 452	5 729 867
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 888 767	45 000	235 548	4 169 315
2022	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 776 893	9 072	203 369	5 989 334
Sigurd Stray, viseadm. direktør	5 111 499	9 072	187 940	5 308 511
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 707 420	9 072	178 021	3 894 513

Ledende ansatte avlønnes i Eiendomsspar AS.

Tidligere adm. direktør Christian Ringnes hadde en pensjonsordning hvor det ble avsatt 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 17. Det er ytet lån til Sigurd Stray på kr 20 368 582 og Jon Rasmus Aurdal på kr 11 177 786. 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.

Aksjebonusordning

Alle som var ansatt per 06.05.2024, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i Eiendomsspars aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske Eiendomsspar-aksjer per ansatt	7 800
Tildelingstidspunkt	06.05.2024
Innløsningsstidspunkt	06.05.2027
Innløsningskurs	kr 420

Totalt er det utstedt 288 600 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 507 000 per ansatt på innløsningsstidspunktet 06.05.2027.

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	2024	2023	2022
Årets pensjonsopptjening	3,8	3,7	4,3
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	4,1	3,3	1,5
Avkastning på pensjonsmidler	(5,3)	(4,5)	(2,5)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført aktuarielt tap/adm. kostnader	4,1	3,3	3,8
Netto pensjonskostnad	7,2	6,3	7,6
Innskuddsbasert pensjonsordning	3,0	4,3	4,3
Sum pensjonskostnad	10,2	10,6	11,9

2024

NOTER

39



NOTE 5 fortsetter

NETTO PENSJONSMIDLER

	2024	2023	2022
Påløpt pensjonsforpliktelse	(117,7)	(111,3)	(103,4)
Verdi av pensjonsmidler	108,9	94,8	89,7
Arbeidsgiveravgift	(1,3)	(2,3)	(1,9)
Ikke resultatført aktuarielt tap	31,7	38,1	32,2
Netto pensjonsmidler	21,6	19,3	16,6
Øvrige pensjonsmidler	31,6	31,7	27,6
Sum pensjonsmidler, jf. note 13	53,2	51,0	44,2

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

	2024	2023	2022
Diskonteringsrente	3,3 %	3,7 %	3,2 %
Forventet avkastning	4,9 %	5,4 %	4,9 %
Lønnsregulering	3,5 %	3,8 %	3,8 %
Pensjonsregulering	1,9 %	2,4 %	1,7 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,3 %	3,5 %	3,5 %

YTELSER TIL STYRET

	Styrehonorar	Naturallytelser	Sum
Christian Ringnes	-	-	-
Anders Ryssdal	305 000	-	305 000
Ragnar Horn	245 000	-	245 000
Monica S. Salthella	245 000	-	245 000
Gisèle Marchand	245 000	-	245 000
Jakob Iqbal	245 000	-	245 000
Isabelle G. Ringnes	-	-	-

I tillegg har Anders Ryssdal mottatt kr 550 000 i styrehonorar fra Eiendomsspar, øvrige styremedlemmer har mottatt kr 325 000 hver, med unntak av Christian Ringnes og Isabelle G. Ringnes som ble valgt inn i styret i 2024.

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

Det er ytet lån til styreleder Christian Ringnes på kr 4 560 000, lånet renteberegnes til normrente fastsatt av skatteetaten. Det er stilt tilfredsstillende sikkerhet for lånet. Forøvrig er det ikke ytet lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til fordel for styremedlemmer eller nærstående.

GODTGJØRELSE REVISOR

MORSELSKAP

Kroner	2024	2023	2022
Lovpålagt revisjon	211 375	225 000	240 300
Skatterådgivning	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	20 400	120 500	-

KONSERN

Kroner	2024	2023	2022
Lovpålagt revisjon	2 677 980	2 469 558	2 379 917
Skatterådgivning	281 474	57 046	272 007
Andre tjenester utenfor revisjon	252 274	750 860	435 026

Oppgitt honorar er etter fradrag for merverdiavgift.



