



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	2 800 000	3 100 000
Sum kostnader		2 800 000	3 100 000
Driftsresultat		-2 800 000	-3 100 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	231 200 000	203 200 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40 000 000	24 900 000
Annen renteinntekt			100 000
Annen finansinntekt	7	3 000 000	9 800 000
Sum finansinntekter		274 200 000	238 000 000
Annen finanskostnad	7	95 800 000	76 500 000
Sum finanskostnader		95 800 000	76 500 000
Netto finans		178 400 000	161 500 000
Resultat før skattekostnad		175 600 000	158 400 000
Skattekostnad	8	15 200 000	10 000 000
Årsresultat		160 400 000	148 400 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		156 600 000	115 300 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 800 000	33 100 000
Sum overføringer og disponeringer		160 400 000	148 400 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	7 112 600 000	7 136 000 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6	500 000	600 000
Lån til foretak i samme konsern		747 300 000	756 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11		
Investeringer i aksjer og andeler	12	900 000	3 500 000
Andre fordringer	13	32 500 000	17 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 893 800 000	7 913 900 000
Sum anleggsmidler		7 894 200 000	7 914 300 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	1 400 000	900 000
Konsernfordringer		93 200 000	86 900 000
Sum fordringer		94 600 000	87 800 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		26 700 000	3 700 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 700 000	3 700 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		121 300 000	91 500 000
SUM EIENDELER		8 015 500 000	8 005 800 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		38 500 000	38 500 000
Beholdning av egne aksjer		-900 000	-600 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 600 000	100 900 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 409 700 000	5 457 000 000
Sum opptjent egenkapital		5 409 700 000	5 457 000 000
Sum egenkapital	16	5 510 300 000	5 557 900 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 400 000	900 000
Andre avsetninger for forpliktelser	17		
Sum avsetninger for forpliktelser		1 400 000	900 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	2 299 800 000	2 283 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		14 100 000	14 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 313 900 000	2 297 700 000
Sum langsiktig gjeld		2 315 300 000	2 298 600 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	19	189 900 000	149 300 000
Sum kortsiktig gjeld		189 900 000	149 300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		2 505 200 000	2 447 900 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 015 500 000	8 005 800 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	3	1 587 600 000	1 319 300 000
Sum inntekter		1 587 600 000	1 319 300 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	198 800 000	198 700 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	127 000 000	120 000 000
Annen driftskostnad	5	352 400 000	327 500 000
Sum kostnader		678 200 000	646 200 000
Driftsresultat		909 400 000	673 100 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	6	-328 600 000	1 004 500 000
Annen renteinntekt		1 500 000	1 000 000
Annen finansinntekt	7	31 700 000	69 700 000
Sum finansinntekter		-295 400 000	1 075 200 000
Annen finanskostnad	7	353 700 000	516 700 000
Sum finanskostnader		353 700 000	516 700 000
Netto finans		-649 100 000	558 500 000
Resultat før skattekostnad		260 300 000	1 231 600 000
Skattekostnad	8	112 300 000	63 200 000
Årsresultat		148 000 000	1 168 400 000
Minoritetsinteresser		42 000 000	491 100 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		106 000 000	677 300 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 948 900 000	18 321 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		91 500 000	75 800 000
Sum varige driftsmidler	4, 18	18 040 400 000	18 397 300 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	6	453 800 000	429 300 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 272 400 000	8 127 500 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	22 900 000	21 400 000
Investeringer i aksjer og andeler	12	677 000 000	616 600 000
Andre fordringer	13	159 300 000	142 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		9 585 400 000	9 336 800 000
Sum anleggsmidler		27 625 800 000	27 734 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	189 100 000	162 900 000
Sum fordringer		189 100 000	162 900 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	15	809 700 000	202 900 000
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 700 000	215 500 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 700 000	215 500 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		1 272 500 000	581 300 000
SUM EIENDELER		28 898 300 000	28 315 400 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		8 306 300 000	8 118 300 000
Minoritetsinteresser		6 564 100 000	6 527 100 000
Sum opptjent egenkapital		14 870 400 000	14 645 400 000

Sum egenkapital	16	14 971 000 000	14 746 300 000
------------------------	----	-----------------------	-----------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	911 100 000	933 400 000
Andre avsetninger for forpliktelser	17	162 400 000	162 200 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 073 500 000	1 095 600 000

Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	18	660 000 000	1 960 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	11 523 100 000	9 789 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 183 100 000	11 749 900 000

Sum langsiktig gjeld		13 256 600 000	12 845 500 000
-----------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Kortsiktig gjeld

Sertifikatlån	18		200 000 000
Annen kortsiktig gjeld	19	670 700 000	523 600 000
Sum kortsiktig gjeld		670 700 000	723 600 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		13 927 300 000	13 569 100 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 898 300 000	28 315 400 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 452622

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 966 849 029
VICTORIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	2 800 000	3 100 000
Sum kostnader		2 800 000	3 100 000
Driftsresultat		-2 800 000	-3 100 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	231 200 000	203 200 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40 000 000	24 900 000
Annen renteinntekt			100 000
Annen finansinntekt	7	3 000 000	9 800 000
Sum finansinntekter		274 200 000	238 000 000
Annen finanskostnad	7	95 800 000	76 500 000
Sum finanskostnader		95 800 000	76 500 000
Netto finans		178 400 000	161 500 000
Resultat før skattekostnad		175 600 000	158 400 000
Skattekostnad	8	15 200 000	10 000 000
Årsresultat		160 400 000	148 400 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		156 600 000	115 300 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 800 000	33 100 000
Sum overføringer og disponeringer		160 400 000	148 400 000



Organisasjonsnr: 966 849 029
VICTORIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	7 112 600 000	7 136 000 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6	500 000	600 000
Lån til foretak i samme konsern		747 300 000	756 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11		
Investeringer i aksjer og andeler	12	900 000	3 500 000
Andre fordringer	13	32 500 000	17 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 893 800 000	7 913 900 000
Sum anleggsmidler		7 894 200 000	7 914 300 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	1 400 000	900 000
Konsernfordringer		93 200 000	86 900 000
Sum fordringer		94 600 000	87 800 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 700 000	3 700 000



Sum omløpsmidler		121 300 000	91 500 000
SUM EIENDELER		8 015 500 000	8 005 800 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		38 500 000	38 500 000
Beholdning av egne aksjer		-900 000	-600 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 600 000	100 900 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 409 700 000	5 457 000 000
Sum opptjent egenkapital		5 409 700 000	5 457 000 000
Sum egenkapital	16	5 510 300 000	5 557 900 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 400 000	900 000
Andre avsetninger for forpliktelse	17		
Sum avsetninger for forpliktelse		1 400 000	900 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	2 299 800 000	2 283 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		14 100 000	14 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 313 900 000	2 297 700 000
Sum langsiktig gjeld		2 315 300 000	2 298 600 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	19	189 900 000	149 300 000
Sum kortsiktig gjeld		189 900 000	149 300 000
Sum gjeld		2 505 200 000	2 447 900 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 015 500 000	8 005 800 000



Organisasjonsnr: 966 849 029
VICTORIA EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	3	1 587 600 000	1 319 300 000
Sum inntekter		1 587 600 000	1 319 300 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	198 800 000	198 700 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	127 000 000	120 000 000
Annen driftskostnad	5	352 400 000	327 500 000
Sum kostnader		678 200 000	646 200 000
Driftsresultat		909 400 000	673 100 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer	6	-328 600 000	1 004 500 000
Annen renteinntekt		1 500 000	1 000 000
Annen finansinntekt	7	31 700 000	69 700 000
Sum finansinntekter		-295 400 000	1 075 200 000
Annen finanskostnad	7	353 700 000	516 700 000
Sum finanskostnader		353 700 000	516 700 000
Netto finans		-649 100 000	558 500 000
Resultat før skattekostnad		260 300 000	1 231 600 000
Skattekostnad	8	112 300 000	63 200 000
Årsresultat		148 000 000	1 168 400 000
Minoritetsinteresser		42 000 000	491 100 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		106 000 000	677 300 000



Organisasjonsnr: 966 849 029
VICTORIA EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 948 900 000	18 321 500 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		91 500 000	75 800 000
Sum varige driftsmidler	4, 18	18 040 400 000	18 397 300 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	6	453 800 000	429 300 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	8 272 400 000	8 127 500 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	22 900 000	21 400 000
Investeringer i aksjer og andeler	12	677 000 000	616 600 000
Andre fordringer	13	159 300 000	142 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		9 585 400 000	9 336 800 000
Sum anleggsmidler		27 625 800 000	27 734 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	189 100 000	162 900 000
Sum fordringer		189 100 000	162 900 000
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	15	809 700 000	202 900 000
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 700 000	215 500 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 700 000	215 500 000
Sum omløpsmidler		1 272 500 000	581 300 000



