

Victoria  
Eiendom  
1. kvartal  
2015

---

**Victoria Eiendoms resultat før skattekostnad pr. 1. kvartal 2015 ble kr 53,8 mill., mot kr 93,9 mill. for tilsvarende periode i 2014. Nedgangen skyldes hovedsakelig reduserte salgsgevinster, både direkte samt indirekte via Eiendomsspar.**

#### **EIENDOMSMARKEDET**

Kontorleiemarkedet i Oslo, særlig vestlige soner, har svekket seg noe. Gode, sentralt beliggende objekter viser fremdeles god utvikling. Ledigheten har dog økt noe.

Hotellmarkedet i Norden viser en forbedring sammenlignet med fjoråret. Hotellmarkedet i øvrige storbyer i Nord-Europa har i sum vist en positiv utvikling.

Utleiemarkedet for butikklokaler i de beste handlegater i Oslo er godt.

Markedet for kjøp og salg av eiendom fortsetter å utvikle seg positivt, med fortsatt reduksjon i avkastningskravene.

Boligmarkedet har også utviklet seg positivt i 1. kvartal.

#### **INVESTINGER OG SALG**

Victoria Eiendom har ikke ervervet nye eiendommer eller foretatt salg i 1. kvartal.

#### **INVESTERINGEN I EIENDOMSSPAR**

Eiendomsspars resultat før skattekostnad ble kr 103,0 mill., mot kr 138,7 mill. i 2014.

Avkastningen på Eiendomsspar-aksjen har vært positiv hittil i år. Kurs pr. aksje var kr 236 pr. 31.03.2015, mot kr 192 pr. 31.12.2014 (+23%).

Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar utgjør 46,7% og representerer over 4/5 deler av selskapets totale brutto eksponering mot eiendomsmarkedet. Rapport pr. 1. kvartal 2015 for Eiendomsspar er vedlagt.

#### **DRIFT, UMLEIE OG PROSJEKTER**

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten målt etter leieverdi er 1%, uendret fra årsskiftet. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 6,3 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 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.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi pr. 31.03.2015. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap bokført under finansielle anleggsmidler.

#### **RESULTAT**

Totale leieinntekter utgjorde pr. 1. kvartal kr 30,9 mill. (kr 30,0 mill.). Brutto driftsresultat ble kr 28,4 mill., mot kr 27,8 mill. i 2014.

Resultat før skattekostnad viser kr 53,8 mill., mot kr 93,9 mill. for tilsvarende periode i 2014. Nedgangen skyldes hovedsakelig reduserte salgsgevinster, både direkte samt indirekte via Eiendomsspar.

#### **FINANSIERING OG LIKVIDITET**

Selskapet hadde pr. 31.03.2015 en gjeld på kr 1.494,6 mill., hvorav kr 1.289,9 mill. var rentebærende.

Fastrentelånene utgjorde 47% av låneporteføljen og har en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 7,0 år.

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,9%.

Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende. Likviditetsreserven inklusiv langsiktig, pantsikret kredittramme utgjorde kr 244,6 mill. pr. 31.03.2015. I tillegg har de tilknyttede selskapene Eiendomsspar/Pandox 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 2016.

#### **FREMIDSUTSIKTER**

Kontormarkedet i Oslo forventes å være stabilt eller noe svekket, avhengig av kvalitet og beliggenhet. Relativt betydelig tilførsel av nye arealer fremover antas å påvirke markedet, spesielt i de vestlige soner.

Hotellmarkedet i Nord-Europa forventes å fortsatt utvikle seg positivt.

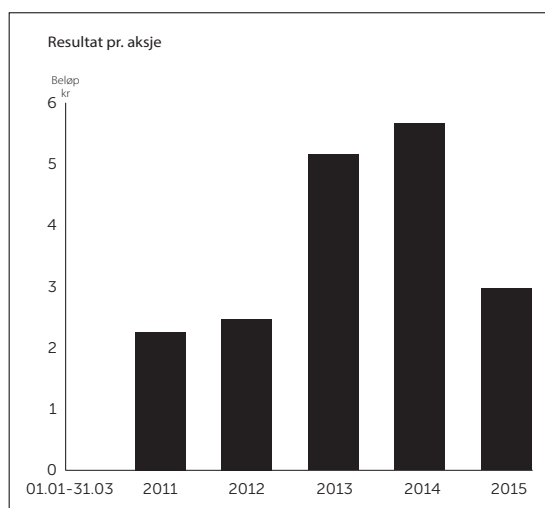
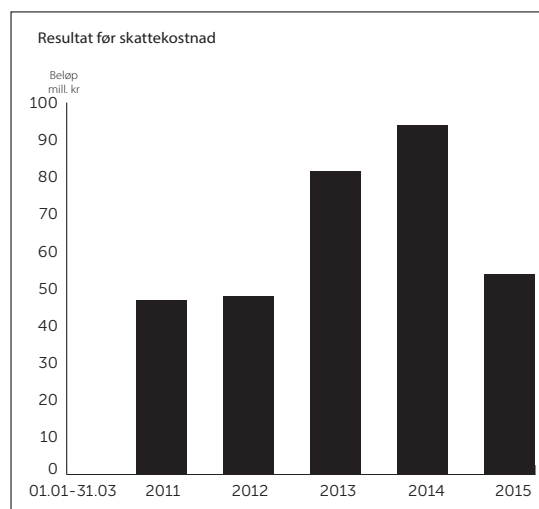
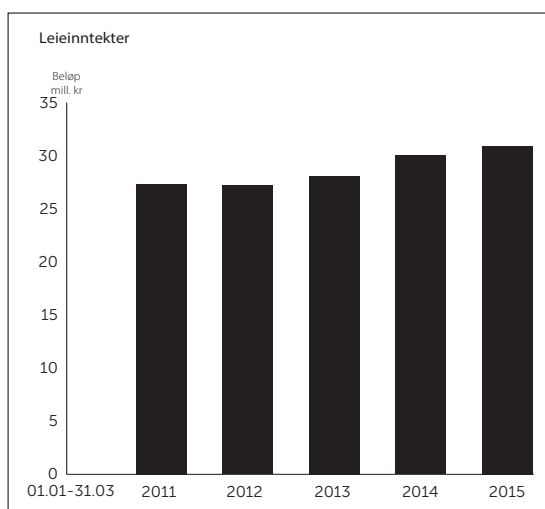
Victoria Eiendom står med sin gode soliditet, langsiktige finansiering og en betryggende likviditetsreserve, vel rustet i eiendomsmarkedet.

