

Januar - mars 2018

- Totale leieinntekter er kr 42 mill. per 1. kvartal 2018 (kr 37 mill.)
- Bokført resultat før skatt er kr 132 mill. (kr 205 mill.). Nedgangen skyldes bortfall av salgsgevinster
- Likviditetsreserven utgjør kr 447 mill. (kr 422 mill. per 31.12.2017)
- Ledighet i eiendomsmassen er 2,2% (3,8%)
- Aksjekursen steg fra kr 540 per årsslutt 2017 til kr 580 per 31.03.2018 (+ 7%)

EIENDOMSMARKEDET

Den positive utviklingen i kontorleiemarkedet i 2017 har fortsatt inn i 2018. Dette gjelder særlig for Oslo sentrum hvor rekordlav ledighet (ca. 3%) bidrar til stigende leiepriser.

Hotellmarkedet er generelt preget av god økonomisk utvikling og underliggende vekst i reiselivsnæringen. Imidlertid fører økt kapasitetstilvekst til nedgang i inntekt per tilgjengelig rom i enkelte byer, som for eksempel Bergen, København og Stockholm. Hotellmarkedet i Oslo viser en stabil utvikling for 1. kvartal, hensyntatt påskeeffekten. Den samme trenden er også synlig i de fleste øvrige storbyer i Nord-Europa.

Utleiemarkedet for butikklokaler i de beste handlegatene i Oslo er fortsatt godt. Vi opplever imidlertid at nye handelsmønstre bidrar til at handelsaktørene er noe mer selektive i forhold til beliggenhet og størrelse på lokalene.

Transaksjonsmarkedet er fortsatt godt, med betydelig etterspørsel etter gode objekter. I takt med markedets forventning om stigende renter ser imidlertid yield nivåene ut til å ha stabilisert seg.

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

Boligprisene i Oslo har falt med 6,6% de siste 12 måneder (mars 2017 til mars 2018). I 1. kvartal 2018 har det vært prisvekst tre måneder på rad, noe som gir en total prisøkning så langt i år på 5,9%.

INVESTERINGER OG SALG

Victoria Eiendom har i 1. kvartal ervervet 50% av Karl Johans gate 21, slik at selskapet nå eier 100% av eiendommen. Kjøpet er gjort til en netto eiendomsverdi på kr 584 mill. på 100% basis. Det er ikke foretatt andre kjøp eller salg i løpet av 1. kvartal.

INVESTERINGEN I EIENDOMSSPAR

Eiendomsspars resultat før skattekostnad ble kr 238,0 mill. i 1. kvartal 2018, mot kr 245,4 mill. samme periode foregående år. Reduksjonen skyldes i det vesentligste nedgang i resultatbidrag fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, hovedsakelig drevet av lavere resultatbidrag fra Pandox. Underliggende inntjening i selskapet er bedre enn fjoråret.

Avkastningen på Eiendomsspar-aksjen har vært flat hittil i år. Kurs per aksje var kr 350 per 31.03.2018, mot kr 353 per 31.12.2017 (- 0,8%).

Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar utgjør 47%, og representerer ca. 80% av selskapets totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. kvartal kr 41,7 mill. (kr 37,3 mill.). Brutto driftsresultat ble kr 38,1 mill., mot kr 33,8 mill. i 2017.

Resultat før skattekostnad viser kr 131,9 mill., mot kr 204,8 mill. for tilsvarende periode i 2017. Nedgangen skyldes bortfall av salgsgvinster, hovedsakelig i felleskontrollert virksomhet.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Selskapet hadde per 31.03.2018 en gjeld på kr 1.584,3 mill., hvorav kr 1.334,2 mill. var rentebærende.

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

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,5%.

Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende. Likviditetsreserven inklusiv langsiktige, pantesikrede kredittrammer utgjorde kr 447,3 mill. per 31.03.2018. I tillegg har det tilknyttede selskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve.

