

VICTORIA

1. KVARTAL 2017

EIENDOM

Victoria Eiendoms resultat før skattekostnad per 1. kvartal 2017 ble kr 204,8 mill., mot kr 257,3 mill. for tilsvarende periode i 2016. Nedgangen skyldes redusert resultat fra Eiendomsspar, som følge av salgsgevinster.

EIENDOMSMARKEDET

Kontorleiemarkedet i Oslo, med unntak av vestlige soner, viser en stabil utvikling. Vestlige soner har et betydelig arealoverskudd.

Hotellmarkedet i Norden viser en sterk utvikling sammenlignet med fjoråret, delvis som følge av en positiv påskeeffekt. 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 har økt med 22% de siste 12 måneder, som er en nedgang fra forrige måned, men fortsatt historisk høyt. Boligprisene viser nå klart redusert veksttakt.

INVESTINGER OG SALG

Victoria Eiendom har ikke foretatt investering i nye eiendommer i 1. kvartal. Selskapet har solgt en boligtomt og noen boliger, med en regnskapsmessig gevinst på kr 11,2 mill.

INVESTERINGEN I EIENDOMSSPAR

Eiendomsspars resultat før skattekostnad ble kr 245,4 mill., mot kr 522,7 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 375 per 31.03.2017, mot kr 380 per 31.12.2016 (-1,3%).

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

DRIFT, UMLEIE OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten målt etter leieverdi er 3,5%. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 5,6 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 31.03.2017. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap bokført under finansielle anleggsmidler.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. kvartal kr 37,3 mill. (kr 33,8 mill.). Brutto driftsresultat ble kr 33,8 mill., mot kr 30,9 mill. i 2016.

Resultat før skattekostnad viser kr 204,8 mill., mot kr 257,3 mill. for tilsvarende periode i 2016. Nedgangen skyldes redusert resultat fra Eiendomsspar, som følge av salgsgevinster.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Selskapet hadde per 31.03.2017 en gjeld på kr 1.656,0 mill., hvorav kr 1.334,2 mill. var rentebærende.

Fastrentelånene utgjorde 45% av låneporteføljen og har en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,0 år.

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,5%.

Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende. Likviditetsreserven inklusiv langsiktig, pantsikret kredittramme utgjorde kr 780,7 mill. per 31.03.2017. 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 vil på den ordinære generalforsamling 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, spesielt for sentrale beliggenheter.

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

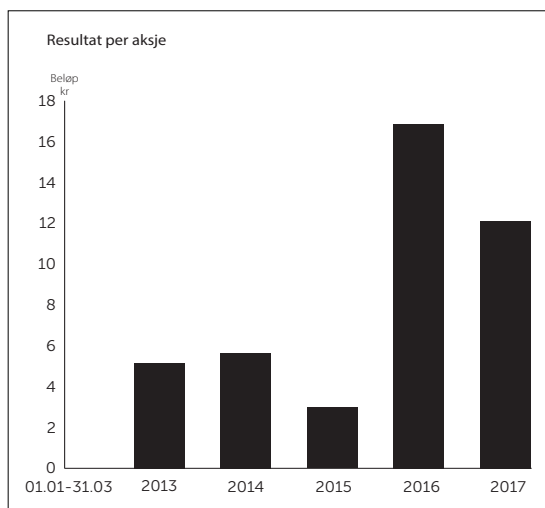
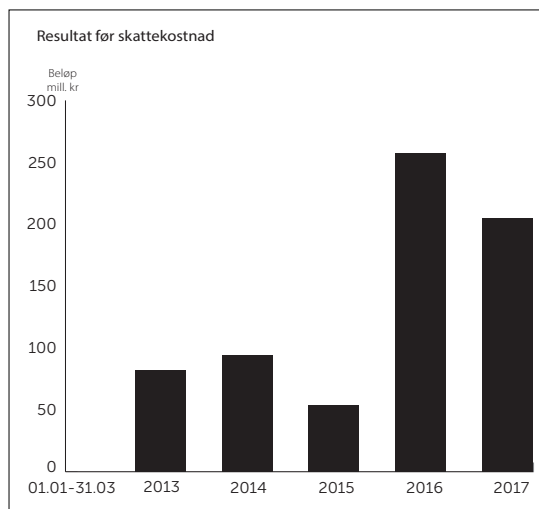
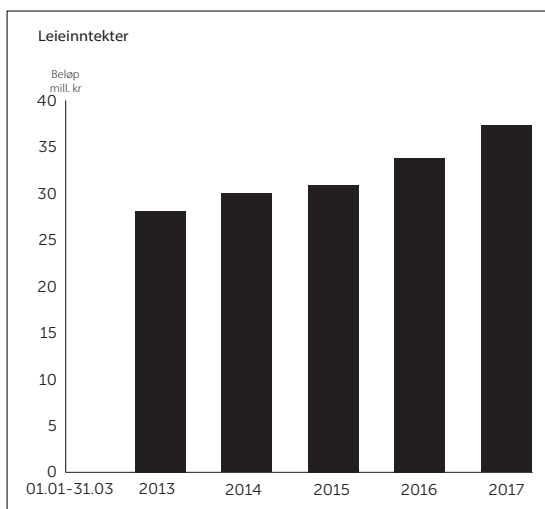
Victoria Eiendom er med sin gode soliditet, langsiktige finansiering og en betryggende likviditetsreserve, vel posisjonert i eiendomsmarkedet.