NOTE 6 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	Mottatt utbytte / tilbake- betaling	Om- regnings- differanse mv.	Bokført verdi per 31.12.	Årets avskr./ nedskr. merverdi	Bokført merverdi per 31.12.
Aurora Eiendom AS ³⁾	20,6 %	619,2	-	514,7	2,5	-	-	517,2	-	-
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,0 %	0,1	0,1	-	-	-	-	0,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	4,5	3,6	-	0,3	-	-	3,8	-	-
F44 Holding AS	22,5 %	1,6	-	1,6	4,1	-	-	5,7	-	1,6
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,0 %	-	4,3	(4,5)	0,2	-	-	-	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	55,7	29,1	-	5,8	(10,0)	-	24,9	1,1	36,8
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,0 %	231,6	6,3	-	(54,5)	-	-	(48,2)	(1,3)	(18,0)
Konowgate Finans AS	50,0 %	0,1	0,6	-	-	-	-	0,6	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,3 %	29,8	43,8	-	0,9	-	-	44,7	-	(1,6)
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	172,7	-	5,7	(45,0)	-	133,4	-	0,3
Pandox AB ^{2) 3) 4)}	24,8 %	1 992,4	8 145,5	156,0	437,6	(190,1)	422,5	8 971,5	-	412,3
Prisma Eiendom AS	33,4 %	1,8	-	1,8	(1,1)	-	-	0,7	-	0,3
Roglog AS	50,0 %	104,2	-	104,2	(1,7)	-	-	102,5	-	1,1
Scandic Hotel Gardermoen AS	50,0 %	0,5	78,1	-	9,5	-	-	87,6	-	0,7
Wild Bill AS	48,0 %	130,4	126,9	-	(1,5)	-	-	125,4	(2,6)	159,9
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	170,9	115,2	23,2	0,2	-	-	138,6	-	(13,9)
Sum konsern		8 726,2	797,0	408,0	(245,1)	422,5	10 108,5	(2,8)	579,5	
herav felleskontrollert virksomhet			453,8	122,9	(33,6)	(55,0)	-	488,0		
herav tilknyttet selskap			8 272,4	674,1	441,6	(190,1)	422,5	9 620,5		

Alle selskapene har forretningskontor i Oslo, med unntak av Aurora Eiendom AS, Surnadal – F44 Holding AS, Tau – Pandox AB, Stockholm, Sverige – Scandic Hotel Gardermoen AS, Ullensaker – Roglog AS, Tau og Wild Bill AS, Sandnes.

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 35,7 %.

3) Aurora Eiendom AS er børsnotert på Euronext Growth Oslo og Pandox AB er børsnotert på Nasdaq Stockholm OMX. Disse to selskapene avlegger regnskap etter internasjonale regnskapsstandarder (IFRS). Det er ikke praktisk mulig å samarbeide andelen i disse virksomhetene til Eiendomsspar sine regnskapsprinsipper.

4) Bokført verdi av Pandox AB i morselskapet er kr 6 628,6 mill., hvorav kr 6 262,7 mill. tilsvarer bokført verdi av Pandox i konsernet da Eiendomsspar AS mottok avviklingsoppkjøpet fra Eiendomsspar Sverige Holding AB den 30.12.2019 (konsernkontinuitet), samt kr 366,0 mill. som er kostprisen på de aksjene i Eiendomsspar AS ervervet i Pandox gjennom emisjonene i 2019 og 2024.

NOTE 7 ANNEN FINANSINTEKT OG FINANSKOSTNAD

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
ANNEN FINANSINTEKT						
Andre renteinntekter	20,0	14,1	22,9	4,6	2,8	0,8
Mottatt utbytte	98,8	12,2	11,6	-	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	-	1,6	-	-	-	-
Gevinst ved renteswap	90,5	-	27,0	18,6	-	9,0
Gevinst ved valutaswap	-	-	8,1	-	-	-
Andre finansinntekter	1,8	3,8	0,1	-	0,2	-
Sum annen finansinntekt	211,1	31,7	69,7	23,2	3,0	9,8
ANNEN FINANSKOSTNAD						
Rentekostnader	567,8	417,7	305,5	111,4	90,6	73,1
Tap og nedskrivninger aksjer og andeler	0,5	1,0	-	0,5	1,0	0,2
Urealisert verdiendring aksjer	8,6	(93,4)	189,3	-	-	-
Andre finanskostnader	44,4	28,4	21,9	4,6	4,2	3,2
Sum annen finanskostnad	621,3	353,7	516,7	116,5	95,8	76,5