SUM EIENDELER		28 898 300 000	28 315 400 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		38 500 000	38 500 000
Beholdning av egne aksjer		-900 000	-600 000
Overkurs		63 000 000	63 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 600 000	100 900 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 306 300 000	8 118 300 000
Minoritetsinteresser		6 564 100 000	6 527 100 000
Sum opptjent egenkapital		14 870 400 000	14 645 400 000
Sum egenkapital	16	14 971 000 000	14 746 300 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	911 100 000	933 400 000
Andre avsetninger for forpliktelse	17	162 400 000	162 200 000
Sum avsetninger for forpliktelse		1 073 500 000	1 095 600 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	18	660 000 000	1 960 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	11 523 100 000	9 789 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 183 100 000	11 749 900 000
Sum langsiktig gjeld		13 256 600 000	12 845 500 000
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	18		200 000 000
Annen kortsiktig gjeld	19	670 700 000	523 600 000
Sum kortsiktig gjeld		670 700 000	723 600 000
Sum gjeld		13 927 300 000	13 569 100 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 898 300 000	28 315 400 000



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



prosjektet. Tomtekjøp aktiveres ved kjøpstidspunkt. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. FORDRINGER Fordringer er oppført i balansen til den laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt regnskapsføres som finansielle anleggsmidler. 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, 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 gjenstående opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor). SKATT Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring. Utsatt skatt balanseføres til nominell verdi etter den skattesats som på balansedagen er vedtatt å gjelde for fremtidige perioder, med unntak av utsatt skatt i datterselskaper på oppkjøpstidspunktet, jf. prinsippnotene vedrørende konsolidering ovenfor. KONTANTSTRØMOPPSTILLING Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Note

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	1155000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	181000.00	163000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1466000.00	1318000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader



<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>	
Konsernregnskap			
Morselskapet sitt navn			
Forretningskontor for morselskapet			
Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen			
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld			
Fordringer			
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note
3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



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 56,5 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne årsrapporten presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Årsregnskapet forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

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

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

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

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

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

Eiendomsmarkedet

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

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



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

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

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo har hatt noe svakere prisutvikling sammenlignet med fjoråret. Ledigheten har imidlertid holdt seg på et lavt nivå. En økende andel leietakere reforhandler eksisterende leiekontrakt i motsetning til å flytte til nye arealer. Denne utviklingen forklares i hovedsak av noe mer usikre makroforhold og høyere leiepriser for nye lokaler, sammenlignet med eksisterende, grunnet økte kostnader for rehabilitering av arealer og økte avkastningskrav. Disse faktorene bidrar til å legge en demper på tilbudssiden. Internasjonalt oppleves kontorsegmentet mer usikkert enn tidligere, blant annet drevet av trusselen fra hjemmekontor. I Norge har en stadig større andel av arbeidstakerne vendt tilbake til kontoret. Hjemmekontor er i større grad blitt et supplement til, heller enn en erstatning for kontorareal. Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 145 000 kvm i 2023, en nedgang på 12 % fra fjoråret og noe under snitt siste 17 år på 169 000 kvm. Av arealabsorpsjonen i 2023 utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig omkring 23 000 kvm. (53 000 kvm). Ved utgangen av året stod omkring 481 000 kvm av kontorarealene i regionen ledig, noe som utgjør 5,0 % av eiendomsmassen. Dette er omtrent uendret fra fjoråret, hvor det var 4,9 % ledighet. Ledigheten falt mest i de indre delområdene i Oslo sentrum, hvor arealledigheten nå er 3-4 %. Delområdene Asker og Bærum samt de ytre bysonene rundt Oslo hadde en noe flatere, eller økende ledighetsutvikling gjennom 2023.

Den positive utviklingen i hotellmarkedet fra 2022 fortsatte i 2023. Belegget på hotellene fortsatte å styrke seg og er mange steder nå nesten på linje med 2019, til tross for betydelig økning i antall hotellrom. Gjennomsnittlig pris på hotellovernatting har samtidig steget

betydelig de siste årene og var for Oslo sin del hele 34 % høyere i 2023 enn i 2019. I Europa er det Norden og Storbritannia som har hatt den mest positive omsetningsutviklingen i hotellsegmentet siden koronaperioden, mens særlig Tyskland har brukt noe lengre tid på gjeninnhenting. Begrenset tilgang av ny hotellkapasitet, fortsatt gjeninnhenting i markedet for fritidsreisende, forretningsreisende og kurs-/konferansemarkedet samt svak valuta, forklarer den særlig sterke utviklingen for Norge og Sverige. For Oslo endte snitt hotellbelegg i 2023 på 66 %, mot 61 % for foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 16 % til kr 958, målt mot samme periode foregående år. Til sammenligning var belegg og RevPar i Oslo henholdsvis 69 % og kr 750 i 2019.

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

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

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

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR Resultat

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

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

Resultatregnskap

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

Resultat før skattekostnad 176,8 173,1

Drift, utleie og prosjekter

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

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

Gjennomsnittlig vektet kontraktsløpetid er 8,5 år, mot 9,0 år per utgangen av fjoråret.

Det er selskapets oppfatning at leiekontraktsmassen er solid og veldiversifisert. Historisk sett har tap på krav

vært meget begrenset og denne situasjonen er ikke endret gjennom 2023. Fordringsmassen er vurdert ved utgangen av 2023 og det er gjort tapsavsetninger hvor det er vurdert nødvendig.

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

Finansiering og likviditet

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

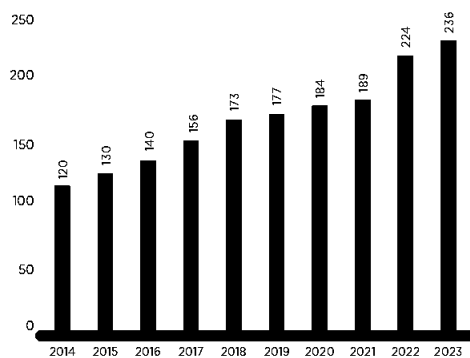
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar sin likviditetsreserve, inklusiv langsiktig pantesikret kredittramme, utgjør kr 795 mill. (kr 622 mill.). I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

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

I løpet av året har Victoria Eiendom inngått sin tredje bærekraftslinkede låneavtale (SLL). Avtalen er knyttet til tre eksisterende lån, med totale rammer på kr 1 015 mill., i Handelsbanken. Måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål. Usikkerhet rundt fremtidsutsiktene grunnet høy prisvekst, høyt pris-

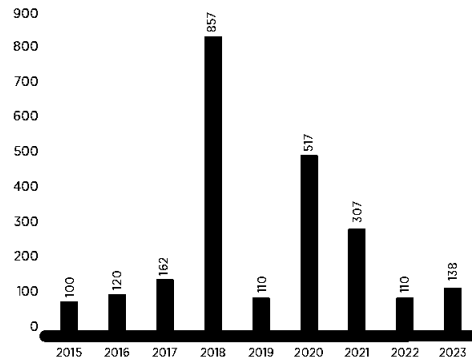
Leieinntekter (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Driftsresultat (mill. kr)

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar





nivå og høyt sikkerhetspolitisk spenningsnivå, har bidratt til fortsatt høye risikopåslag i kapitalmarkedet gjennom 2023. Dette har økt finansieringskostnadene og gitt et mer krevende finansieringsmarked.

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

VICTORIA EIENDOM KONSERN Investeringer og salg

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

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

Datterselskapet Eiendomsspar har i løpet av 2023 gjennomført salget av eiendommen Økernveien 115 for en netto salgssum på kr 6,38 mill. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Eiendomsspar og OBOS. Etter kapitalisering av kjøperselskapet medfører salget en netto positiv likviditetseffekt for Eiendomsspar på kr 503 mill. Eiendomsspar har også solgt eiendommen Hoffsvæien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra de to salgene er kr 239 mill. Netto inntektsføring knyttet til, avsetning av garantileie fra tidligere gjennomførte salg og diverse mindre salg av driftsmidler, utgjør i tillegg kr 23 mill.