Oslo, 10. mai 2017
Styret

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
	2017	2016	2016
Leieinntekt	37,3	33,8	139,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(3,5)	(2,9)	(13,1)
Brutto driftsresultat	33,8	30,9	126,5
Salgsgevinst	11,2	-	19,1
Rehabiliteringskostnad	(1,0)	(2,0)	(7,9)
Avskrivning på varige driftsmidler	(2,5)	(2,2)	(9,4)
Lønn og annen driftskostnad	(2,1)	(1,9)	(8,6)
Driftsresultat	39,4	24,8	119,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	176,4	245,7	758,6
Netto finanskostnad	(11,0)	(13,2)	(52,0)
Ordinært resultat før skattekostnad	204,8	257,3	826,3
Skattekostnad på ordinært resultat	(32,9)	(18,0)	(112,6)
Periodens resultat	171,9	239,3	713,7
Tilordnet:			
Aksjonærer	171,2	238,8	711,0
Minoritetsinteresser	0,7	0,5	2,7
BALANSE PER		31.03.	31.12.
EIENDELER	2017	2016	2016
Varige driftsmidler	1.018,7	1.000,7	1.089,4
Finansielle anleggsmidler	2.829,4	3.394,7	2.698,3
Sum anleggsmidler	3.848,1	4.395,4	3.787,7
Andre fordringer	86,1	6,3	58,4
Bankinnskudd	450,7	41,5	306,2
Sum omløpsmidler	536,8	47,8	364,6
SUM EIENDELER	4.384,9	4.443,2	4.152,3
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	115,7	115,7	115,7
Annen egenkapital	2.613,2	2.724,3	2.406,7
Sum egenkapital	2.728,9	2.840,0	2.522,4
Utsatt skatt	87,5	86,0	87,3
Langsiktig rentebærende gjeld	1.334,2	1.409,2	1.334,2
Annen kortsiktig gjeld	234,3	108,0	208,4
Sum gjeld	1.656,0	1.603,2	1.629,9
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4.384,9	4.443,2	4.152,3
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	01.01. - 31.03.	01.01.-31.12.	
	2017	2016	2016
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	60,2	17,3	1.107,6
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	84,3	4,1	(19,8)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	(0,4)	(802,1)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	144,5	21,0	285,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	306,2	20,5	20,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	450,7	41,5	306,2
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	330,0	266,3	330,0
Sum likviditetsreserver	780,7	307,8	636,2
ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-31.03.2017	INNSKUTT	ANNEN	SUM
	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2016	115,7	2.406,7	2.522,4
Resultat		171,9	171,9
Egenkapitaljustering tilknyttet selskap m.v.		34,6	34,6
Egenkapital 31.03.2017	115,7	2.613,2	2.728,9

SENTRALE NØKKELTALL PER 31.03.2017

AKSJONÆROVERSIKT



Aksjonæroversikt per 03.05.2017

Victoria Eiendom Invest AS *)	32,1%
Tyns-Ring AS	9,5%
Ringnes Holding AS	6,5%
Arendals Fossekompani 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%
Raho AS	2,2%
Krohn, Elisabeth S. J.	2,0%
Krohn, Paul Ingar W. J.	2,0%
Talbot, Anette Dobloug	1,5%
Hubertus AS	1,2%
AS Trosterud	0,9%
Straen AS	0,8%
Tricolor AS	0,7%
Oak Management AS	0,6%
Småfolk AS	0,6%
Øvrige aksjonærer	14,6%
Sum	100,0%

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

NØKKELTALL PR. AKSJE (KR)

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Resultat pr. aksje 1)	12,11	16,88	50,28
Bokført egenkapital pr. aksje 1)	193	201	178
Aksjekurs ved utgangen av perioden	585	465	555
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	14.137.276	14.145.344	14.140.031
Antall utestående aksjer 2)	14.137.276	14.145.344	14.137.276

1) Ekskl. minoritetsinteresser

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