

## Oppsummering per 3. kvartal 2018

- Totale leieinntekter er kr 130,7 mill. per 3. kvartal 2018 (kr 113,9 mill.)
- Ordinært resultat før skattekostnad per 3. kvartal 2018 er kr 1.219,0 mill. (kr 545,4 mill.)
- Likviditetsreserven utgjør kr 689 mill. (kr 422 mill. per 31.12.17)
- Ledigheten i eiendomsmassen er 2,0% (3,1%)
- Aksjekursen steg fra kr 540 ved utgangen av 2017 til kr 650 (+20%) per 30.09.2018. Inkludert utbytte (kr 7) har verdiutviklingen siden årsskiftet vært 22%

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

### EIENDOMSMARKEDET

Årets 3. kvartal ble avsluttet med optimisme i finansmarkedene, og hovedindeksen på Oslo Børs var tilnærmet «all time high». Starten på 4. kvartal har imidlertid vært preget av turbulens, med korreksjon i aksjemarkedet og fall i de lange rentene. På tross av urolighetene virker utsiktene for norsk økonomi å være gode. Arbeidsledigheten er lav (4% per utgangen av 3. kvartal (SSB)), lønnsveksten stigende og det er forventninger om videre BNP vekst i fastlands-Norge fra 2,3% i 2018 til 2,4% i henholdsvis 2019 og 2020 (SSB). Det positive sentimentet skyldes i hovedsak økende aktivitet i petroleumsindustrien, men også økt utenlandsk etterspørsel. De positive impulsene fra underliggende makroforhold, kombinert med begrenset tilgang av nye leieobjekter, bidrar til redusert ledighet og økende priser i kontorleiemarkedet i Oslo sentrum. Denne trenden er forventet å fortsette i takt med den positive utviklingen i norsk økonomi.

Den økonomiske utviklingen i Norden og Europa utvikler seg fortsatt positivt. Arbeidsledigheten i eurosonen var uendret på 8,1% i september (Eurostat). Ledigheten er dermed fortsatt på det laveste nivået siden 2008. Økt velstand og reiselyst globalt, er en trend som gir gode vekstforutsetninger for turist- og reiselivsnæringen. Dette gir et godt grunnlag for fremtidig positiv utvikling i hotellmarkedet. Samtidig opplever vi at lokale variasjoner knyttet til blant annet konferanser/idrettsarrangementer og økt tilbuds-side, gir variasjoner mellom enkeltbyer. Hotellmarkedet i Oslo har totalt sett vært godt så langt i 2018, men begynte å vise tegn til avtagende veksttakt mot slutten av 3. kvartal.

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

Transaksjonsmarkedet oppleves fortsatt godt, men volum og antall transaksjoner er noe ned sammenlignet med fjoråret. Dette forklares blant annet av at finansieringskostnadene er på vei opp, noe som også preger yield forventningene.

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

Boligprisene i Oslo har totalt sett gått noe tilbake gjennom 3. kvartal. Utviklingen så langt i år viser imidlertid en prisøkning på ca. 7%, mens prisen de siste 12 mnd. har steget 4,1%. I årene som kommer forventes en flat prisutvikling. Dette skyldes i hovedsak at forventningen om positiv utviklingen i norsk økonomi utlignes av effektene av stigende rente og lavere befolkningsvekst.

### INVESTERINGER OG SALG

Victoria Eiendom har per 3. kvartal solgt eiendommene Kongens gate 31 og Karl Johans gate 16B (selskapets eierandel 93,25%). Salgene har medført en regnskapsmessig gevinst på kr 733 mill.

I løpet av samme periode 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., og er basert på en uavhengig takst.

I tillegg har Victoria Eiendom ervervet 6% av andelene i datterselskapet KS EP Drammensveien 10 (eiendommen Henrik Ibsens gate 36), til en pris på kr 5,5 mill., slik at selskapets eierandel er økt fra 91% til 97%.

## INVESTERINGEN I EIENDOMSSPAR

Eiendomsspar sitt resultat før skattekostnad ble kr 895,9 mill., mot kr 872,5 mill. per 3. kvartal 2017. Økningen skyldes i hovedsak lavere rehabiliteringskostnader så langt i 2018 og økte leieinntekter, sammenlignet med foregående år. Resultatbidrag fra FKV/TS er samtidig 7% lavere enn samme periode 2017, hovedsakelig drevet av mindre verdiøkning på eiendommene i Pandox. Den underliggende inntjeningen i Pandox er imidlertid bedre enn fjoråret.