NOTE 8 SKATTER

SKATTEKOSTNAD

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Betalbar skatt	66,5	87,1	63,6	15,6	14,8	10,7
Endring utsatt skatt	12,3	25,2	(0,4)	0,7	0,4	(0,7)
Sum	78,8	112,3	63,2	16,3	15,2	10,0

KONSERN - UTSATT SKATT

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

Millioner kr	2024	2023	2022
LANGSIKTIGE POSTER			
Anleggsmidler	932,1	870,0	945,9
Avsetning for forpliktelser	(13,0)	(13,1)	(12,1)
Gevinst- og tapskonto	53,9	67,2	15,0
Sum langsiktige poster	973,0	924,1	948,8
KORTSIKTIGE POSTER			
Kortsiktig fordring	(0,8)	(0,8)	(0,7)
Kortsiktig gjeld	(6,9)	(9,1)	(11,6)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(1,9)	(2,6)	(2,8)
Underskudd til fremføring	(0,3)	(0,5)	(0,3)
Sum kortsiktige poster	(9,9)	(13,0)	(15,4)
Sum utsatt skatt per 31.12.	963,1	911,1	933,4

MORSELSKAP - UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2024	2023	2022
Anleggsmidler	15,1	12,7	6,4
Gevinst- og tapskonto	0,4	0,5	0,6
Kortsiktig gjeld	(6,2)	(7,0)	(2,9)
Sum midlertidige forskjeller	9,3	6,2	4,1
Beregning av utsatt skatt:			
Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt per 31.12.	2,0	1,4	0,9

MORSELSKAP - ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

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

Millioner kr	2024	2023	2022
Resultat før skattekostnad	224,0	175,6	158,4
Permanente forskjeller	0,5	-	(0,2)
Mottatt utbytte/utdelinger	(182,6)	(131,1)	(122,8)
Tap/nedskrivning aksjer og andeler	30,4	25,0	40,2
Gevinst/tap ved salg av aksjer/andeler	1,6	(0,2)	(0,9)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	(2,4)	(6,3)	(12,9)
- gevinst- og tapskonto	0,1	0,1	0,2
- kortsiktig gjeld	(0,8)	4,1	5,7
Årets skattegrunnlag	70,8	67,2	67,7
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	15,6	14,8	14,9
Tilbakebetalt skatt fra tidligere år	-	-	(4,2)
Sum betalbar skatt	15,6	14,8	10,7



NOTE 9 RESULTAT PER AKSJE

Antall utestående aksjer i Victoria Eiendom AS utgjør 12 005 040 per 31.12.2024, jf. note 16. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2024 var 12 012 520 aksjer.

	2024	Konsern 2023	2022
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	429,1	106,0	677,3
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 012 520	12 089 618	12 161 362
Resultat per aksje (kr)	35,72	8,77	55,69