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

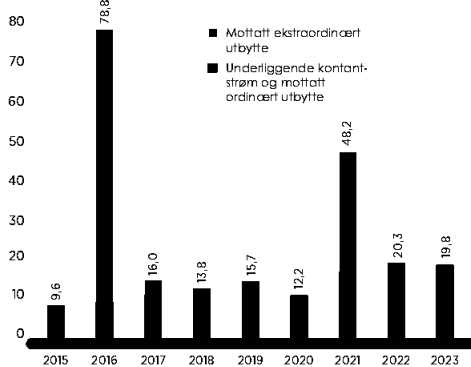
Resultatregnskap

Leieinntekt i Victoria Eiendom konsernet i 2023 ble kr 1 292 mill. (kr 1 197 mill.). Økningen i leie forklares i hovedsak av økte omsetningsbaserte leier (fra hotell og restaurant) og konsumprisindeksjustering, fordelt omtrent 50/50 mellom de to. Resterende økning i leie er nettoeffekten av endringer i porteføljen som følge av kjøp/salg og helårseffekter fra eiendommer som i 2022 hadde pågående rehabiliteringsprosjekter. Driftsresultatet ble kr 909 mill. (kr 673 mill.). Forbedringen i driftsresultat forklares i hovedsak av økte salgsgvinster og leieinntekter i både Victoria Eiendom og Eiendomsspar.

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

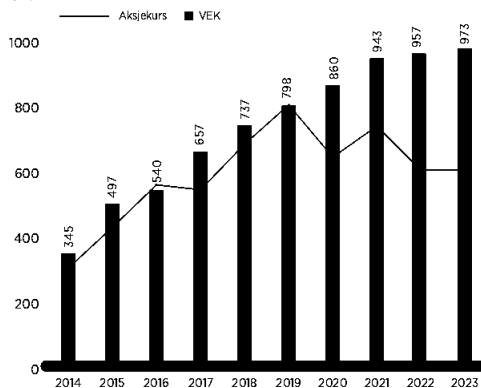
Resultat før skattekostnad i konsernet endte på kr 260 mill. (kr 1 232 mill.).

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.

Balanse og verdjustert egenkapital

Victoria Eiendom konsernets bokførte total kapital var per 31.12.2023 kr 28 898 mill. (kr 28 315 mill.). Av dette utgjorde gjeld kr 13 927 mill., hvorav kr 12 183 mill. var rentebærende.

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

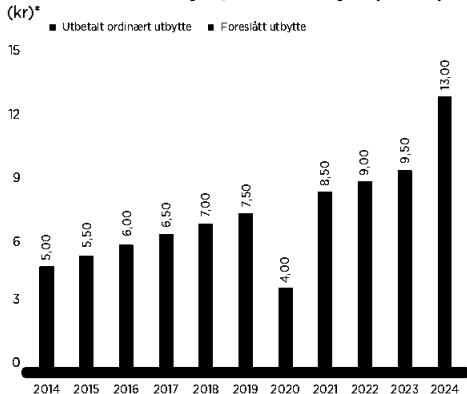
Ved beregning av verdjustert egenkapital er det benyttet følgende gjennomsnittlige avkastningskrav (netto yield) ved verdvurdering av eiendomsporteføljen:

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

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

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

Utbetalt ordinært utbytte/foreslått utbytte per aksje



* I tillegg har selskapet delt ut ekstraordinære utbytter på henholdsvis kr 30, kr 20, kr 45 og kr 20, i årene 2021, 2019, 2016 og 2014.

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 miljøsejef og arbeider målrettet innenfor de tre bærekraftsdimensjonene definert av FN, «miljø og klima», «økonomi/styring», samt «sosiale forhold». Hovedfokusområder i selskapets bærekraftsstrategi (2020–2025) er:

- klima og miljø
- ressursforbruk (energi, gjenbruk/gjenvinning, vann)
- trygge bygg og byrom
- vedlikehold som skaper verdi
- styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

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

- BREEAM In-Use Very Good sertifisering av fire eiendommer (Dronningens gate 40, Karl Johans gate 27, Rådhusgata 23 og Kongsveien 26 (Scandic Holmenkollen Park Hotel)).
- Redusert energiforbruk i fellesarealet i forvaltningsporteføljen med 15,4 % sammenlignet med referanseåret 2019. Energireduksjonen er oppnådd gjennom aktiv energioppfølging, investeringer i grønne tiltak og optimalisering av drift. Selskapet er i rute i forhold til målet i sin bærekraftsstrategi, om 20 % energireduksjon innen utgangen av 2025.
- Gjennomført kartlegging av energimerking på eiendommene i porteføljen samt startet planleggingen av energibesparende tiltak for å bedre energimerkingen.
- Økt kildesorteringsgraden i eiendomsporteføljen fra 34 % i 2022 til 45 % i 2023. Økningen i sorteringsgrad er oppnådd gjennom målrettet arbeid mot leietakere og eiendommer, eksempelvis etablering av flere avfallsfraksjoner i avfallsrommene, bedre merking i avfallsrom og informasjonskampanjer mot leietakerne for å øke bevisstheten om å sortere riktig.
- Signert kontrakt for etablering av solcelleanlegg på fem eiendommer (Smalvollveien 61-63, Vollaveien 15-19, Vollaveien 20A og B, Professor Birkelandsvei 36 og Stubberudveien 8), tilsvarende 10 000 kvm. med solceller. Anleggene har en estimert produksjon på 1,5 GWh per år og blir satt i drift i løpet av 2024.
- Aktiv deltakelse i Nabolagsarbeidet, en organisasjon for engasjerte gårdeiere i og rundt Grønland i Oslo. I 2023 har organisasjonen støttet nabolagsaktiviteter som «Sommer på Elgsletta», «Elvelangs», «Åkerselva-regattaen», Eid feiring og Allehelgensfeiring i Urtehagen.



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

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

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 våre omgivelser.

Styret og administrasjonen

Selskapets styre har, fra ordinær generalforsamling i mai 2023, bestått av Anders Ryssdal (leder), Ragnar Horn, Gisèle Marchand, Monica S. Salthella og Jakob Iqbal. Victoria Eiendom har tegnet styreforsikring for sine styremedlemmer.

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

Det er 40 ansatte i Victoria Eiendom konsern, hvorav 4 deltidsansatte. Selskapet diskriminerer ikke mellom kjønnene. Av selskapets ansatte er 19 kvinner. Arbeidsmiljøet er godt. Sykefraværet i 2023 har vært 1,6 % og er innenfor selskapets målsetning < 2 %. Det har ikke vært personskader blant de ansatte i løpet av 2023.

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

Transaksjoner med nærstående

Styret vedtok i november 2022 å etablere en tre-årig aksjebasert incentivordning for selskapets ansatte. Ordningen gir de ansatte muligheten til å kjøpe aksjer i datterselskapet Eiendomsspar for et årlig beløp tilsvarende maksimalt en årslønn. Aksjene har tre års binding og selges til markedspris, fastsatt basert på Black-Scholes verdsettelsesmodell utarbeidet av ekstern rådgiver. Andre runde med kjøp under ordningen ble gjennomført 08.12.2023 og muligheten til å tegne aksjer vil gis igjen i 2024. Ansatte tegnet seg for totalt 116 208 aksjer, hvorav administrerende direktør Christian Ringnes 23 360 aksjer, viseadministrerende direktør Sigurd Stray 16 393 aksjer og finansdirektør Jon Rasmus Aurdal 11 311 aksjer.

Eierstyring og selskapsledelse

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

Aksjonærforhold

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

Victoria Eiendom-aksjens børskurs (NOTC) ved årsskiftet utgjorde 62 % (63 %) av beregnet substans, ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til substansverdi (kr 557 per aksje). Ved vurdering av Eiendomsspar-aksjen til siste omsetningskurs kr 360, ble Victoria Eiendom-aksjen verdsatt i markedet til 90 % av beregnet substansverdi ved årsskiftet. Victoria-Eiendom-aksjens substansverdi er beregnet av selskapet i tråd med samme metodikk som tidligere år. Det henvises til side 17 – 19 for nærmere beskrivelse.

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

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

International Financial Reporting Standards (IFRS)

Det er ikke krav om at Victoria Eiendom skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Victoria Eiendom anvender således regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelse av regnskapet.

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

Det er merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 31.12.2023.

Redegjørelse om 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 2023 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko og usikkerhetsfaktorer foretakene i konsernet står overfor.

Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt eiendommen Økrisletta 1, i Bærum, for en netto kjøpesum på kr 41 mill. Tomten skal bebygges med en fyllingstank for naturgass og leietaker er selv ansvarlig for gjennomføring av byggeprosjektet.

Victoria Eiendom har i tillegg kjøpt 37 480 egne aksjer for en kjøpesum på kr 23,4 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1. Industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 6 762 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 326 mill.

Fremtidsutsikter

Renten er sentralbankenes viktigste virkemiddel for å forsøke å styre den økonomiske utviklingen og inflasjonen. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom de siste to årene økt både rente og renteestimer i et forsøk på å begrense prisveksten. Renteøkningene har hatt effekt på etterspørsel, økonomisk aktivitet og arbeidsmarked, og inflasjonstallene har i de fleste vestlige land vært avtakende gjennom det siste året. Sentralbankenes mål om en «myk landing» av økonomien kan dermed se ut til å være innen rekkevidde, selv om dette historisk har vist seg vanskelig å få til uten resesjon. I både USA, Eurosonen og Norge er signalene fra sentralbankene at rentetoppen kan være nådd for denne gang. Det er imidlertid mye som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn hva markedet tidligere så for seg og at første rentenedgang fortsatt ligger noe frem i tid. Dette gjelder særlig for en liten økonomi som Norge, som historisk har trengt en positiv rentedifferanse for å opprettholde et visst bytteforhold mot utlandet (relativ styrke i valuta). Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og Midtøsten samt det høye geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi og eiendomsmarkedet. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum opplevde moderat prisvekst gjennom 2023, men samtidig noe avtakende etterspørsel sammenlignet med 2022. Det ble tilført ca. 155 000 kvm. i kontormarkedet i 2023 (1,6 % kontoreiendomsmassen), noe som er en økning på 14 %, men samtidig noe lavere (- 13 %) enn forventet i fjor. Arealledigheten i Oslo sentrum ved årsslutt 2023 er imidlertid i størrelsesorden 3 - 4 %, som er lavt i historisk perspektiv. Flere større bedrifter har de senere årene søkt seg mot sentrum igjen, en trend som antas å forklare noe av den lave sentrumsledigheten. For 2024 forventes begrenset tilførsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 112 000 kvm. Tilførselen i 2025 forventes å ligge på over det dobbelte av dette, og over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet og ferdigstillelse av storbygget «Construction City» på Ulven. I de kommende årene deretter forventes det totalt sett å være noe høyere ferdigstillelse av kontorareal sammenlignet med historisk snitt, men tallene er beheftet med stor usikkerhet ettersom prosjektene ikke enda er igangsatt.

De høye byggekostnadene vi observerer i markedet gjør det vanskelig å oppnå tilfredsstillende avkastning på nye byggeprosjekter. Dette øker sannsynligheten for at fremtidige prosjekter utsettes. Det mest avgjørende for igangsetting av nye bygg, samt pris- og etterspørselsutviklingen i kontormarkedet, er den videre utviklingen i norsk økonomi og sysselsetting.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom de siste årene og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i nærmeste fremtid. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt, men har gradvis blitt absorbert av den positive etterspørselsutviklingen gjennom de siste to årene. For 2024 forventes det moderat omsetningsøkning basert på en flat/svak positiv utvikling i etterspørselen kombinert med fortsatt prisvekst. På lengre sikt skaper rentenivået bekymringer rundt økonomisk utvikling. I tillegg medfører det geopolitiske spenningsnivået noe usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i etterspørselen fra både fritids- og forretningsmarkedet. På den positive siden vil begrenset tilbudsside, mulig stigende reiseaktivitet fra Asia og USA samt reetablering av større messer/konferanser, kunne bidra til økende etterspørsel. Reiseliv er en vekstbransje som historisk har steget med ca. 4 % per år over tid. De nevnte forholdene, samt reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelletterspørselen i årene som kommer.

Norske forbrukertrender er i stadig endring, men de store variasjonene mellom enkeltsegmenter og mellom netthandel og tradisjonell handel, som man så under pandemien, har normalisert seg gjennom de to siste årene. Netthandelen vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen i omsetningsvekst i 2023 var begrenset. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst og rente samt utsikter til fortsatt moderat økonomisk utvikling vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og svak utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2024

og bidra til en mer variert leietakersituasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i Norge og Oslo var svakt positiv i 2023, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. Norges bank sin noe overraskende renteheving i desember og det høye rentenivået legger nå en demper på husholdningenes betalingsevne. For de nærmeste årene forventes derfor en moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og varig høy rente vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Igangsettingen av nye boliger i Oslo er nå på et svært lavt nivå. Østlandsregionen og Oslo er samtidig blant områdene i Norge som forventer høyest befolkningsvekst fremover. Dette vil på sikt kunne bidra til høyere prisvekst her enn i resten av landet. Leieprisene for bolig forventes fortsatt å stige, som en konsekvens av det høye rentenivået og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

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

Anvendelse av årets overskudd

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

Årets overskudd for konsernet ble kr 148,0 mill. Årets overskudd i morselskapet, kr 160,4 mill. foreslås anvendt slik:

Ordinært utbytte (kr 13,00 per aksje)	kr 156,6 mill.
Overført til annen egenkapital	kr 3,8 mill.
Sum	kr 160,4 mill.

Styret vil takke de ansatte for vel utført arbeid i 2023.

Oslo,
31.12.2023/19.03.2024

Anders Ryssdal
Styrets leder

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Jakob Iqbal

Christian Ringnes
Adm. direktør



Raise Gruppen AS' lokaler i Henrik Ibsens gate 36. Deres lederfilosofi: «Vi elsker å bygge, leter etter løsninger og er tydelig og tøffe rollemodeller!»



Regnskap og noter

Resultatregnskap	32
Balanse	33
Kontantstrømoppstilling	34
Note 1 Regnskapsprinsipper	35
Note 2 Finansiell markedsrisiko	36
Note 3 Leieinntekt	36
Note 4 Varige driftsmidler	36
Note 5 Lønn og annen driftskostnad	37
Note 6 Investeringer i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	39
Note 7 Annen finansinntekt og finanskostnad	39
Note 8 Skatter	40
Note 9 Resultat per aksje	41
Note 10 Investeringer i datterselskap	41
Note 11 Lån til felleskontrollert virksomhet	43
Note 12 Investeringer i aksjer og andeler	43
Note 13 Andre langsiktige fordringer	44
Note 14 Andre kortsiktige fordringer	44
Note 15 Markedsbaserte aksjer	44
Note 16 Egenkapital	44
Note 17 Andre avsetninger for forpliktelser	45
Note 18 Rentebærende gjeld	46
Note 19 Annen kortsiktig gjeld	46
Note 20 Hendelser etter balansedato	46
Revisjonsberetning	48



Resultatregnskap

Victoria Eiendom AS			Millioner kroner	Note	Konsern		
2021	2022	2023			2023	2022	2021
-	-	-	Leieinntekt	(3)	1 291,5	1 197,2	905,0
-	-	-	Annen driftsinntekt		6,9	12,6	7,9
-	-	-	Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(114,2)	(105,7)	(100,4)
-	-	-	Brutto driftsresultat		1 184,2	1 104,1	812,5
-	-	-	Salgsgevinst		289,2	109,5	452,8
-	-	-	Rehabiliteringskostnad		(113,3)	(98,5)	(104,8)
-	-	-	Avskrivning på varige driftsmidler	(4)	(198,8)	(198,7)	(171,0)
-	-	-	Nedskrivning varige driftsmidler	(4)	(127,0)	(120,0)	-
(2,5)	(3,1)	(2,8)	Lønn og annen driftskostnad	(5)	(124,9)	(123,3)	(131,4)
(2,5)	(3,1)	(2,8)	Driftsresultat		909,4	673,1	858,1
737,3	203,2	231,2	Inntekt på investering i datterselskap		-	-	-
-	-	-	Resultat fra felleskontrollert virksomhet	(6)	(88,9)	59,7	(14,6)
-	-	-	Resultat fra tilknyttet selskap	(6)	(239,7)	944,8	62,1
13,6	24,9	40,0	Renteinntekt fra datterselskap		-	-	-
0,2	0,1	-	Renteinntekt fra felleskontrollert virksomhet		1,5	1,0	1,7
2,9	9,8	3,0	Annen finansinntekt	(7)	31,7	69,7	373,5
(51,4)	(76,5)	(95,8)	Annen finanskostnad	(7)	(353,7)	(516,7)	(245,0)
700,1	158,4	175,6	Resultat før skattekostnad		260,3	1 231,6	1 035,8
(12,4)	(10,0)	(15,2)	Skattekostnad	(8)	(112,3)	(63,2)	(48,2)
687,7	148,4	160,4	Årsresultat		148,0	1 168,4	987,6
			Resultat per aksje (kr)	(9)	8,77	55,69	49,74
			Tilordnet:				
			Aksjonærer		106,0	677,3	619,6
			Minoriteter		42,0	491,1	368,0