Eiendomsspar-aksjen har hatt positiv utvikling hittil i år. Aksjekursen steg fra kr 353 ved inngangen til året, til kr 372 (+5%) per utgangen av 3. kvartal. Inkludert utbytte (kr 4,50) har verdiutviklingen siden årsskiftet vært 7%.

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 2,0% (3,1%). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 6,4 år, mot 6,2 år per 31.12.2017.

Victoria Eiendom er i gang med bygging av 15 boligenheter, over fem etasjer, i Rosenhoffgata 14 i Oslo. Per 3. kvartal er 13 av 15 enheter solgt. Byggearbeidene er i rute og ferdigstillelse er forventet medio 2019.

## RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 3. kvartal kr 130,7 mill. (kr 113,9 mill.). Brutto driftsresultat ble kr 121,3 mill., mot kr 104,3 mill. per samme periode i 2017.

Resultat før skattekostnad viser kr 1.219,0 mill., mot kr 545,4 mill. per 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 30.09.2018 en gjeld på kr 1.245,7 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 1.182,9 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen var 3,8%. I 3. kvartal har Victoria Eiendom inngått en avtale om rentesikring av MNOK 100 i 8 år fra og med 2020 (10-årig fastrenteavtale + 2-årig motswap).

Ved kvartalsslutt utgjorde selskapets fastrenteavtaler 51% av låneporteføljen. Fastrenteavtalene har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 7,1 år.

Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende. Likviditetsreserven, inklusiv langsiktige pantesikrede kreditt-rammer, utgjorde kr 689 mill. per 30.09.2018. Selskapet har i tillegg betydelig lånepostensial og likviditetsreserve gjennom ubelånte eiendommer og det tilknyttede selskapet Eiendomsspar.

Selskapet opplever finansieringsmarkedet som godt og det har ingen gjestående låneforfall i 2018.

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

## AKSJONÆRFORHOLD

Victoria Eiendom har ervervet 483.504 egne aksjer til en verdi av kr 311,5 mill. per 3. kvartal. Selskapets totale beholdning av direkte eide egne aksjer utgjør 1.177.876 per 30.09.2018.

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

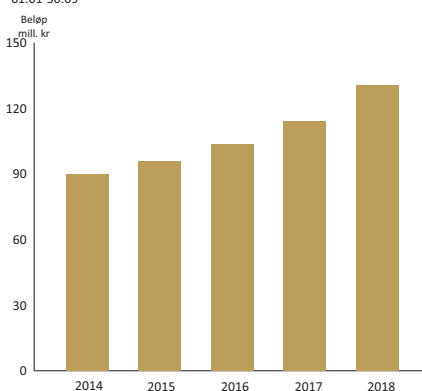
Kontormarkedet i Oslo forventes å fortsette den positive utviklingen fremover. Dette er særlig gjeldende for Oslo sentrum hvor lav og fallende ledighet, kombinert med at antallet prosjekter som ferdigstilles i 2018 og 2019 er på et historisk lavt nivå, forventes å bidra til stigende leiepriser.

Utsiktene for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode. I Oslo og enkelte andre byer forventes imidlertid flere nye og rehabiliterte/utvidede hoteller i 2019 og 2020 å bidra til noe overkapasitet og lavere priser i de kommende årene.

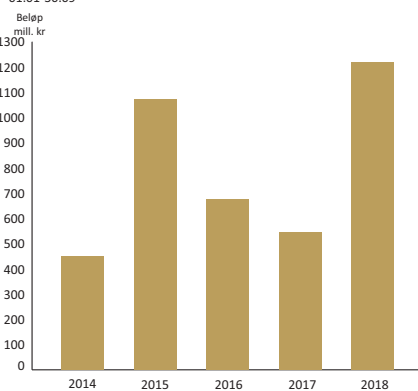
Victoria Eiendom er med sin portefølje av eiendommer og eierskap i Eiendomsspar, gode soliditet, langsiktige finansiering og en betryggende likviditetsreserve, vel posisjonert i eiendomsmarkedet.