NOTE 10 INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
ANS Sagahuset	54,9 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	77,0 %	0,1	-
AS Eiendomsutvikling	100 %	0,1	24,9
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 159 AS	100 %	0,1	0,1
Eiendomsspar AS	56,4 %	211,8	5 636,0
Haforo Holding AS	59,5 %	1,0	2,5
Hausmannsgate 28 AS	100 %	30,0	61,2
Hausmannsgate 40 AS	100 %	0,1	5,9
Jæren Handlepark 7 AS	100 %	0,6	30,6
Kaiveien 23-27-29 AS ²⁾	100 %	0,3	3,1
Karl Johans gate 21 ANS	99 %	-	326,3
Kongsveien Oslo AS ²⁾	100 %	270,0	333,7
KS EP Drammensveien 10	79 %	-	13,1
Majorstuveien 38 AS	100 %	0,1	120,9
Namsos Handelspark II AS	100 %	0,1	15,0
Nedre Slottsgate 21 AS	99 %	0,1	157,0
Nordre gate 2 Holding AS	55 %	1,0	0,6
Plantasjen Eiendom Halden AS	100 %	0,1	33,2
Plantasjen Eiendom Stjørdal AS	100 %	0,2	42,4
Professor Birkelands vei 32B AS	100 %	0,1	134,4
Professor Birkelands vei 36 AS	100 %	0,1	133,4
Rosenkrantz' gate 13 AS	100 %	0,1	0,1
Rådhusgata 28 Oslo AS	100 %	0,1	55,3
Thorvald Meyers gate 2 Næring AS	100 %	0,1	160,9
Økrisletta 1 AS ²⁾	100 %	0,1	19,0
Sum morselskap			7 447,9
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	59,5 %	0,1	27,4
Karl Johans gate 21 ANS	1 %	-	2,0
Kongsveien 30 AS ²⁾	100 %	0,2	363,7
KS EP Drammensveien 10	21 %	-	1,2
Mesterhoff Eiendom AS	59,5 %	0,1	4,7
Nedre Slottsgate 21 AS	1 %	0,1	1,6
VE Bolig AS	100 %	1,3	30,0



NOTE 10 fortsetter

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
EID AV DATTERSELSKAPET EIENDOMSSPAR AS			
Alfaset 1. industrivei 5 AS ²⁾	100 %	0,1	70,9
Alna Park AS	100 %	0,2	85,4
Alnabrukvartalet AS	100 %	22,4	75,1
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
ES Vest AS	96 %	0,6	94,6
Fiskergata 46 AS	100 %	0,2	45,1
Folketeaterbygningen AS	100 %	2,5	271,8
Frikar AS	100 %	1,0	66,3
Gabelshus AS	100 %	0,3	50,2
Grand Hotel AS	100 %	27,2	322,5
Haraldrudveien 18 Holding AS ¹⁾	20 %	1,0	2,4
Hegdehaugsveien 27 AS	100 %	0,1	0,1
Hjalmar Johansens gate 12 AS	100 %	0,2	63,2
Hoffsveien 10 og 14 AS	100 %	0,9	69,0
Hoffsveien 4 AS	100 %	0,4	92,6
Hoffsveien 9 AS	100 %	0,2	37,9
Holbergsgate 21 AS	100 %	5,0	5,0
Holbergsplass Holding AS	100 %	0,1	38,8
Holmenkollen Invest Eiendom AS	100 %	0,5	111,1
Holmenkollen Restaurant AS	100 %	0,1	21,7
Jernbanetorget 4 AS	100 %	0,1	0,1
Karl Johans gate 6 AS	100 %	0,1	0,1
Kjelsåsveien 161 AS	100 %	0,1	301,9
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
Micheletveien 59-61 AS	100 %	10,5	297,6
Nye Storgaten 10 A AS	100 %	0,1	85,1
Nye Storgaten 10 B AS	100 %	0,1	118,0
Parkveien 60 AS	100 %	0,1	2,0
Parkveien 64 AS	100 %	10,8	30,3
Professor Dahlgate 18 AS	100 %	0,1	225,4
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhusieidendommene AS	100 %	18,1	159,8
Rådhusgaten 23 AS	100 %	2,6	24,2
Skræddergården 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
Stortingsgaten 14-16 AS	100 %	0,4	273,7
Strømsveien 195-197 Eiendom AS	100 %	1,2	82,3
Strømsveien 230 AS	100 %	0,3	29,0
Stubberudveien 8 AS	100 %	7,4	45,3
Tordenskiolds gate 8-10 AS	100 %	2,5	134,9
Tvet Holding AS	53,5 %	1,0	3,4
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	200,2
Urtegata 9 S1 AS	100 %	0,2	26,8



