

VICTORIA

3. KVARTAL 2017

EIENDOM

Victoria Eiendoms resultat før skattekostnad per 3. kvartal 2017 ble kr 545,4 mill., mot kr 675,1 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 etterspørsel etter gode objekter.

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

Boligprisene i Oslo viser en nedgang på 2,8% de siste 12 måneder - som er en vesentlig svekkelse fra årsveksten i forrige kvartal - dog er prisene fortsatt på et historisk høyt nivå. Boligprisene i Oslo falt i andre og tredje kvartal.

INVESTINGER OG SALG

Victoria Eiendom har kjøpt Thorvald Meyers gate 2A, Oslo, som blant annet omfatter hovedkontoret til Ringnes Bryggeri. Selskapet solgt en boligtomt og noen boliger, med en regnskapsmessig gevinst på kr 22,5 mill.

INVESTERINGEN I EIENDOMSSPAR

Eiendomsspars resultat før skattekostnad ble kr 872,5 mill., mot kr 1.075,6 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 341 per 30.09.2017, mot kr 380 per 31.12.2016 (-9,1% 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 3. kvartal 2017 for Eiendomsspar er vedlagt.

DRIFT, UMLEIE OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten målt etter leieverdi er 3,1%. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 5,2 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 regnskaps-skikk 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 30.09.2017. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap bokført under finansielle anleggsmidler.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 3. kvartal kr 113,9 mill. (kr 103,7 mill.). Brutto driftsresultat ble kr 104,3 mill., mot kr 94,6 mill. i 2016.

Resultat før skattekostnad viser kr 545,4 mill., mot kr 675,1 mill. for tilsvarende periode i 2016. Nedgangen skyldes redusert resultat fra Eiendomsspar, som følge av salgsgevinster.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Selskapet hadde per 30.09.2017 en gjeld på kr 1.530,9 mill., hvorav kr 1.334,2 mill. var rentebærende.

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

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,4%.

Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende. Likviditetsreserven inklusiv langsiktig, pantsikret kredittramme utgjorde kr 511,7 mill. per 30.09.2017. I tillegg har selskapet enkelte ubelånte eiendommer og det tilknyttede selskapet Eiendomsspar har 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.

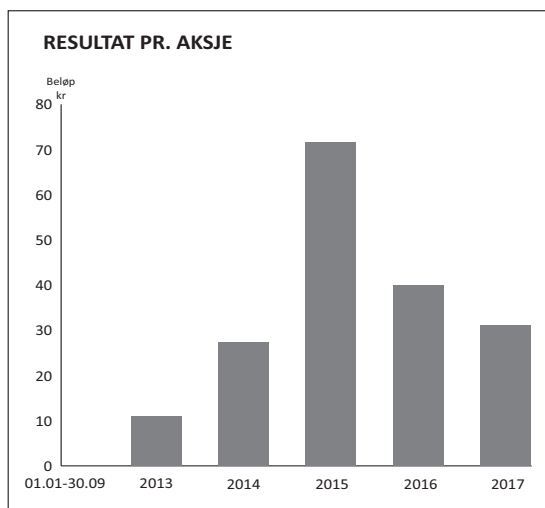
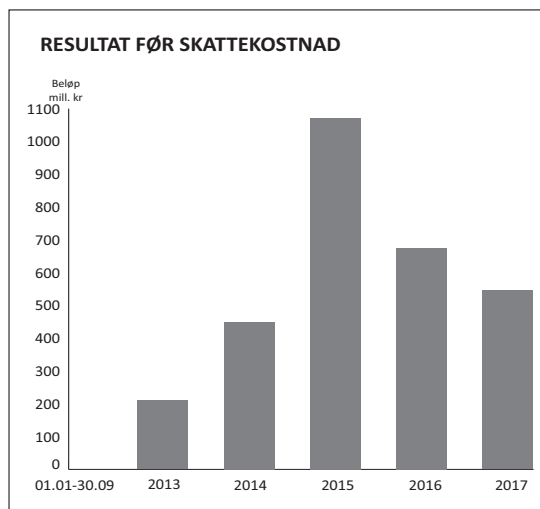
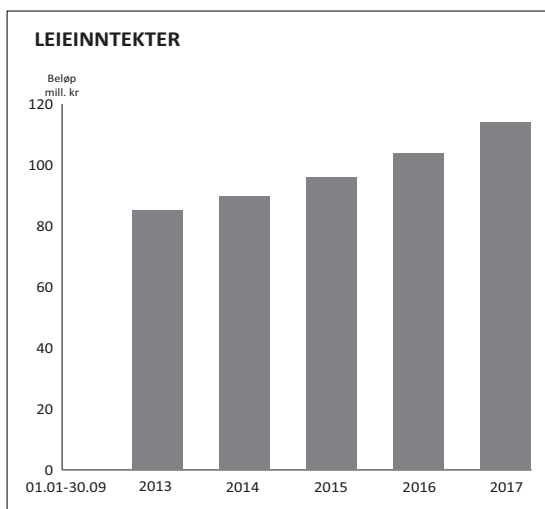
Utsiktene for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode, dog vil noen byer, deriblant København og Stockholm, vise svakere utvikling som følge av stor kapasitets-tilvekst.