Oslo, 16. november 2018  
Styret

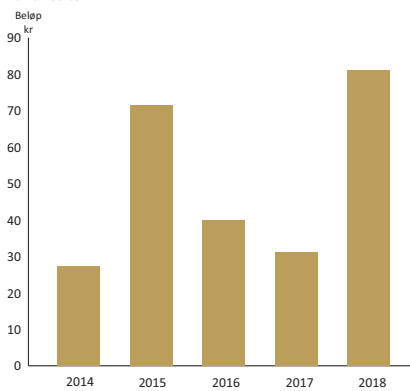
Leieinntekter  
01.01-30.09



Resultat før skattekostnad  
01.01-30.09



Resultat per aksje  
01.01-30.09



| RESULTATREGNSKAP  | Note | 01.01. - 30.09.        |                      | 01.01. - 31.12. | 01.07. - 30.09. |        |
|---|------|------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|--------|
|   |      | 2018                   | 2017                 | 2017            | 2018            | 2017   |
| Leieinntekt   | (2)  | 130,7                  | 113,9                | 155,6           | 42,1            | 39,2   |
| Driftskostnad eiendommer og prosjekter                          |      | (9,4)                  | (9,6)                | (13,0)          | (2,9)           | (2,6)  |
| Brutto driftsresultat   |      | 121,3                  | 104,3                | 142,6           | 39,2            | 36,6   |
| Salgsgevinst  |      | 734,4                  | 22,5                 | 51,9            | 1,4             | 10,0   |
| Rehabiliteringskostnad  |      | (10,1)                 | (8,3)                | (11,7)          | (3,3)           | (1,5)  |
| Avskrivning på varige driftsmidler                              |      | (10,3)                 | (7,8)                | (11,5)          | (3,4)           | (2,7)  |
| Lønn og annen driftskostnad                                     |      | (8,8)                  | (7,2)                | (9,4)           | (2,9)           | (1,9)  |
| Driftsresultat  |      | 826,5                  | 103,5                | 161,9           | 31,0            | 40,5   |
| Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap |      | 430,3                  | 474,6                | 673,0           | 169,9           | 128,6  |
| Netto finanskostnad   |      | (37,8)                 | (32,7)               | (43,4)          | (12,4)          | (11,0) |
| Ordinært resultat før skattekostnad                             |      | 1.219,0                | 545,4                | 791,5           | 188,5           | 158,1  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                              |      | (105,7)                | (104,3)              | (113,4)         | (41,6)          | (30,1) |
| Periodens resultat  |      | 1.113,3                | 441,1                | 678,1           | 146,9           | 128,0  |
| Tilordnet:  |      |                        |                      |                 |                 |        |
| Aksjonærer  |      | 1.110,3                | 439,0                | 665,0           |                 |        |
| Minoritetsinteresser  |      | 3,0                    | 2,1                  | 13,1            |                 |        |
| <b>BALANSE</b>  |      |                        |                      |                 |                 |        |
| <b>EIENDELER</b>  |      |                        | <b>30.09.</b>        | <b>31.12.</b>   |                 |        |
|   |      | <b>2018</b>            | <b>2017</b>          | <b>2017</b>     |                 |        |
| Varige driftsmidler   |      | 1.577,4                | 1.261,5              | 1.259,7         |                 |        |
| Finansielle anleggsmidler                                       |      | 3.301,0                | 2.998,2              | 3.262,0         |                 |        |
| Sum anleggsmidler   |      | 4.878,4                | 4.259,7              | 4.521,7         |                 |        |
| Andre fordringer  |      | 29,1                   | 92,9                 | 59,7            |                 |        |
| Bankinnskudd  |      | 131,5                  | 192,9                | 103,0           |                 |        |
| Sum omløpsmidler  |      | 160,6                  | 285,8                | 162,7           |                 |        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>5.039,0</b>         | <b>4.545,5</b>       | <b>4.684,4</b>  |                 |        |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                                     |      |                        |                      |                 |                 |        |
| Innskutt egenkapital  |      | 113,4                  | 115,7                | 114,9           |                 |        |
| Annen egenkapital   |      | 3.576,5                | 2.898,9              | 2.964,9         |                 |        |
| Sum egenkapital   | (3)  | 3.689,9                | 3.014,6              | 3.079,8         |                 |        |
| Utsatt skatt  |      | 103,4                  | 96,5                 | 93,8            |                 |        |
| Langsiktig rentebærende gjeld                                   |      | 1.182,9                | 1.334,2              | 1.334,2         |                 |        |
| Annen kortsiktig gjeld  |      | 62,8                   | 100,2                | 176,6           |                 |        |
| Sum gjeld   |      | 1.349,1                | 1.530,9              | 1.604,6         |                 |        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                                 |      | <b>5.039,0</b>         | <b>4.545,5</b>       | <b>4.684,4</b>  |                 |        |
| <b>KONTANTSTRØMOPPSTILLING</b>                                  |      |                        |                      |                 |                 |        |
|   |      | <b>01.01. - 30.09.</b> | <b>01.01.-31.12.</b> | <b>2017</b>     |                 |        |
|   |      | <b>2018</b>            | <b>2017</b>          | <b>2017</b>     |                 |        |
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter                      |      | 125,9                  | 164,8                | 175,8           |                 |        |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter                        |      | 443,5                  | (185,8)              | (142,4)         |                 |        |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter                       |      | (540,9)                | (92,3)               | (236,6)         |                 |        |
| Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd                         |      | 28,5                   | (113,3)              | (203,2)         |                 |        |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens start                  |      | 103,0                  | 306,2                | 306,2           |                 |        |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt                  |      | 131,5                  | 192,9                | 103,0           |                 |        |
| Ubenyttede, langsiktige kredittrammer                           |      | 557,5                  | 318,8                | 318,8           |                 |        |
| Sum likviditetsreserver   |      | 689,0                  | 511,7                | 421,8           |                 |        |