NOTE 10 fortsetter

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vestfjordgata 28-30 AS	100 %	0,1	4,8
Vika Oppstart 52 AS ²⁾	100 %	1,0	153,3
Vika Oppstart 70 AS ²⁾	100 %	1,0	162,4
Vollabygget AS	100 %	0,4	87,5
Vollaveien 20 AS	100 %	1,1	143,0
VVS Huset Eiendom AS	100 %	0,1	16,0
VVS Huset Invest AS	100 %	0,2	210,9
Øvre Slottsgate 12 AS	100 %	0,4	221,5
Sum morselskap			6 069,2

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
C. Sundts gate 18 AS ²⁾	100 %		0,2	90,3
Folketeateret Oslo AS	100 %		5,0	10,0
Haraldrudveien 18 AS ¹⁾	20 %		1,0	92,0
Haraldrudveien 40 AS ²⁾	100 %		0,1	152,4
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	22,4
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	53,5 %		0,8	23,7
Tvet Bolig Holding AS ³⁾	53,5 %		0,1	0,1
Tvetenveien 11 Bolig AS ⁴⁾	53,5 %		1,6	48,2
Urtegaten 9 AS	93 %		0,1	131,0
Urtegata 9 S3 AS	93 %		0,1	14,2

1) Stemmeandel 58 %.

2) Alfaset 1. industrivei 5 AS, C. Sundts gate 18 AS, Haraldrudveien 40 AS, Kaiveien 23-27-29 AS, Kongsveien Oslo AS, Kongsveien 30 AS, Vika Oppstart 52 AS, Vika Oppstart 70 AS og Økrisletta 1 AS ble ervervet i 2024.

3) Tvet Bolig Holding AS ble stiftet i 2024.

4) Tvetenveien 11 Bolig AS ble stiftet ved fusjon av Timms Reperbane AS.

Thorleif Haugsvei 15 AS ble fusjonert med AS Eiendomsutvikling.

NOTE 11 LÅN TIL FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTET SELSKAP

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Utlån til F44 Holding AS	7,9	-	-	-	-	-
Utlån til Prisma Eiendom AS	1,9	-	-	-	-	-
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	-	22,9	21,4	-	-	-
Sum	9,8	22,9	21,4	-	-	-

NOTE 12 INVESTERINGER I AKSJER OG ANDELER

Millioner kr	Eierandel	Antall aksjer	Bokført verdi
Hagabackens Fastighets AB	1,7 %	2 705 445	14,1
Sunday Power AS	9,6 %	3 295	15,0
Charlius Cologne Hotel Property GmbH ^{*)}	5,1 %	1 275	8,8
Charlius Germany Hotels Holding GmbH	5,1 %	1 275	10,8
Dormben Hotel Hanover Property GmbH	5,1 %	41 227	11,2
Hypnos Hotel Properties Holding GmbH	5,1 %	1 275	135,6
Royal Stavanger Hotel AS	2,9 %	14 850	2,0
Sum			197,5

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

2024

NOTER

45



NOTE 13 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Millioner kr	Konsern			Morselskap		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Utlån til ansatte ¹⁾	85,0	66,1	51,4	46,4	32,5	17,3
Netto pensjonsmidler, jf. note 5	53,2	51,0	44,2	-	-	-
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	54,4	39,5	44,4	-	-	-
Andre lån	3,8	2,7	2,0	-	-	-
Sum	196,4	159,3	142,0	46,4	32,5	17,3

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

NOTE 14 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Millioner kr	Konsern			Morselskap		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Kundefordringer	39,9	30,5	28,8	-	-	-
Andre fordringer	46,9	125,6	126,0	-	-	-
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	22,8	33,0	8,1	1,6	1,4	0,9
Sum	109,6	189,1	162,9	1,6	1,4	0,9

NOTE 15 MARKEDSBASERTE AKSJER

Millioner kroner	Eierandel	Antall aksjer	Virkelig verdi	Balanse-
				ført verdi
Dalata Hotel Group PLC	7,30 %	15 530 682	855,5	797,1
Scandic Hotels Group AB	14,78 %	32 263 233	2 281,4	1 499,3
Sum			3 136,9	2 296,4

NOTE 16 EGENKAPITAL

Aksjekapitalen per 31.12.2024 er kr 38 468 190,63 fordelt på 12 309 821 aksjer à kr 3,125. Hver aksje har én stemme.