Oslo, 26. mai 2015  
Styret

<b>RESULTATREGNSKAP</b>	<b>01.01. - 31.03.</b>		<b>01.01. - 31.12.</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>
Leieinntekt	30,9	30,0	119,9
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(2,5)	(2,2)	(9,0)
Brutto driftsresultat	28,4	27,8	110,9
Salgsgevinst	-	8,2	24,8
Rehabiliteringskostnad	(3,3)	(0,4)	(13,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(1,9)	(2,0)	(8,1)
Lønn og annen driftskostnad	(1,7)	(1,6)	(7,2)
Driftsresultat	21,5	32,0	107,1
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	45,5	75,7	452,6
Netto finansinntekt/(-kostnad)	(13,2)	(13,8)	(45,7)
Ordinært resultat før skattekostnad	53,8	93,9	514,0
Skattekostnad på ordinært resultat	(12,8)	(13,3)	(96,7)
Periodens resultat	41,0	80,6	417,3
Tilordnet:			
Aksjonærer	42,0	80,4	412,6
Minoritetsinteresser	(1,0)	0,2	4,7
<b>BALANSE PR. EIEDELER</b>		<b>31.03.</b>	<b>31.12.</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>
Varige driftsmidler	842,1	741,2	838,1
Finansielle anleggsmidler	1.436,2	1.381,5	1.425,9
Sum anleggsmidler	2.278,3	2.122,7	2.264,0
Andre fordringer	11,2	42,2	11,1
Bankinnskudd	52,1	38,3	96,5
Sum omløpsmidler	63,3	80,5	107,6
<b>SUM EIEDELER</b>	<b>2.341,6</b>	<b>2.203,2</b>	<b>2.371,6</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	115,7	115,8	115,7
Annen egenkapital	731,3	663,7	716,0
Sum egenkapital	847,0	779,5	831,7
Utsatt skatt	79,0	80,2	79,9
Langsiktig rentebærende gjeld	1.289,9	1.240,6	1.340,2
Annen kortsiktig gjeld	125,7	102,9	119,8
Sum gjeld	1.494,6	1.423,7	1.539,9
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2.341,6</b>	<b>2.203,2</b>	<b>2.371,6</b>
<b>KONTANTSTRØMOPPSTILLING</b>		<b>01.01. - 31.03.</b>	<b>01.01.-31.12.</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10,9	30,6	370,9
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(5,0)	(8,6)	(30,6)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(50,3)	9,1	(251,0)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(44,4)	31,1	89,3
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	96,5	7,2	7,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	52,1	38,3	96,5
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	192,5	253,8	142,5
Sum likviditetsreserver	244,6	292,1	239,0
<b>ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-31.03.2015</b>		<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>	<b>ANNEN EGENKAPITAL</b>
			<b>SUM EGENKAPITAL</b>
Egenkapital pr. 01.01.2015	115,7	716,0	831,7
Periodens resultat		41,0	41,0
Egenkapitaljustering tilknyttet selskap		(25,7)	(25,7)
Egenkapital pr. 31.03.2015	115,7	731,3	847,0

# SENTRALE NØKKELTALL PR. 31.03.2015

## AKSJONÆROVERSIKT



### Aksjonæroversikt pr. 30.04.2015

Sundt Eiendom II AS *)	32,1%
Tyns-Ring AS	10,9%
Arendal Fossekompagni ASA	5,0%
Ringnes Holding AS	5,0%
Horn, Hans Herman	4,5%
MP Pensjon PK	4,1%
Taconic AS	3,2%
C Ludens Ringnes Stiftelse	2,9%
Victoria Eiendom AS	2,5%
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%
Småfolk AS	0,6%
Oak Management AS	0,6%
Øvrige aksjonærer	15,1%
<b>Sum</b>	<b>100,0%</b>

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

### NØKKELTALL PR. AKSJE (KR)

	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Resultat pr. aksje 1)	2,97	5,66	29,12
Bokført egenkapital pr. aksje 1)	60	55	59
Aksjekurs ved utgangen av perioden	360	265	300
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	14.145.344	14.203.066	14.170.426
Antall utestående aksjer 2)	14.145.344	14.163.344	14.145.344

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (17.307.618) fratrukket direkte og indirekte eide egne aksjer (3.162.274)