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

DRIFT, UTLEIE OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten målt etter leieverdi er 2,2% (3,8%). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 6,0 år.

AKSJONÆRFORHOLD

Victoria Eiendom har ervervet 27.000 egne aksjer til en verdi av kr 14,6 mill. i løpet av 1. kvartal. Selskapets totale beholdning av direkte eide egne aksjer utgjør 721.372 per 31.03.2018.

Styret vil på den ordinære generalforsamling, 15.05.2018, fremme forslag om fornyet fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene er foreslått å gjelde for ett år.

FREMTIDSUTSIKTER

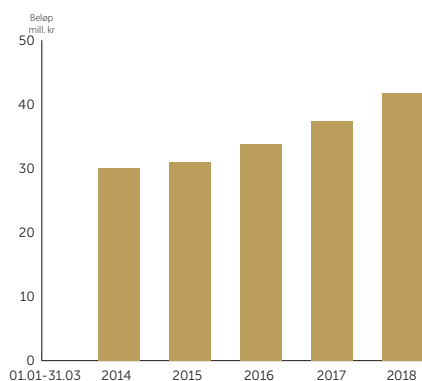
Kontormarkedet i Oslo forventes å være positivt fremover. Dette gjelder særlig for Oslo sentrum hvor ledigheten er lav (ca. 3%), samtidig som antall prosjekter som ferdigstilles i 2018 er på et historisk lavt nivå.

Utsiktene for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode, men det er store forskjeller mellom enkeltbyer grunnet ulik kapasitetstilgang.

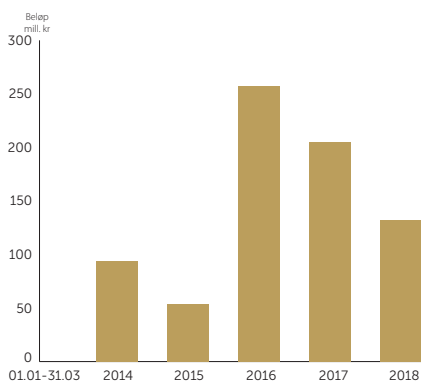
Victoria Eiendom er med sin gode soliditet, langsiktige finansiering og en betryggende likviditetsreserve, vel posisjonert i eiendomsmarkedet.