# NOTER

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPP

Victoria Eiendom anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapskikk ved utarbeidelse 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.-30.09. |       | 01.01.-31.12. |
|--------------------------------|---------------|-------|---------------|
|                                | 2018          | 2017  | 2017          |
| Oslo                           | 98,1          | 83,8  | 115,0         |
| Øvrige Norge                   | 32,6          | 30,1  | 40,6          |
| Sum                            | 130,7         | 113,9 | 155,6         |

## NOTE 3 - EGENKAPITAL

| ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 30.09.2018     | INNSKUTT    | ANNEN       | SUM         |
|--|-------------|-------------|-------------|
|  | EGENKAPITAL | EGENKAPITAL | EGENKAPITAL |
| Egenkapital 31.12.2017                       | 114,9       | 2.964,9     | 3.079,8     |
| Resultat                                     |             | 1.113,3     | 1.113,3     |
| Kjøp egne aksjer                             | (1,5)       | (310,0)     | (311,5)     |
| Minoritet                                    |             | 5,9         | 5,9         |
| Egenkapitaljustering tilknyttet selskap m.v. |             | (197,6)     | (197,6)     |
| Egenkapital 30.09.2018                       | 113,4       | 3.576,5     | 3.689,9     |

## NOTE 4 - NØKKELTALL

| NØKKELTALL PER AKSJE (KR)                | 30.09.2018 | 30.09.2017 | 31.12.2017 |
|--|------------|------------|------------|
| Resultat per aksje 1)                    | 81,04      | 31,05      | 47,12      |
| Bokført egenkapital per aksje 1)         | 274        | 213        | 221        |
| Aksjekurs ved utgangen av perioden       | 650        | 545        | 540        |
| Gjennomsnittlig antall utestående aksjer | 13.701.223 | 14.137.276 | 14.113.859 |
| Antall utestående aksjer 2)              | 13.406.753 | 14.137.276 | 13.890.250 |

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (17.307.618) fratrukket direkte og indirekte eide egne aksjer (3.900.865)

## NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 06.11.2018

| 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           | 1.177.876     | 6,8%       |
| Ringnes Holding AS            | 1.120.930     | 6,5%       |
| Arendals Fossekompagni ASA    | 870.959       | 5,0%       |
| Horn, Hans Herman             | 809.461       | 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%       |
| Piwjk AS                      | 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             | 2.556.230     | 14,8%      |
| Sum                           | 17.307.618    | 100,0%     |

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