Oslo,
31.12.2023/19.03.2024

Anders Ryssdal
Styrets leder

Ragnar Horn

Gisèle Marchand

Monica S. Salthella

Jakb Iqbal

Christian Ringnes
Adm. direktør



Balanse

Victoria Eiendom AS			Konsern				
31.12.21	31.12.22	31.12.23	Millioner kroner	Note	31.12.23	31.12.22	31.12.21
Eiendeler							
Anleggsmidler							
-	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 948,9	18 321,5	17 112,7
0,4	0,4	0,4	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende		91,5	75,8	62,0
0,4	0,4	0,4	Sum varige driftsmidler	(4, 18)	18 040,4	18 397,3	17 174,7
7 212,6	7 136,0	7 112,6	Investeringer i datterselskap	(10)	-	-	-
702,7	756,5	747,3	Lån til datterselskap		-	-	-
0,6	0,6	0,5	Investeringer i felleskontrollert virksomhet	(6)	453,8	429,3	415,9
-	-	-	Investeringer i tilknyttet selskap	(6)	8 272,4	8 127,5	6 930,6
4,3	-	-	Lån til felleskontrollert virksomhet	(11)	22,9	21,4	22,3
8,6	3,5	0,9	Investeringer i aksjer og andeler	(12)	677,0	616,6	525,9
-	17,3	32,5	Andre fordringer	(13)	159,3	142,0	265,6
7 928,8	7 913,9	7 893,8	Sum finansielle anleggsmidler		9 585,4	9 336,8	8 160,3
7 929,2	7 914,3	7 894,2	Sum anleggsmidler		27 625,8	27 734,1	25 335,0
Omløpsmidler							
0,2	0,9	1,4	Andre fordringer	(14)	189,1	162,9	121,4
64,0	86,9	93,2	Lån til datterselskap		-	-	-
-	-	-	Markedsbaserte aksjer	(15)	809,7	202,9	-
32,2	3,7	26,7	Bankinnskudd, kontanter og lignende		273,7	215,5	325,4
96,4	91,5	121,3	Sum omløpsmidler		1 272,5	581,3	446,8
8 025,6	8 005,8	8 015,5	Sum eiendeler		28 898,3	28 315,4	25 781,8
Egenkapital og gjeld							
Egenkapital							
38,5	38,5	38,5	Aksjekapital		38,5	38,5	38,5
(0,2)	(0,6)	(0,9)	Egne aksjer		(0,9)	(0,6)	(0,2)
63,0	63,0	63,0	Overkurs		63,0	63,0	63,0
101,3	100,9	100,6	Sum innskutt egenkapital		100,6	100,9	101,3
5 497,2	5 457,0	5 409,7	Annen egenkapital		8 306,3	8 118,3	7 570,2
-	-	-	Minoritetsinteresser		6 564,1	6 527,1	6 409,9
5 497,2	5 457,0	5 409,7	Sum annen egenkapital		14 870,4	14 645,4	13 980,1
5 598,5	5 557,9	5 510,3	Sum egenkapital	(16)	14 971,0	14 746,3	14 081,4
Gjeld							
1,6	0,9	1,4	Utsatt skatt	(8)	911,1	933,4	900,7
-	-	-	Andre avsetninger for forpliktelser	(17)	162,4	162,2	239,6
1,6	0,9	1,4	Sum avsetning for forpliktelser		1 073,5	1 095,6	1 140,3
-	-	-	Obligasjonslån	(18)	660,0	1 960,0	1 960,0
2 076,7	2 283,6	2 299,8	Gjeld til kredittinstitusjoner	(18)	11 523,1	9 789,9	7 168,3
12,6	14,1	14,1	Øvrig langsiktig gjeld		-	-	-
2 089,3	2 297,7	2 313,9	Sum annen langsiktig gjeld		12 183,1	11 749,9	9 128,3
-	-	-	Sertifikatlån	(18)	-	200,0	750,0
336,2	149,3	189,9	Annen kortsiktig gjeld	(19)	670,7	523,6	681,8
336,2	149,3	189,9	Sum kortsiktig gjeld		670,7	723,6	1 431,8
2 427,1	2 447,9	2 505,2	Sum gjeld		13 927,3	13 569,1	11 700,4
8 025,6	8 005,8	8 015,5	Sum egenkapital og gjeld		28 898,3	28 315,4	25 781,8



Kontantstrømoppstilling

Victoria Eiendom AS			Konsern			
2021	2022	2023	Millioner kroner	2023	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter						
700,1	158,4	175,6	Resultat før skattekostnad	260,3	1 231,6	1 035,8
(5,6)	(7,3)	(14,9)	Periodens betalte skatter	(64,2)	(55,4)	(17,3)
-	-	-	Avskrivning/nedskrivning på varige driftsmidler	325,8	318,7	171,0
-	-	-	Salgsgevinst	(289,2)	(109,5)	(452,8)
(139,8)	30,4	25,0	Gevinst/tap ved salg av aksjer og andeler m.v.	(92,4)	163,0	(315,8)
-	-	-	Rehabiliteringskostnad	113,3	98,5	104,8
-	-	-	Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	328,6	(1 004,5)	(47,5)
-	-	-	Utbytte fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	122,8	58,9	110,0
2,0	6,8	(0,7)	Endring i tidsavgrensingsposter/andre poster	13,5	(31,9)	(125,2)
556,7	188,3	185,0	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	718,5	669,4	463,0
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter						
-	-	-	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	997,8	97,6	898,4
-	-	-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(695,0)	(1 755,0)	(1 505,3)
-	-	-	Utbetaling til rehabilitering	(113,3)	(98,5)	(104,8)
133,3	28,4	1,9	Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	23,8	6,0	862,5
(336,0)	(243,2)	(1,2)	Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	(743,9)	(629,9)	(462,5)
(107,7)	(24,9)	(12,2)	Inn-/utbetaling ved utlån/andre investeringer (netto)	(14,7)	149,7	32,8
(310,4)	(239,7)	(11,5)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(545,3)	(2 230,1)	(278,9)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter						
1 525,0	415,0	445,0	Innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	5 022,8	3 645,0	4 843,0
-	-	-	Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	450,0	200,0	750,0
(537,3)	(208,2)	(428,8)	Nedbetaling av langsiktig gjeld	(4 592,3)	(1 024,9)	(2 903,7)
-	-	-	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	(650,0)	(750,0)	(700,0)
-	-	-	Innbetaling ved salg egne aksjer	29,6	60,6	8,0
(781,2)	(74,4)	(51,6)	Utbetaling ved kjøp egne aksjer	(149,2)	(355,4)	(1 183,0)
(471,6)	(109,5)	(115,1)	Utbetaling av utbytte	(217,3)	(207,0)	(870,2)
-	-	-	Innbetaling fra minoritetsinteresser	-	4,7	6,8
-	-	-	Utbetaling til minoritetsinteresser	(8,6)	(122,2)	(27,8)
(265,1)	22,9	(150,5)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(115,0)	1 450,8	(76,9)
(18,8)	(28,5)	23,0	Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd og kontanter	58,2	(109,9)	107,2
51,0	32,2	3,7	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 01.01.	215,5	325,4	218,2
32,2	3,7	26,7	Beholdning av bankinnskudd og kontanter per 31.12.	273,7	215,5	325,4
680,0	605,0	755,0	Ubenyttede kredittrammer	2 896,0	2 135,0	2 570,0
712,2	608,7	781,7	Likviditetsreserve per 31.12.	3 169,7	2 350,5	2 895,4

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.

BYGGEPROSJEKTER

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

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 opptjeningsperiode. 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 under-skudd til fremføring.

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

NOTE 2 Finansiell markedsrisiko

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

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har kr 1 850,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 200 mill. utløper i 2024. Merverdier på rentebytteavtalene per 31.12.2023 utgjør kr 65,5 mill. (kr 75,7 mill.) for Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern har kr 8 252,0 mill. i rentebytteavtaler, hvorav kr 952,0 mill. utløper 2024. Av konsernets samlede innlånsportefølje på kr 12 183,1 mill., skal 40 % rentereguleres i 2024. Merverdi på rentebytteavtalen per 31.12.2023 utgjør kr 298,5 mill. (kr 324,6 mill.) for Victoria Eiendom konsern.

NOTE 3 Leieinntekt

LEIEINNTTEKT GEOGRAFISK FORDELT

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Oslo	1 155,5	1 068,8	818,1	-	-	-
Øvrige Norge	136,0	128,4	86,9	-	-	-
Sum	1 291,5	1 197,2	905,0	-	-	-

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	13 708,0	625,7	(452,5)	13 881,2	(1 729,7)	12 151,5	186,2	5,0	25-100 år	Lineær
Tomter	6 331,5	6,0	(298,1)	6 039,4	(242,0)	5 797,4	-	122,0	-	-
Driftsløsøre, inventar o.l.	172,6	30,7	(8,8)	194,5	(103,0)	91,5	12,6	-	3-10 år	Lineær
Sum konsern	20 212,1	662,4	(759,4)	20 115,1	(2 074,7)	18 040,4	198,8	127,0		
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 annen driftskostnad

LØNNSKOSTNADER

Millioner kroner	2023	2022	2021
Lønninger	68,4	64,3	71,5
Arbeidsgiveravgift	14,0	11,0	14,0
Pensjonskostnader	10,6	11,9	11,3
Aksjebonusordning inkl. arbeidsgiveravgift	(0,6)	5,9	3,7
Andre ytelser	5,6	5,0	8,0
Sum lønnskostnader	98,0	98,1	108,5
Antall årsverk	40	40	37

YTELSER TIL LEDENDE ANSATTE

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

2021	Lønn	Bonus	Naturalytelser	Sum
Christian Ringnes, adm. direktør	5 776 178	431 000	235 357	6 442 535
Sigurd Stray, viseadm. direktør	4 856 015	5 431 000	168 758	10 455 773
Jon Rasmus Aurdal, finansdirektør	3 773 171	3 431 000	176 743	7 380 914

Ledende ansatte avlønnes i Eiendomsspar AS.

Adm. direktør har en pensjonsordning hvor det avsettes 34 % av bruttolønn, etter fradrag for innbetaling til den kollektive pensjonsordningen. Totalt opptjent pensjonsrettighet etter denne pensjonsordningen er regnskapsført som en forpliktelse i regnskapet, jf. note 17. Det er ytet lån til Christian Ringnes på kr 4 560 000, Sigurd Stray på kr 18 088 582 og Jon Rasmus Aurdal på kr 9 217 786. 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 10.05.2021, og som fortsatt er ansatt i Eiendomsspar, deltar i Eiendomsspars aksjebonusordning på følgende vilkår:

Antall syntetiske Eiendomsspar-aksjer per ansatt	12 900
Tildelingstidspunkt	10.05.2021
Innløsningsstidspunkt	10.05.2024
Innløsningskurs	kr 491

Totalt er det utstedt 399 900 syntetiske aksjer. Maksimal verdi er begrenset til kr 438 600 per ansatt på innløsningsstidspunktet 10.05.2024.

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	2023	2022	2021
Årets pensjonsopptjening	3,7	4,3	4,1
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	3,3	1,5	1,4
Avkastning på pensjonsmidler	(4,5)	(2,5)	(1,9)
Arbeidsgiveravgift	0,5	0,5	0,5
Resultatført actuarielt tap/adm. kostnader	3,3	3,8	3,4
Netto pensjonskostnad	6,3	7,6	7,5
Innskuddsbasert pensjonsordning	4,3	4,3	3,8
Sum pensjonskostnad	10,6	11,9	11,3



NOTE 5 fortsetter

NETTO PENSJONSMIDLER

Påløpt pensjonsforpliktelse	(111,3)	(103,4)	(103,1)
Verdi av pensjonsmidler	94,8	89,7	84,6
Arbeidsgiveravgift	(2,3)	(1,9)	(2,6)
Ikke resultatført actuarielt tap	38,1	32,2	37,3
Netto pensjonsmidler	19,3	16,6	16,2
Øvrige pensjonsmidler	31,7	27,6	25,3
Sum pensjonsmidler, jf. note 13	51,0	44,2	41,5

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER

	2023	2022	2021
Diskonteringsrente	3,7 %	3,2 %	1,5 %
Forventet avkastning	5,4 %	4,9 %	2,9 %
Lønnsregulering	3,8 %	3,8 %	2,5 %
Pensjonsregulering	2,4 %	1,7 %	0,0 %
Regulering av folketrygdens grunnbeløp	3,5 %	3,5 %	2,3 %

YTELSER TIL STYRET

	Styrehonorar	Naturalytelser	Sum
Anders Ryssdal	305 000	-	305 000
Leiv Askvig	245 000	-	245 000
Ragnar Horn	245 000	-	245 000
Gisèle Marchand	245 000	-	245 000
Monica S. Salthella	245 000	-	245 000

I tillegg har styrets leder mottatt kr 550 000 i styrehonorar fra Eiendomsspar, øvrige styremedlemmer har mottatt kr 325 000 hver. Anders Ryssdal og Gisèle Marchand har mottatt naturalytelser på henholdsvis kr 25 799 og 26 643 fra Eiendomsspar.

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

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

GODTGJØRELSE REVISOR

MORSELSKAP

Kroner	2023	2022	2021
Lovpålagt revisjon	225 000	240 300	220 900
Skatterådgivning	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjon	120 500	-	-

KONSERN

Kroner	2023	2022	2021
Lovpålagt revisjon	2 469 558	2 379 917	2 041 128
Skatterådgivning	57 046	272 007	281 470
Andre tjenester utenfor revisjon	750 860	435 026	290 249

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. merv verdi	Bokført merv verdi per 31.12.
40 Rue Notre Dame des Victoires AS	50,0 %	0,1	0,1	-	-	-	-	0,1	-	-
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS	50,0 %	4,5	2,5	-	1,1	-	-	3,6	-	-
Folketeaterets Produksjonsfond DA	50,0 %	4,8	4,2	-	0,1	-	-	4,3	-	-
Holmenkollen Park Hotel ANS	50,0 %	55,7	21,7	-	7,4	-	-	29,1	1,1	35,7
Jacob Aalls gate 2 AS	0,0 %	-	0,2	(0,2)	-	-	-	-	-	-
Karl Johans gate 8 Holding AS	50,0 %	231,6	143,5	-	(137,2)	-	-	6,3	(133,5)	117,6
Konowgate Finans AS	50,0 %	0,1	0,4	-	0,2	-	-	0,6	-	-
Mack Øst AS ¹⁾	46,3 %	29,8	42,4	-	1,4	-	-	43,8	-	(1,6)
Oslo S Parkering AS	50,0 %	235,3	189,0	-	3,7	(20,0)	-	172,7	-	0,3
Pandox AB ^{2) 3)}	25,8 %	1836,3	7 999,1	-	(238,3)	(120,9)	505,6	8 145,5	(87,9)	412,3
Scandic Hotel Gardermoen AS	50,0 %	0,5	42,1	-	36,0	-	-	78,1	-	0,7
Wild Bill AS	48,0 %	130,4	128,4	-	(1,5)	-	-	126,9	(2,6)	162,5
Økernveien 115 Utvikling AS	50,0 %	147,6	(16,8)	133,5	(1,5)	-	-	115,2	-	(13,9)
Sum konsern			8 556,8	133,3	(328,6)	(140,9)	505,6	8 726,2	(222,9)	713,6
herav felleskontrollert virksomhet			429,3	133,3	(88,9)	(20,0)	-	453,8		
herav tilknyttet selskap			8 127,5	-	(239,7)	(120,9)	505,6	8 272,4		

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

1) Stemmeandel 50,0 %.

2) Stemmeandel 36,6 %.

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

NOTE 7 Annen finansinntekt og finanskostnad

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
ANNEN FINANSINTEKT						
Andre renteinntekter	14,1	22,9	27,7	2,8	0,8	0,2
Mottatt utbytte	12,2	11,6	11,3	-	-	-
Gevinst ved salg av aksjer	1,6	-	323,8	-	-	-
Gevinst ved renteswap	-	27,0	-	-	9,0	-
Gevinst ved valutaswap	-	8,1	-	-	-	-
Andre finansinntekter	3,8	0,1	10,7	0,2	-	2,7
Sum annen finansinntekt	31,7	69,7	373,5	3,0	9,8	2,9
ANNEN FINANSKOSTNAD						
Rentekostnader	417,7	305,5	202,1	90,6	73,1	45,1
Tap og nedskrivninger aksjer og andeler	1,0	-	0,2	1,0	0,2	0,2
Urealisert verdiendring aksjer	(93,4)	189,3	-	-	-	-
Andre finanskostnader	28,4	21,9	42,7	4,2	3,2	6,1
Sum annen finanskostnad	353,7	516,7	245,0	95,8	76,5	51,4



NOTE 8 Skatter

SKATTEKOSTNAD

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Betalbar skatt	87,1	63,6	52,6	14,8	10,7	11,5
Endring utsatt skatt	25,2	(0,4)	(4,4)	0,4	(0,7)	0,9
Sum	112,3	63,2	48,2	15,2	10,0	12,4

KONSERN - UTSATT SKATT

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

Millioner kr	2023	2022	2021
LANGSIKTIGE POSTER			
Anleggsmidler	870,0	945,9	902,6
Avsetning for forpliktelse	(13,1)	(12,1)	(10,2)
Gevinst- og tapskonto	67,2	15,0	20,0
Sum langsiktige poster	924,1	948,8	912,4
KORTSIKTIGE POSTER			
Kortsiktig fordring	(0,8)	(0,7)	(1,0)
Kortsiktig gjeld	(9,1)	(11,6)	(9,2)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(2,6)	(2,8)	(1,5)
Underskudd til fremføring	(0,5)	(0,3)	-
Sum kortsiktige poster	(13,0)	(15,4)	(11,7)
Sum utsatt skatt per 31.12.	911,1	933,4	900,7

MORSELSKAP - UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller i morselskapet er som følger per 31.12.:

Millioner kr	2023	2022	2021
Anleggsmidler	12,7	6,4	3,5
Gevinst- og tapskonto	0,5	0,6	0,8
Kortsiktig gjeld	(7,0)	(2,9)	2,8
Sum midlertidige forskjeller	6,2	4,1	7,1
Beregning av utsatt skatt:			
Anvendt skattesats	22 %	22 %	22 %
Utsatt skatt per 31.12.	1,4	0,9	1,6

MORSELSKAP - ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

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

Millioner kr	2023	2022	2021
Resultat før skattekostnad	175,6	158,4	700,1
Permanente forskjeller	-	(0,2)	-
Mottatt utbytte/utdelinger	(131,1)	(122,8)	(501,2)
Tap/nedskrivning aksjer og andeler	25,0	40,2	0,2
Gevinst ved salg av aksjer/andeler	(0,2)	(0,9)	(140,0)
Endring midlertidige forskjeller:			
- anleggsmidler	(6,3)	(12,9)	(6,7)
- gevinst- og tapskonto	0,1	0,2	0,2
- kortsiktig gjeld	4,1	5,7	(0,3)
Årets skattegrunnlag	67,2	67,7	52,3
Skattesats	22 %	22 %	22 %
Betalbar skatt	14,8	14,9	11,5
Tilbakebetalt skatt fra tidligere år	-	(4,2)	-
Sum betalbar skatt	14,8	10,7	11,5



NOTE 9 Resultat per aksje

Antall utestående aksjer i Victoria Eiendom AS utgjør 12 043 576 per 31.12.2023, jf. note 16. Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i 2023 var 12 089 618 aksjer.

	2023	Konsern 2022	2021
Årets resultat tilordnet aksjonær (mill. kr)	106,0	677,3	619,6
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 089 618	12 161 362	12 457 713
Resultat per aksje (kr)	8,77	55,69	49,74

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	0,1
AS Forretningsgården	100 %	0,1	80,8
Bilbygg AS	100 %	11,1	57,5
Bogstadveien 49 AS	100 %	0,1	0,1
Bygdøy Allé 1 AS	100 %	0,1	0,1
Drammensveien 159 AS	100 %	0,1	0,1
Eiendomsspar AS	56,5 %	211,8	5 636,0
Haforo Holding AS	59,5 %	1,0	3,2
Hausmannsgate 28 AS	100 %	30,0	61,2
Hausmannsgate 40 AS	100 %	0,1	5,9
Jæren Handlepark 7 AS	100 %	0,3	23,7
Karl Johans gate 21 ANS	99 %	-	326,3
KS EP Drammensveien 10	77 %	-	9,7
Majorstuveien 38 AS	100 %	0,1	120,9
Namsos Handelspark II AS	100 %	0,1	35,0
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	38,2
Plantasjen Eiendom Stjørdal AS	100 %	0,2	47,4
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
Thorleif Haugs vei 15 AS	100 %	14,0	24,8
Thorvald Meyers gate 2 Næring AS	100 %	0,1	160,9
Sum morselskap			7 112,6
EID AV DATTERSELSKAP AV VICTORIA EIENDOM AS			
ANS Sagahuset	0,1 %	-	-
AS Eiendomspart Drammensveien 10	21 %	0,1	-
Bellonahuset AS	55 %	6,0	24,6
Forusbeen 17 AS ^{2) 3)}	59,5 %	0,1	27,4
Karl Johans gate 21 ANS	1 %	-	2,0
KS EP Drammensveien 10	21 %	-	1,2
Mesterhoff Eiendom AS	59,5 %	0,1	1,4
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			
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 %	0,1	63,2
Hoffsveien 10 og 14 AS	100 %	0,2	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 %	0,5	85,1
Nye Storgaten 10 B AS	100 %	0,5	118,0
Parkveien 60 AS	100 %	0,1	2,0
Parkveien 64 AS	100 %	10,8	30,3
Professor Dahlgate 18 AS ⁴⁾	100 %	0,1	225,4
Renref AS	100 %	1,6	117,9
Rådhusieidommene AS	100 %	18,1	159,8
Rådhusgaten 23 AS	100 %	2,6	24,2
Skræddergaarden AS	100 %	0,1	37,4
Smalvollveien 63 AS	100 %	3,6	60,4
Sommerrogaten 13-15 Tomt AS	100 %	0,1	0,1
Storgaten 8 Oslo AS	100 %	0,1	59,7
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	4,4
Urtegaten 9 Holding AS	93 %	10,0	200,2
Urtegata 9 SI AS	100 %	0,2	26,8
Verkseier Furulundsvei 9 Oslo AS	100 %	0,1	0,1
Vestfjordgata 28-30 AS	100 %	0,1	4,8



NOTE 10 fortsetter

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Aksje- kapital	Bokført verdi
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 Eiendomsspar AS			5 683,6

EID AV DATTERSELSKAP AV EIENDOMSSPAR

Millioner kr	Eierandel/ stemme- andel	Valuta	Aksje- kapital	Bokført verdi
Alnabru Næringspark AS	100 %		2,6	15,8
Bjørnegårdsvingen AS	100 %		0,1	10,0
Folketeateret Oslo AS	100 %		5,0	10,0
Haraldrudveien 18 AS ¹⁾	20 %		1,0	92,0
Mack Stranda AS	100 %		0,6	21,1
Mandalsgadens Eiendomsselskab AS	100 %		0,5	6,2
Rosenkrantzgate 13 DA	74,75 %		-	-
Rosenkrantzgate 13 II AS	100 %		0,4	23,8
Timms Reperbane AS	53,5 %		2,4	71,9
Urtegaten 9 AS	93 %		0,1	131,0
Urtegata 9 S3 AS	93 %		0,1	14,2

1) Stemmeandel 58 %.

2) F17 Hotelltomt AS er utfisjonert fra Forusbeen 17 AS.

3) Forusbeen 15 AS er fusjonert med Forusbeen 17 AS.

4) Professor Dahls gate 18 AS og PD18 Hjemmel AS er fusjonert med Helsefyrt Utvikling III AS. Deretter skiftet Helsefyrt Utbygging III AS navn til Professor Dahls gate 18 AS.

F17 Hotelltomt AS og Økernveien 115 AS ble solgt i 2023.

NOTE 11 Lån til felleskontrollert virksomhet

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Utlån til Scandic Hotel Gardermoen AS	-	-	4,3	-	-	4,3
Utlån til Økernveien 115 Utvikling AS	22,9	21,4	18,0	-	-	-
Sum	22,9	21,4	22,3	-	-	4,3

NOTE 12 Investeringer i aksjer og andeler

Millioner kr	Eierandel	Antall aksjer	Bokført verdi
EID AV MORSELSKAPET			
Herkules Private Equity III	1,00 %	-	-
Herkules Private Equity IV	3,04 %	-	0,9
Sum morselskap			0,9
EID AV DATTERSELSKAP			
Aurora Eiendom AS ¹⁾	19,4 %	6 002 462	492,2
Sunday Power AS ¹⁾	17,0 %	3 295	15,0
Charlius Cologne Hotel Property GmbH	5,1 % ²⁾	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	2,5
Sum datterselskap			676,1
Sum konsern			677,0

1) Virkelig verdi av aksjene i Aurora Eiendom AS og Sunday Power AS er henholdsvis kr 492,2 mill. og kr 15,0 mill.