Oslo, 7. mai 2018
Styret

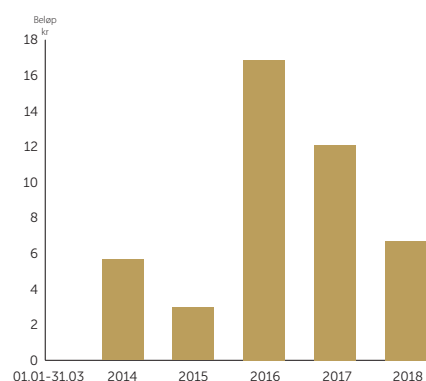
Leieinntekter



Resultat før skattekostnad



Resultat per aksje



RESULTATREGNSKAP	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
	2018	2017	2017
Leieinntekt	41,7	37,3	155,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(3,6)	(3,5)	(13,0)
Brutto driftsresultat	38,1	33,8	142,6
Salgsgevinst	–	11,2	51,9
Rehabiliteringskostnad	(3,1)	(1,0)	(11,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(3,0)	(2,5)	(11,5)
Lønn og annen driftskostnad	(2,4)	(2,1)	(9,4)
Driftsresultat	29,6	39,4	161,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	113,8	176,4	673,0
Netto finanskostnad	(11,5)	(11,0)	(43,4)
Ordinært resultat før skattekostnad	131,9	204,8	791,5
Skattekostnad på ordinært resultat	(39,1)	(32,9)	(113,4)
Periodens resultat	92,8	171,9	678,1
Tilordnet:			
Aksjonærer	92,1	171,2	665,0
Minoritetsinteresser	0,7	0,7	13,1
BALANSE PER		31.03.	31.12.
EIENDELER	2018	2017	2017
Varige driftsmidler	1.262,1	1.018,7	1.259,7
Finansielle anleggsmidler	3.274,5	2.829,4	3.262,0
Sum anleggsmidler	4.536,6	3.848,1	4.521,7
Andre fordringer	11,9	86,1	59,7
Bankinnskudd	128,5	450,7	103,0
Sum omløpsmidler	140,4	536,8	162,7
SUM EIENDELER	4.677,0	4.384,9	4.684,4
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	114,8	115,7	114,9
Annen egenkapital	2.977,9	2.613,2	2.964,9
Sum egenkapital	3.092,7	2.728,9	3.079,8
Utsatt skatt	93,7	87,5	93,8
Langsiktig rentebærende gjeld	1.334,2	1.334,2	1.334,2
Annen kortsiktig gjeld	156,4	234,3	176,6
Sum gjeld	1.584,3	1.656,0	1.604,6
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4.677,0	4.384,9	4.684,4
KONTANTSTRØMOPPSTILLING		01.01. - 31.03.	01.01.-31.12.
	2018	2017	2017
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	11,9	60,2	175,8
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	28,2	84,3	(142,4)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(14,6)	–	(236,6)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	25,5	144,5	(203,2)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	103,0	306,2	306,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	128,5	450,7	103,0
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	318,8	330,0	318,8
Sum likviditetsreserver	447,3	780,7	421,8

NOTER

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPP

Victoria Eiendom anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapskikk 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.

NOTE 2 - LEIEINNTEKT

LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT	01.01.-31.03.		01.01.-31.12.
	2018	2017	2017
Oslo	31,0	27,7	115,0
Øvrige Norge	10,7	9,6	40,6
Sum	41,7	37,3	155,6

NOTE 3 - EGENKAPITAL

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 31.03.2018	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2017	114,9	2.964,9	3.079,8
Resultat		92,8	92,8
Kjøp egne aksjer	(0,1)	(14,5)	(14,6)
Egenkapitaljustering tilknyttet selskap m.v.		(65,3)	(65,3)
Egenkapital 31.03.2018	114,8	2.977,9	3.092,7

NOTE 4 - NØKKELTALL

NØKKELTALL PER AKSJE (KR)	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Resultat per aksje 1)	6,64	12,11	47,12
Bokført egenkapital per aksje 1)	223	193	221
Aksjekurs ved utgangen av perioden	580	585	540
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	13.875.250	14.137.276	14.113.859
Antall utestående aksjer 2)	13.863.257	14.137.276	13.890.250

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (17.307.618) fratrukket direkte og indirekte eide egne aksjer (3.444.361)

NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 25.04.2018

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Victoria Eiendom Invest AS *)	5.557.136	32,1%
Tyns-Ring AS	1.641.912	9,5%
Ringnes Holding AS	1.120.930	6,5%
Arendals Fossekompani ASA	870.959	5,0%
Horn, Hans Herman	810.161	4,7%
MP Pensjon PK	745.000	4,3%
Victoria Eiendom AS	721.372	4,2%
Taconic AS	547.850	3,2%
C Ludens Ringnes Stiftelse	500.103	2,9%
Krohn, Elisabeth S. J.	338.096	2,0%
Krohn, Paul Ingar W. J.	338.096	2,0%
Raho AS	330.100	1,9%
Talbot, Anette Dobloug	258.108	1,5%
Hubertus AS	200.000	1,2%
Oak Management AS	158.091	0,9%
AS Straen	140.000	0,8%
Tricolor AS	113.224	0,7%
Sjeltepetter AS	101.482	0,6%
Neuff AS	101.482	0,6%
Bob Merlin AS	101.482	0,6%
Øvrige aksjonærer	2.612.034	15,1%
Sum	17.307.618	100,0%

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