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

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07-30.09	
	2017	2016	2016	2017	2016
Leieinntekt	113,9	103,7	139,6	39,2	35,9
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(9,6)	(9,1)	(13,1)	(2,6)	(3,2)
Brutto driftsresultat	104,3	94,6	126,5	36,6	32,7
Salgsgevinst	22,5	16,8	19,1	10,0	2,4
Rehabiliteringskostnad	(8,3)	(4,4)	(7,9)	(1,5)	(1,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(7,8)	(6,8)	(9,4)	(2,7)	(2,5)
Lønn og annen driftskostnad	(7,2)	(6,7)	(8,6)	(1,9)	(1,7)
Driftsresultat	103,5	93,5	119,7	40,5	29,6
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	474,6	618,9	758,6	128,6	245,4
Netto finanskostnad	(32,7)	(37,3)	(52,0)	(11,0)	(11,8)
Ordinært resultat før skattekostnad	545,4	675,1	826,3	158,1	263,2
Skattekostnad på ordinært resultat	(104,3)	(107,1)	(112,6)	(30,1)	(35,0)
Periodens resultat	441,1	568,0	713,7	128,0	228,2
Tilordnet:					
Aksjonærer	439,0	566,1	711,0		
Minoritetsinteresser	2,1	1,9	2,7		
BALANSE PER					
EIENDELER		30.09.	31.12.		
	2017	2016	2016		
Varige driftsmidler	1.261,5	1.099,1	1.089,4		
Finansielle anleggsmidler	2.998,2	2.494,8	2.698,3		
Sum anleggsmidler	4.259,7	3.593,9	3.787,7		
Andre fordringer	92,9	34,1	58,4		
Bankinnskudd	192,9	247,1	306,2		
Sum omløpsmidler	285,8	281,2	364,6		
SUM EIENDELER	4.545,5	3.875,1	4.152,3		
EGENKAPITAL OG GJELD					
Innskutt egenkapital	115,7	115,7	115,7		
Annen egenkapital	2.898,9	2.280,8	2.406,7		
Sum egenkapital	3.014,6	2.396,5	2.522,4		
Utsatt skatt	96,5	94,1	87,3		
Langsiktig rentebærende gjeld	1.334,2	1.334,2	1.334,2		
Annen kortsiktig gjeld	100,2	50,3	208,4		
Sum gjeld	1.530,9	1.478,6	1.629,9		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4.545,5	3.875,1	4.152,3		
KONTANTSTRØMOPPSTILLING		01.01. - 30.09.	01.01.-31.12.		
	2017	2016	2016		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	164,8	999,0	1.107,6		
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(185,8)	28,7	(19,8)		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(92,3)	(801,1)	(802,1)		
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(113,3)	226,6	285,7		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	306,2	20,5	20,5		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	192,9	247,1	306,2		
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	318,8	330,0	330,0		
Sum likviditetsreserver	511,7	577,1	636,2		
ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-30.09.2017		INNSKUTT	ANNEN	SUM	
		EGENKAPITAL	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL	
Egenkapital 31.12.2016		115,7	2.406,7	2.522,4	
Resultat			441,1	441,1	
Minoritet			(0,4)	(0,4)	
Egenkapitaljustering tilknyttet selskap m.v.			51,5	51,5	
Egenkapital 30.09.2017		115,7	2.898,9	3.014,6	

SENTRALE NØKKELTALL PER 30.09.2017

AKSJONÆROVERSIKT



Aksjonæroversikt per 14.11.2017

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%
Krohn, Elisabeth S. J.	2,0%
Krohn, Paul Ingar W. J.	2,0%
Raho AS	1,9%
Bob Merlin AS	1,8%
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%
AS Ship-Ring	0,6%
Øvrige aksjonærer	14,7%
Sum	100,0%

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

NØKKELTALL PR. AKSJE (KR)	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
Resultat pr. aksje 1)	31,05	40,03	50,28
Bokført egenkapital pr. aksje 1)	213	170	178
Aksjekurs ved utgangen av perioden	545	495	555
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	14.137.276	14.140.957	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)