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



NOTE 13 Andre langsiktige fordringer

Millioner kr	Konsern			Morselskap		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Utlån til ansatte ¹⁾	66,1	51,4	30,1	32,5	17,3	-
Netto pensjonsmidler, jf. note 5	51,0	44,2	41,5	-	-	-
Periodisert leieinntekt/forskuddsbetalte kostnader	39,5	44,4	45,8	-	-	-
Andre lån ²⁾	2,7	2,0	148,2	-	-	-
Sum	159,3	142,0	265,6	32,5	17,3	-

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

2) For konsernet inngår ett to-årig mezzanine utlån på SEK 150 mill. i 2021.

NOTE 14 Andre kortsiktige fordringer

Millioner kr	Konsern			Morselskap		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Kundefordringer	30,5	28,8	20,7	-	-	-
Andre fordringer	125,6	126,0	60,2	-	-	-
Forskuddsbetalte kostnader/opptjente renter	33,0	8,1	40,5	1,4	0,9	0,2
Sum	189,1	162,9	121,4	1,4	0,9	0,2

NOTE 15 Markedsbaserte aksjer

Millioner kroner	Eierandel	Antall aksjer	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Scandic Hotels Group AB	10,41 %	19 910 018	936,2	809,7
Sum			936,2	809,7

NOTE 16 Egenkapital

Aksjekapitalen per 31.12.2023 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 31.12.2022	38,5	(0,6)	63,0	5 457,0	-	5 557,9
Årsresultat				160,4		160,4
Kjøp egne aksjer		(0,3)		(51,3)		(51,6)
Mottatt utbytte egne aksjer				0,2		0,2
Avsatt utbytte				(156,6)		(156,6)
Morselskapets egenkapital per 31.12.2023	38,5	(0,9)	63,0	5 409,7	-	5 510,3
KONSERN						
Egenkapital per 31.12.2022	38,5	(0,6)	63,0	8 118,3	6 527,1	14 746,3
Årsresultat				106,0	42,0	148,0
Kjøp egne aksjer		(0,3)		(51,3)	(97,6)	(149,2)
Salg egne aksjer				-	29,6	29,6
Mottatt utbytte egne aksjer				0,2	-	0,2
Avsatt utbytte				(156,6)	(144,2)	(300,8)
Omregningsdifferanser mv.				285,6	220,0	505,6
Minoritet				4,1	(12,8)	(8,7)
Sum egenkapital per 31.12.2023	38,5	(0,9)	63,0	8 306,3	6 564,1	14 971,0



AKSJONÆROVERSIKT PER 31.12.2023

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 Piwijk AS	339 096	2,8
9 Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7
10 Victoria Eiendom AS	266 245	2,2
11 Dobloug, Anette	258 108	2,1
12 Hubertus AS	200 000	1,6
13 Barque AS	140 000	1,1
14 Horn Bull AS	120 919	1,0
15 Tricolor AS	113 224	0,9
16 Pisces Invest AS	96 612	0,8
17 Sjeltepetter AS	86 482	0,7
17 Bob Merlin AS	86 482	0,7
19 AS Ship-Ring	80 000	0,6
20 Else Forvaltning AS	74 000	0,6
Øvrige aksjonærer (413)	2 127 116	17,4
Totalt antall aksjer	12 309 821	100,0
Egne aksjer	(266 245)	(2,2)
Totalt antall utestående aksjer	12 043 576	97,8

EGNE AKSJER

	31.12.2022	Kjøp	Innløsning	31.12.2023
Antall	176 869	89 376	-	266 245
Vederlag (mill. kr)		51,6		

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

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

Aksjonær	Antall aksjer
Anders Ryssdal	1 482
Ragnar Horn	1 137 049
Gisèle Marchand	-
Monica S. Salthella	147
Jakob Iqbal	-
Christian Ringnes *)	5 595 360

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

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

NOTE 17 Andre avsetninger for forpliktelser

Millioner kr	Konsern			Morselskap		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Pensjonsforpliktelser ¹⁾	39,7	35,0	32,6	-	-	-
Rentebytteavtaler ²⁾	-	25,5	59,6	-	-	-
Avsetning for garantileie	48,0	80,2	131,8	-	-	-
Andre avsetninger	74,7	21,5	15,6	-	-	-
Sum	162,4	162,2	239,6	-	-	-

1) Pensjonsforpliktelsen knytter seg til pensjonsordning for adm. direktør. Se note 5 for en beskrivelse av pensjonsordningen.

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



NOTE 18 Rentebærende gjeld

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Obligasjonslån	660,0	1 960,0	1 960,0	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	11 523,1	9 789,9	7 168,3	2 299,8	2 283,6	2 076,7
Sertifikatlån	-	200,0	750,0	-	-	-
Sum	12 183,1	11 949,9	9 878,3	2 299,8	2 283,6	2 076,7
herav langsiktig gjeld	12 183,1	11 749,9	9 128,3	2 299,8	2 283,6	2 076,7
herav kortsiktig gjeld	-	200,0	750,0	-	-	-

Den rentebærende gjelden fordeler seg på følgende valutasorter per 31.12.2023:

Millioner	Konsern		Morselskap	
	Valuta	NOK	Valuta	NOK
NOK	-	11 687,4	-	2 299,8
SEK	425,1	430,6	-	-
EUR	5,8	65,1	-	-
Sum	430,9	12 183,1	-	2 299,8

Andel total gjeld til renteregulering (konsern):	2024	2025	2026	2027	2028	2029 og senere
%-andel	40 %	10 %	2 %	4 %	7 %	37 %

Avdrags-/forfallsstruktur langsiktig gjeld (konsern):	2024	2025	2026	2027	2028	2029 og senere	Gjennomsnittlig rente
Gjeld til kredittinstitusjoner (pantelån)	2 571,2	2 222,0	3 485,2	2 030,7	350,7	863,3	-
Obligasjonslån	-	-	660,0	-	-	-	-
Sum	2 571,2	2 222,0	4 145,2	2 030,7	350,7	863,3 ¹⁾	4,4 % ²⁾

1) Tilsvarende tall per 31.12.2022 var kr 864,0 mill.

2) Gjennomsnittlig total lånekostnad for konsernet hensyntatt, flytende rentebasis, lånemargin og rentesikring (2022: 3,8 %).

PANTSTILLELSER:

Eiendommer med en bokført verdi på kr 16 765,2 mill. og aksjer (Scandic Hotels Group AB) med en bokført verdi på kr 809,7 mill. er pantsatt som sikkerhet for den rentebærende gjelden. Bokført verdi av 7 600 000 Eiendomsspar aksjer (kr 2 207,1 mill.) eid av Victoria Eiendom AS er pantsatt som sikkerhet for rentebærende gjeld på kr 145,0 mill.

NOTE 19 Annen kortsiktig gjeld

Millioner kr	2023	Konsern 2022	2021	2023	Morselskap 2022	2021
Leverandørgjeld	55,3	9,2	37,5	-	-	1,4
Skattetrekk, feriepenger, mva. mv.	18,0	22,9	21,1	-	-	-
Betalbar skatt	86,4	63,5	55,7	14,8	14,9	11,5
Avsetning renter	45,7	54,0	27,9	16,9	17,0	8,3
Forskudd	15,7	20,0	15,2	-	-	-
Utbytte	300,8	217,5	211,8	156,6	115,3	110,2
Annen gjeld ¹⁾	148,8	136,5	312,6	1,6	2,1	204,8
Sum	670,7	523,6	681,8	189,9	149,3	336,2

1) I annen gjeld i 2021 inngår en selgerkreditt på kr 203,8 mill. vedrørende kjøpet av Professor Birkelandsvei 36 AS. Denne ble innfridd 05.01.2022.

NOTE 20 Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har kjøpt eiendommen Økrisletta 1, i Bærum, for en netto kjøpesum på kr 41 mill. Tomten skal bebygges med en fyllingstank for naturgass og leietaker er selv ansvarlig for gjennomføring av byggeprosjektet.

Victoria Eiendom har i tillegg kjøpt 37 480 egne aksjer for en kjøpesum på kr 23,4 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet kombinasjonseiendommen (handel/lager/kontor) Alfaset 1, Industrivei 5 på Alnabru i Oslo for en netto kjøpesum på kr 67 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 6 762 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB for en kjøpesum på SEK 326 mill.



Inngangspartiet i Henrik Ibsens gate 36.



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 2023, 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 2023, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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.

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

**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 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 avgjøre 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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor