

## 1. halvår 2018

- Totale leieinntekter er kr 88,6 mill. i 1. halvår 2018 (kr 74,7 mill.)
- Ordinært resultat før skattekostnad per 1. halvår 2018 er kr 1.030,5 mill. (kr 387,3 mill.)
- Likviditetsreserven utgjør kr 655 mill. (kr 422 mill. per 31.12.2017)
- Ledigheten i eiendomsmassen er 1,8% (3,6%)
- Aksjekursen steg fra kr 540 ved utgangen av 2017 til kr 650 (+20%) per 30.06.2018. Inkludert utbytte (kr 7) har verdiutviklingen siden årsslutt vært 22%

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2017 om ikke annet er spesifisert)

### EIENDOMSMARKEDET

Norsk økonomi preges fortsatt av positive fremtidsutsikter. Gjennom 2. kvartal har oljeprisen fortsatt å stige, samtidig som nivået på lange renter har falt noe tilbake. Drevet av positive impulser fra norsk økonomi, opplever kontorleiemarkedet i Oslo fortsatt god etterspørsel. Lav ledighet, særlig i sentrum, forventes å bidra til stigende leiepriser.

Europa og Norden opplever fortsatt bred økonomisk vekst. I kombinasjon med fortsatt økende global vekst i turist- og reiselivsnæringen gir dette et godt grunnlag for fremtidig positiv utvikling i hotellmarkedet. Status i de ulike regionale hotellmarkedene varierer imidlertid basert på lokale forhold, som endringer i kapasitet, messer/konferanser etc. For Oslo sin del har hotellmarkedet vært svært godt, så langt i 2018, grunnet uttak av kapasitet i forbindelse med rehabilitering av flere hoteller. I årene som kommer forventes imidlertid tilgang av nye/rehabiliterede hoteller å bidra til overkapasitet og lavere priser.

Utleiemarkedet for butikklokaler i sentrale områder av Oslo oppleves som selektivt, men fortsatt godt for de beste lokasjonene. Nye handelsmønstre skaper noe mer usikkerhet, men gir også muligheter.

Etter en noe avdempet start på året, tok transaksjonsaktiviteten seg vesentlig opp i 2. kvartal. Prime yield er fortsatt historisk lav, men forventes å stige i takt med varslede økninger i renten.

Markedet for utleie av boliger i Oslo viser fortsatt en stabil utvikling, med priser på omtrent samme nivå som foregående år.

Boligprisene i Oslo falt noe tilbake i juni, men har i løpet av 1. halvår tatt igjen hele prisen fra i fjor høst. Prisøkningen de siste 12 måneder (juni 2017 til juni 2018) er nå positiv med 1,5% etter å ha vært negativ med 6,6% ved utgangen av 1. kvartal. Finansdepartementet sitt vedtak om å videreføre boliglånsskriften (juni 2018), kombinert med fortsatt høy boligbygging, avtakende befolkningsvekst og stigende renter, forventes å bidra til avtakende prisvekst ut året.

### INVESTERINGER OG SALG

Victoria Eiendom har i løpet av 1. halvår solgt eiendommene Kongens gate 31 og Karl Johans gate 16B. Salgene har medført en regnskapsmessig gevinst på kr 733 mill.

I løpet av 1. halvår har selskapet ervervet 50% av Karl Johans gate 21 AS (tidligere eiet 50% direkte og 13,5% indirekte gjennom T6 holding AS), slik at Victoria Eiendom nå eier 100% av selskapet. Kjøpet er gjort til en netto eiendomsverdi på kr 584 mill.

### INVESTERINGEN I EIENDOMSSPAR

Eiendomsspars resultat før skattekostnad ble kr 542,9 mill. per 1. halvår 2018, mot kr 607,0 mill. for samme periode foregående år. Reduksjonen skyldes lavere resultatbidrag fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttede selskap, hovedsakelig drevet av mindre verdiøkning på eiendommene i Pandox. Underliggende inntjening i Eiendomsspar og Pandox, så langt i år, er bedre enn fjoråret.

Eiendomsspar-aksjen har hatt positiv utvikling hittil i år. Aksjekursen steg fra kr 353 ved inngangen til året, til kr 370 (+5%) per 30.06.2018. Inkludert utbytte (kr 4,50) har verdiutviklingen siden årsslutt vært 6%.

Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar utgjør 48,1% og representerer over 80% av selskapets totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet.

#### DRIFT, UTLEIE OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten målt etter leieverdi er 1,8% (3,6%). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 6,7 år, mot 6,2 år per 31.12.2017.

Victoria Eiendom har 15 boligenheter over 5 etasjer under oppføring i Rosenhoffgata 14 i Oslo. Per 1. halvår er 12 av 15 enheter solgt og byggestart var i juni 2018. Ferdigstillelse er forventet medio 2019.

#### RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. halvår kr 88,6 mill. (kr 74,7 mill.). Brutto driftsresultat ble i samme periode kr 82,1 mill., mot kr 67,7 mill. i 2017.

Resultat før skattekostnad viser kr 1.030,5 mill., mot kr 387,3 mill. for tilsvarende periode i 2017. Økningen skyldes i hovedsak gevinst fra salget av Karl Johans gate 16B og Kongens gate 31.

#### FINANSIERING OG LIKVIDITET

Selskapet hadde per 30.06.2018 en gjeld på kr 1.551,8 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 1.508,4 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen var 3,5%. I 1. halvår har Victoria Eiendom inngått en avtale om rentesikring av MNOK 200 i 7 år fra og med 2021. Ved kvartalsslutt utgjorde selskapets fastrenteavtaler 40% av låneporteføljen. Fastrenteavtalene har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 6,0 år.

Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende. Likviditetsreserven, inklusiv langsiktige pantesikrede kreditt-rammer, utgjorde kr 655 mill. per 30.06.2018. I tillegg har det tilknyttede selskapet Eiendomsspar en betydelig likviditetsreserve. Selskapet opplever finansieringsmarkedet som godt og det har ingen gjenstående låneforfall i 2018.

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

#### AKSJONÆRFORHOLD

Victoria Eiendom har ervervet 463.504 egne aksjer til en verdi av kr 298,4 mill. i løpet av 1 halvår. Selskapets totale beholdning av direkte eide egne aksjer utgjør 1.157.876 per 30.06.2018.

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

#### HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato.

#### FREMTIDSUTSIKTER

Kontormarkedet i Oslo forventes å fortsette den positive utviklingen fremover. Dette gjelder særlig for Oslo sentrum hvor lav og fallende ledighet, kombinert med at antallet prosjekter som ferdigstilles i 2018 er på et historisk lavt nivå, forventes å bidra til stigende leiepriser.

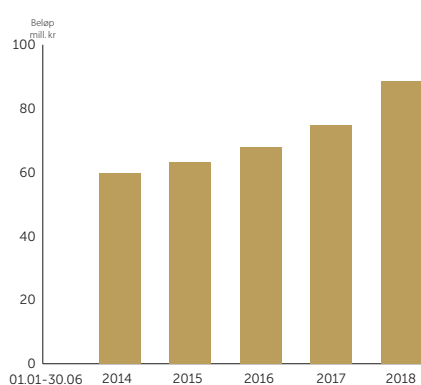
Utsiktene for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode.

