

VICTORIA

1. HALVÅR 2017

EIENDOM

Victoria Eiendoms resultat før skattekostnad per 1. halvår 2017 ble kr 387,3 mill., mot kr 411,9 mill. for tilsvarende periode i 2016. Nedgangen skyldes redusert resultat fra Eiendomsspar, som følge av salgsgevinster.

EIENDOMSMARKEDET

Kontorleiemarkedet i Oslo viser en stabilt positiv utvikling, særlig i sentrale områder med god kommunikasjon.

Hotellmarkedet i Oslo viser en god utvikling sammenlignet med fjoråret. Hotellmarkedet i øvrige storbyer i Nord-Europa har i sum hatt en positiv utvikling.

Utleiemarkedet for butikklokaler i de beste handlegater i Oslo er godt.

Transaksjonsmarkedet er fortsatt godt, med betydelig etterspørsmål etter gode objekter.

Markedet for utleie av boliger i Oslo viser en stabil utvikling.

Boligprisene i Oslo har økt med 13% de siste 12 måneder, som er en nedgang fra forrige kvartal, men fortsatt historisk høyt. Boligprisene i Oslo falt i andre kvartal.

INVESTINGER OG SALG

Victoria Eiendom har solgt en boligtomt og noen boliger, med en regnskapsmessig gevinst på kr 12,5 mill. Etter halvårsskiftet har selskapet inngått avtale om kjøp av Thorvald Meyers gate 2A, Oslo, som blant annet omfatter hovedkontoret til Ringnes Bryggeri.

INVESTERINGEN I EIENDOMSSPAR

Eiendomsspars resultat før skattekostnad ble kr 607,0 mill., mot kr 794,0 mill. i 2016. Nedgangen skyldes at fjorårets resultat inneholdt betydelige salgsgevinster.

Avkastningen på Eiendomsspar-aksjen har vært negativ hittil i år. Kurs per aksje var kr 350 per 30.06.2017, mot kr 380 per 31.12.2016 (-6,8% hensyntatt utbetalt utbytte).

Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar utgjør 47% og representerer 4/5 deler av selskapets totale brutto eksponering mot eiendomsmarkedet. Rapport per 1. halvår 2017 for Eiendomsspar er vedlagt.

DRIFT, UMLEIE OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten målt etter leieverdi er 3,6%. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 5,4 år.

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Det er ikke krav om at Victoria Eiendom skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Victoria Eiendom anvender således regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelsen av regnskapet. Det innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi per 30.06.2017. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap bokført under finansielle anleggsmidler.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. halvår kr 74,7 mill. (kr 67,8 mill.). Brutto driftsresultat ble kr 67,7 mill., mot kr 61,9 mill. i 2016.

Resultat før skattekostnad viser kr 387,3 mill., mot kr 411,9 mill. for tilsvarende periode i 2016. Nedgangen skyldes redusert resultat fra Eiendomsspar, som følge av salgsgevinster.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Selskapet hadde per 30.06.2017 en gjeld på kr 1.510,1 mill., hvorav kr 1.334,2 mill. var rentebærende.

Fastrentelånene utgjorde 45% av låneporteføljen og har en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,7 år.

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,5%.

Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende. Likviditetsreserven inklusiv langsiktig, pantsikret kredittramme utgjorde kr 722,5 mill. per 30.06.2017. I tillegg har det tilknyttede selskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve, se vedlagte rapport for Eiendomsspar.

Victoria Eiendom har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

AKSJONÆRFORHOLD

Victoria Eiendom har ikke ervervet egne aksjer hittil i år.

Styret fikk på den ordinære generalforsamling fornyet fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder til mai 2018.

FREMTIDSUTSIKTER

Kontormarkedet i Oslo forventes å være positivt fremover, spesielt for sentrale beliggenheter.

Utsiktene for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode.

Victoria Eiendom er med sin gode soliditet, langsiktige finansiering og en betryggende likviditetsreserve, vel posisjonert i eiendomsmarkedet.

Oslo, 4. september 2017
Styret

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04-30.06	
	2017	2016	2016	2017	2016
Leieinntekt	74,7	67,8	139,6	37,4	34,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(7,0)	(5,9)	(13,1)	(3,5)	(3,0)
Brutto driftsresultat	67,7	61,9	126,5	33,9	31,0
Salgsgevinst	12,5	14,4	19,1	1,3	14,4
Rehabiliteringskostnad	(6,8)	(3,1)	(7,9)	(5,8)	(1,1)
Avskrivning på varige driftsmidler	(5,1)	(4,3)	(9,4)	(2,6)	(2,1)
Lønn og annen driftskostnad	(5,3)	(5,0)	(8,6)	(3,2)	(3,1)
Driftsresultat	63,0	63,9	119,7	23,6	39,1
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	346,0	373,5	758,6	169,6	127,8
Netto finanskostnad	(21,7)	(25,5)	(52,0)	(10,7)	(12,3)
Ordinært resultat før skattekostnad	387,3	411,9	826,3	182,5	154,6
Skattekostnad på ordinært resultat	(74,2)	(72,1)	(112,6)	(41,3)	(54,1)
Periodens resultat	313,1	339,8	713,7	141,2	100,5

Tilordnet:

Aksjonærer	311,7	338,7	711,0
Minoritetsinteresser	1,4	1,1	2,7

**BALANSE PER
EIEDELER**

	30.06.		31.12.
	2017	2016	2016
Varige driftsmidler	1.024,4	946,2	1.089,4
Finansielle anleggsmidler	2.935,5	2.513,8	2.698,3
Sum anleggsmidler	3.959,9	3.460,0	3.787,7
Andre fordringer	84,6	20,4	58,4
Bankinnskudd	392,5	227,4	306,2
Sum omløpsmidler	477,1	247,8	364,6
SUM EIEDELER	4.437,0	3.707,8	4.152,3

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	115,7	115,7	115,7
Annen egenkapital	2.811,2	2.137,1	2.406,7
Sum egenkapital	2.926,9	2.252,8	2.522,4
Utsatt skatt	87,7	89,1	87,3
Langsiktig rentebærende gjeld	1.334,2	1.334,2	1.334,2
Annen kortsiktig gjeld	88,2	31,7	208,4
Sum gjeld	1.510,1	1.455,0	1.629,9
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4.437,0	3.707,8	4.152,3

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

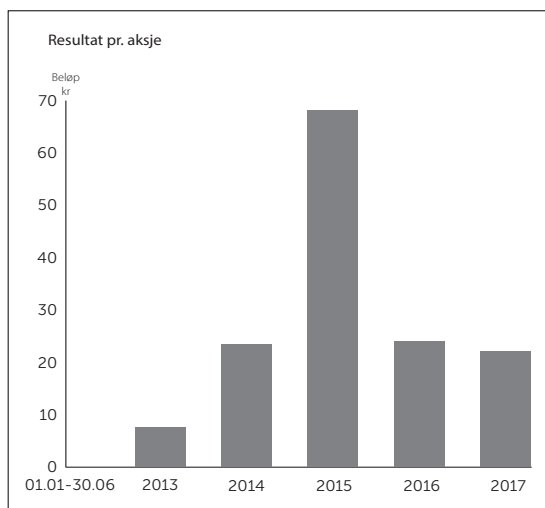
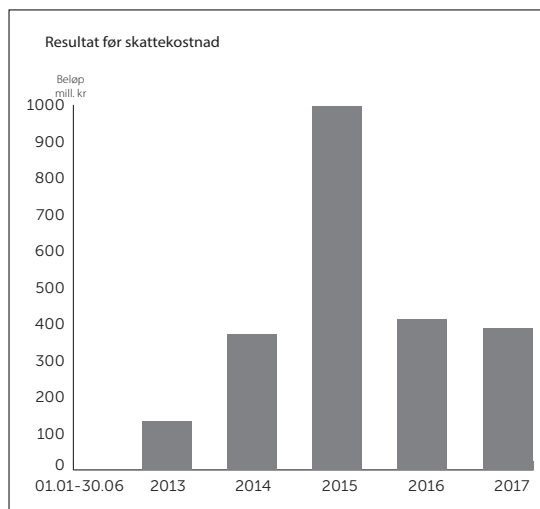
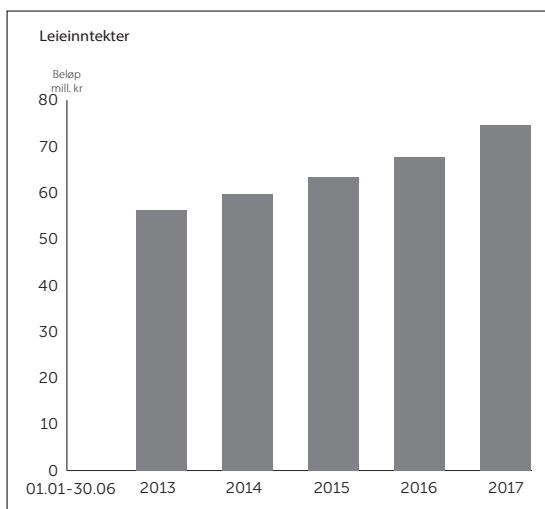
	01.01. - 30.06.		01.01.-31.12.
	2017	2016	2016
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	120,4	940,0	1.107,6
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	58,2	68,0	(19,8)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(92,3)	(801,1)	(802,1)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	86,3	206,9	285,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	306,2	20,5	20,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	392,5	227,4	306,2
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	330,0	341,3	330,0
Sum likviditetsreserver	722,5	568,7	636,2

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-30.06.2017

	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2016	115,7	2.406,7	2.522,4
Resultat		313,1	313,1
Minoritet		(0,4)	(0,4)
Egenkapitaljustering tilknyttet selskap m.v.		91,8	91,8
Egenkapital 30.06.2017	115,7	2.811,2	2.926,9

SENTRALE NØKKELTALL PER 30.06.2017

AKSJONÆROVERSIKT



Aksjonæroversikt per 25.08.2017

Victoria Eiendom Invest AS *)	32,1%
Tyns-Ring AS	9,5%
Ringnes Holding AS	6,5%
Arendals Fossekompagni ASA	5,0%
Horn, Hans Herman	4,7%
MP Pensjon PK	4,3%
Taconic AS	3,2%
C Ludens Ringnes Stiftelse	2,9%
Victoria Eiendom AS	2,6%
Bob Merlin AS	2,3%
Krohn, Elisabeth S. J.	2,0%
Krohn, Paul Ingar W. J.	2,0%
Raho AS	1,9%
Talbot, Anette Dobloug	1,5%
Hubertus AS	1,2%
Oak Management AS	0,9%
AS Trosterud	0,9%
Straen AS	0,8%
Tricolor AS	0,7%
Småfolk AS	0,6%
Øvrige aksjonærer	14,7%
Sum	100,0%

*) eiet 49% av Victoria Eiendom og 51% av Ringnes Holding

NØKKELTALL PR. AKSJE (KR)

	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Resultat pr. aksje 1)	22,05	23,95	50,28
Bokført egenkapital pr. aksje 1)	207	159	178
Aksjekurs ved utgangen av perioden	560	490	555
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	14.137.276	14.142.817	14.140.031
Antall utestående aksjer 2)	14.137.276	14.137.276	14.137.276

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (17.307.618) fratrukket direkte og indirekte eide egne aksjer (3.170.342)