Millioner kr	Aksje-kapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen egen-kapital	Minoritets-interesser	Sum egen-kapital
MORSELSKAP						
Egenkapital per 31.12.2023	38,5	(0,9)	63,0	5 409,7	-	5 510,3
Årsresultat				207,7		207,7
Kjøp egne aksjer		(0,1)		(24,0)		(24,1)
Mottatt utbytte egne aksjer				0,5		0,5
Avsatt utbytte				(180,1)		(180,1)
Morselskapets egenkapital per 31.12.2024	38,5	(1,0)	63,0	5 413,8	-	5 514,3
KONSERN						
Egenkapital per 31.12.2023	38,5	(0,9)	63,0	8 306,3	6 564,1	14 971,0
Årsresultat				429,1	294,6	723,7
Kjøp egne aksjer		(0,1)		(24,0)	(2,1)	(26,2)
Salg egne aksjer				-	25,5	25,5
Mottatt utbytte egne aksjer				0,5	-	0,5
Avsatt utbytte				(180,1)	(152,2)	(332,3)
Omregningsdifferanser mv.				238,2	184,3	422,5
Minoritet				(13,8)	16,2	2,4
Sum egenkapital per 31.12.2024	38,5	(1,0)	63,0	8 756,2	6 930,4	15 787,1



AKSJONÆROVERSIKT PER 31.12.2024

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
1 Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1
2 Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3
3 OAK Management AS	608 479	4,9
4 Taconic AS	528 570	4,3
5 C. Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1
6 Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3
7 MP Pensjon PK	343 000	2,8
8 Paul Krohn Eiendom AS	339 096	2,8
9 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7
10 Victoria Eiendom AS	304 781	2,5
11 Dobloug, Anette	258 108	2,1
12 AS Straen	140 000	1,1
13 Horn Bull AS	120 919	1,0
14 Tricolor AS	113 224	0,9
15 Pisces Invest AS	96 612	0,8
16 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
16 Bob Merlin AS	86 482	0,7
18 Kvantia AS	83 454	0,7
19 AS Ship-Ring	80 000	0,6
20 Else Forvaltning AS	74 000	0,6
Øvrige aksjonærer (417)	2 205 126	17,9
Totalt antall aksjer	12 309 821	100,0
Egne aksjer	(304 781)	(2,5)
Totalt antall utestående aksjer	12 005 040	97,5

EGNE AKSJER

	31.12.2023	Kjøp	Innløsning	31.12.2024
Antall	266 245	38 536	-	304 781
Vederlag (mill. kr)		24,1		

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
Christian Ringnes *)	5 595 360
Anders Ryssdal	1 482
Ragnar Horn	1 137 049
Monica S. Salthella	147
Gisèle Marchand	-
Jakob Iqbal	-
Isabelle G. Ringnes	184
Sigurd Stray	-

*) 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 styreleder.

NOTE 17 ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	39,5	39,7	35,0	-	-	-
Rentebytteavtaler ²⁾	-	-	25,5	-	-	-
Avsetning for garantileie	9,5	48,0	80,2	-	-	-
Andre avsetninger	73,6	74,7	21,5	-	-	-
Sum	122,6	162,4	162,2	-	-	-

1) Av pensjonsforpliktelsen knytter kr 36,2 mill. seg til pensjonsordning for tidligere adm. direktør.