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

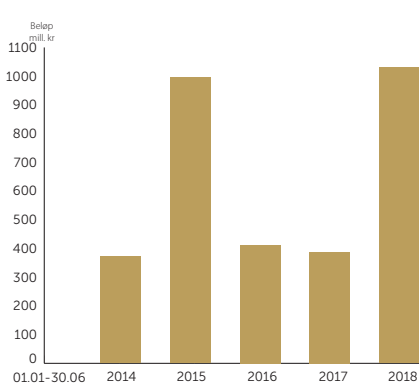
Oslo, 21. august 2018

Styret

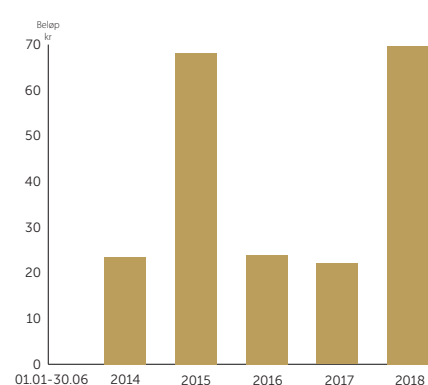
Leieinntekter



Resultat før skattekostnad



Resultat pr. aksje



RESULTATREGNSKAP	Note	01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04. - 30.06.	
		2018	2017	2017	2018	2017
Leieinntekt	(2)	88,6	74,7	155,6	46,9	37,4
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(6,5)	(7,0)	(13,0)	(2,9)	(3,5)
Brutto driftsresultat		82,1	67,7	142,6	44,0	33,9
Salgsgevinst		733,0	12,5	51,9	733,0	1,3
Rehabiliteringskostnad		(6,8)	(6,8)	(11,7)	(3,7)	(5,8)
Avskrivning på varige driftsmidler		(6,9)	(5,1)	(11,5)	(3,9)	(2,6)
Lønn og annen driftskostnad		(5,9)	(5,3)	(9,4)	(3,5)	(3,2)
Driftsresultat		795,5	63,0	161,9	765,9	23,6
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		260,4	346,0	673,0	146,6	169,6
Netto finanskostnad		(25,4)	(21,7)	(43,4)	(13,9)	(10,7)
Ordinært resultat før skattekostnad		1.030,5	387,3	791,5	898,6	182,5
Skattekostnad på ordinært resultat		(64,1)	(74,2)	(113,4)	(25,0)	(41,3)
Periodens resultat		966,4	313,1	678,1	873,6	141,2
Tilordnet:						
Aksjonærer		965,0	311,7	665,0		
Minoritetsinteresser		1,4	1,4	13,1		
<b>BALANSE PER</b>						
<b>EIENDELER</b>			<b>30.06.</b>	<b>31.12.</b>		
		<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>		
Varige driftsmidler		1.561,7	1.024,4	1.259,7		
Finansielle anleggsmidler		3.235,7	2.935,5	3.262,0		
Sum anleggsmidler		4.797,4	3.959,9	4.521,7		
Andre fordringer		16,2	84,6	59,7		
Bankinnskudd		411,6	392,5	103,0		
Sum omløpsmidler		427,8	477,1	162,7		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5.225,2</b>	<b>4.437,0</b>	<b>4.684,4</b>		
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
Innskutt egenkapital		113,5	115,7	114,9		
Annen egenkapital		3.459,3	2.811,2	2.964,9		
Sum egenkapital	(3)	3.572,8	2.926,9	3.079,8		
Utsatt skatt		100,6	87,7	93,8		
Langsiktig rentebærende gjeld		1.508,4	1.334,2	1.334,2		
Annen kortsiktig gjeld		43,4	88,2	176,6		
Sum gjeld		1.652,4	1.510,1	1.604,6		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5.225,2</b>	<b>4.437,0</b>	<b>4.684,4</b>		
<b>KONTANTSTRØMOPPSTILLING</b>						
		<b>01.01. - 30.06.</b>	<b>01.01.-31.12.</b>	<b>2017</b>		
		<b>2018</b>	<b>2017</b>			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		91,6	120,4	175,8		
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		430,9	58,2	(142,4)		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(213,9)	(92,3)	(236,6)		
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		308,6	86,3	(203,2)		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		103,0	306,2	306,2		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		411,6	392,5	103,0		
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		243,8	330,0	318,8		
Sum likviditetsreserver		655,4	722,5	421,8		

# NOTER

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPP

Victoria Eiendom anvender 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.

## NOTE 2 - LEIEINNTEKT

LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT	01.01.-30.06.		01.01.-31.12.
	2018	2017	2017
Oslo	67,0	55,1	115,0
Øvrige Norge	21,6	19,6	40,6
Sum	88,6	74,7	155,6

## NOTE 3 - EGENKAPITAL

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 30.06.2018	INNSKUTT	ANNEN	SUM
	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2017	114,9	2.964,9	3.079,8
Resultat		966,4	966,4
Kjøp egne aksjer	(1,4)	(297,0)	(298,4)
Minoritet		7,3	7,3
Egenkapitaljustering tilknyttet selskap m.v.		(182,3)	(182,3)
Egenkapital 30.06.2018	113,5	3.459,3	3.572,8

## NOTE 4 - NØKKELTALL

NØKKELTALL PER AKSJE (KR)	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Resultat per aksje 1)	69,72	22,05	47,12
Bokført egenkapital per aksje 1)	265	207	221
Aksjekurs ved utgangen av perioden	650	560	540
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	13.840.736	14.137.276	14.113.859
Antall utestående aksjer 2)	13.426.753	14.137.276	13.890.250

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (17.307.618) fratrukket direkte og indirekte eide egne aksjer (3.880.865)

## NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 10.08.2018

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Victoria Eiendom Invest AS *)	5.557.136	32,1%
Tyns-Ring AS	1.641.912	9,5%
Victoria Eiendom AS	1.157.876	6,7%
Ringnes Holding AS	1.120.930	6,5%
Arendals Fossekompagni ASA	870.959	5,0%
Horn, Hans Herman	810.161	4,7%
Taconic AS	547.850	3,2%
C. Ludens Ringnes Stiftelse	500.103	2,9%
MP Pensjon PK	345.000	2,0%
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	2.575.530	14,9%
Sum	17.307.618	100,0%

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