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



NOTE 18 RENTEBÆRENDE GJELD

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Obligasjonslån	660,0	660,0	1 960,0	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	13 556,2	11 523,1	9 789,9	2 700,3	2 299,8	2 283,6
Sertifikatlån	800,0	-	200,0	-	-	-
Sum	15 016,2	12 183,1	11 949,9	2 700,3	2 299,8	2 283,6
herav langsiktig gjeld	13 618,3	12 183,1	11 749,9	2 700,3	2 299,8	2 283,6
herav kortsiktig gjeld	1 397,9	-	200,0	-	-	-

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2024:

Millioner	Konsern		Morselskap	
	Valuta	NOK	Valuta	NOK
NOK	-	13 390,5	-	2 700,3
SEK	1 049,8	1 080,5	-	-
EUR	46,2	545,2	-	-
Sum		15 016,2	-	2 700,3

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2025	2026	2027	2028	2029	2030 og senere
%-andel	52 %	2 %	7 %	5 %	7 %	27 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2025	2026	2027	2028	2029	2030 og senere	Gjennomsnittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	955,2	5 327,9	5 015,2	800,0	860,0	-	-
Obligasjonslån	-	660,0	-	-	-	-	-
Sum	955,2	5 987,9	5 015,2	800,0	860,0	- ¹⁾	4,6 % ²⁾

1) Tilsvarende tall per 31.12.2023 var kr 863,3 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2023: 4,4 %).

SIKRINGSBOKFØRING OG RENTEBINDING

Victoria Eiendom benytter rentebytteavtaler for å sikre kontantstrømmene fra rentebetalinger på deler av selskapets innlån. Sikringsavtalene er vurdert til å tilfredsstille kravene for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring i regnskapet.

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022
Lån med rentebinding, mer enn ett år (rentebytteavtaler)	7 195,0	7 300,0	5 452,0
Effekten på rentekostnadene i resultatregnskapet grunnet rentebytteavtalene	(196,9)	(141,9)	18,9
Merverdi på rentebytteavtalene	420,0	298,5	324,6

PANTSTILLELSER:

Eiendommer med en bokført verdi på kr 15 330,8 mill. og aksjer (Scandic Hotels Group AB og Dalata Hotel Group PLC) med en bokført verdi på kr 2 296,4 mill. er pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden. Bokført verdi av 7 600 000 Eiendomsspar aksjer (kr 2 287,1 mill.) eid av Victoria Eiendom AS er pantsatt som sikkerhet for rentebærende gjeld på kr 585,0 mill.

NOTE 19 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Millioner kr	2024	Konsern 2023	2022	2024	Morselskap 2023	2022
Leverandørgjeld	43,3	55,3	9,2	0,6	-	-
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	18,8	18,0	22,9	-	-	-
Betalbar skatt	69,8	86,4	63,5	15,6	14,8	14,9
Avsetning renter	61,9	45,7	54,0	17,4	16,9	17,0
Forskudd	28,0	15,7	20,0	-	-	-
Utbytte	332,3	300,8	217,5	180,1	156,6	115,3
Annen gjeld	126,3	148,8	136,5	0,3	1,6	2,1
Sum	680,4	670,7	523,6	214,0	189,9	149,3



NOTE 20 HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Victoria Eiendom har solgt eiendommene Henrik Ibsens gate 36, Oslo og Myrveien 1, Jæren med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 131 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har inngått en avtale med Oslo kommune om å kjøpe Tryvannstårnet for en kjøpesum på kr 14 mill. Tårnet med tilhørende arealer skal pusses opp og det er blant annet planer om et serveringssted over tre etasjer.

Eiendomsspar har også ervervet ytterligere 2 500 000 aksjer i Dalata Hotel Group PLC for en kjøpesum på EUR 11 mill. og har nå en eierandel på 8,5 %.

Datterselskapet Eiendomsspar har også solgt henholdsvis 3,5 % og 1,8 % av sin aksjepost i Roglog AS til administrerende direktør Sigurd Stray og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal. Eiendomsspar solgte i tillegg 21 834 egne aksjer til administrerende direktør Sigurd Stray og 10 917 aksjer til finansdirektør Jon Rasmus Aurdal i mars 2025, fra selskapets beholdning av egne aksjer. Aksjene har tre års binding og ble omsatt til markedskurs, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av eksterne rådgiver. Sigurd Stray og Jon Rasmus Aurdal sin beholdning av Eiendomsspar aksjer er henholdsvis 192 291 og 92 917 aksjer.



BOX Sports & Events åpnet 25. september 2024, www.boxoslo.no



Til generalforsamlingen i Victoria Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Victoria Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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

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



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 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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS


Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor