

Victoria
Eiendom
3. kvartal
2015

Victoria Eiendoms resultat før skattekostnad pr. 3. kvartal 2015 ble kr 1.070,9 mill., mot kr 449,0 mill. for tilsvarende periode i 2014. Den kraftige resultatøkningen skyldes salg av Pandox- aksjer i Eiendomsspar.

EIENDOMSMARKEDET

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

Hotellmarkedet i Norden, med unntak av Vest-Norge, viser en forbedring sammenlignet med fjoråret. Hotellmarkedet i øvrige storbyer i Nord-Europa har hatt en positiv utvikling.

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

Det har vært stor aktivitet i markedet for kjøp og salg av næringsseiendom, med fortsatt reduksjon i avkastningskravene og et rekordhøyt transaksjonsvolum.

Boligutleiemarkedet i Oslo har økt moderat, mens boligprisene viser tegn til utflatning.

INVESTINGER OG SALG

Etter utløpet av 3. kvartal, har Victoria Eiendom ervervet Majorstuveien 38, en bolig-/kontor-/butikkeiendom på 4.500 kvm. Selskapet har solgt en andel av Sagahuset, Sarpsborg, men en regnskapsmessig gevinst på kr 11,9 mill.

INVESTERINGEN I EIENDOMSSPAR

Eiendomsspars resultat før skattekostnad ble kr 2.216,1 mill., mot kr 846,8 mill. i 2014. Den kraftige resultatøkningen skyldes salg av Pandox-aksjer.

Avkastningen på Eiendomsspar-aksjen har vært positiv hittil i år. Kurs pr. aksje var kr 270 pr. 30.09.2015, mot kr 192 pr. 31.12.2014 (+43%, hensyntatt utbetalt utbytte).

Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar utgjør 46,8% og representerer over 4/5 deler av selskapets totale brutto eksponering mot eiendomsmarkedet. Rapport pr. 3. 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 5,9 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. 30.09.2015. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap bokført under finansielle anleggsmidler.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde pr. 3. kvartal kr 96,0 mill. (kr 89,8 mill.). Brutto driftsresultat ble kr 88,7 mill., mot kr 83,4 mill. i 2014.

Resultat før skattekostnad viser kr 1.070,9 mill., mot kr 449,0 mill. for tilsvarende periode i 2014. Den kraftige resultatøkningen skyldes hovedsakelig realisert gevinst ved salg av Pandox-aksjer i Eiendomsspar.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Selskapet hadde pr. 30.09.2015 en gjeld på kr 1.421,7 mill., hvorav kr 1.299,5 mill. var rentebærende.

Fastrentelånene utgjorde 46% av låneporteføljen og har en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 6,5 år.

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen er 3,9%.

Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende.

Likviditetsreserven inklusiv langsiktig, pantsikret kreditttramme utgjorde kr 218,4 mill. pr. 30.09.2015. 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 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.

FREMTIDSUTSIKTER

Kontormarkedet i Oslo forventes å være stabilt eller noe svekket, avhengig av kvalitet og beliggenhet. Relativt betydelig tilbud av 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, 30. november 2015
Styret

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07 - 30.09.	
	2015	2014	2014	2015	2014
Leieinntekt	96,0	89,8	119,9	32,7	30,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(7,3)	(6,4)	(9,0)	(2,2)	(2,1)
Brutto driftsresultat	88,7	83,4	110,9	30,5	27,9
Salgsgevinst	11,9	24,8	24,8	11,9	15,6
Rehabiliteringskostnad	(12,9)	(8,2)	(13,3)	(5,6)	(6,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(5,7)	(6,1)	(8,1)	(1,9)	(2,1)
Lønn og annen driftskostnad	(5,9)	(5,7)	(7,2)	(1,5)	(1,5)
Driftsresultat	76,1	88,2	107,1	33,4	33,2
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	1.030,5	393,1	452,6	51,3	54,5
Netto finanskostnad	(35,7)	(32,3)	(45,7)	(9,5)	(10,6)
Ordinært resultat før skattekostnad	1.070,9	449,0	514,0	75,2	77,1
Skattekostnad på ordinært resultat	(56,1)	(58,2)	(96,7)	(23,1)	(19,4)
Periodens resultat	1.014,8	390,8	417,3	52,1	57,7

Tilordnet:					
Aksjonærer	1.011,6	385,9	412,6		
Minoritetsinteresser	3,2	4,9	4,7		

BALANSE PR. EIEDELER	30.09.		31.12.
	2015	2014	2014
Varige driftsmidler	857,6	749,5	838,1
Finansielle anleggsmidler	2.357,7	1.539,0	1.425,9
Sum anleggsmidler	3.215,3	2.288,5	2.264,0
Andre fordringer	3,4	10,4	11,1
Bankinnskudd	47,1	90,3	96,5
Sum omløpsmidler	50,5	100,7	107,6
SUM EIEDELER	3.265,8	2.389,2	2.371,6

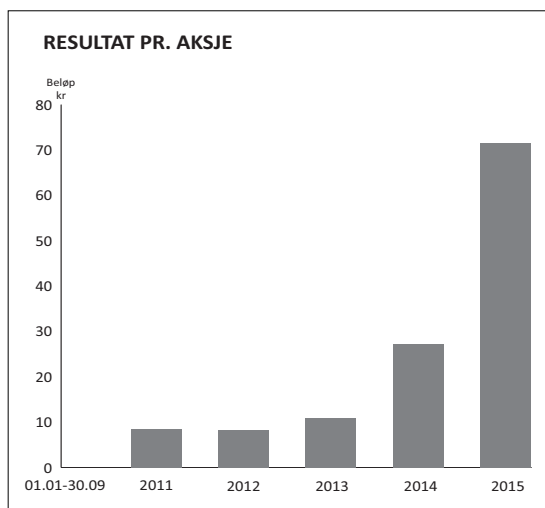
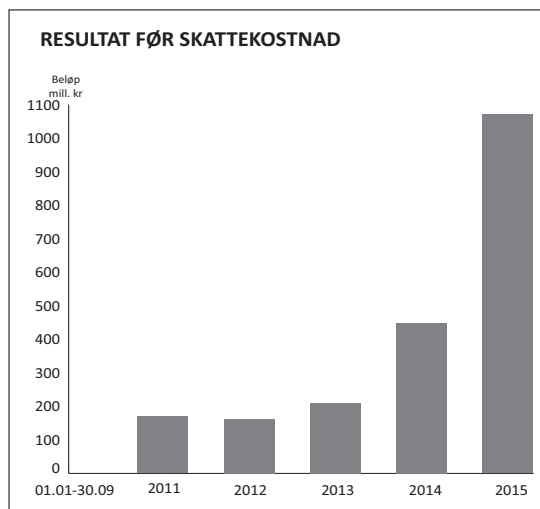
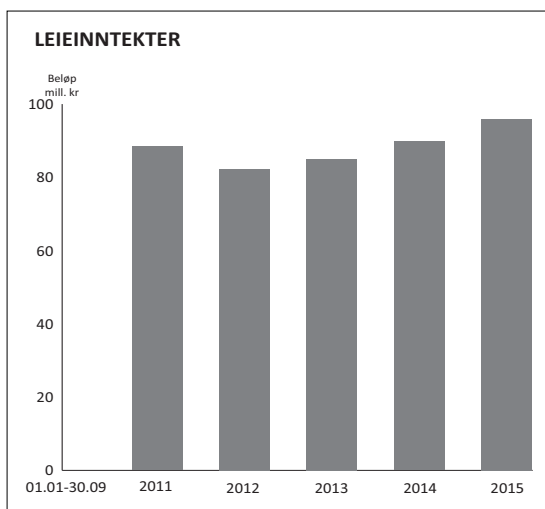
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	115,7	115,8	115,7
Annen egenkapital	1.728,4	922,9	716,0
Sum egenkapital	1.844,1	1.038,7	831,7
Utsatt skatt	81,1	80,2	79,9
Langsiktig rentebærende gjeld	1.299,5	1.240,2	1.340,2
Annen kortsiktig gjeld	41,1	30,1	119,8
Sum gjeld	1.421,7	1.350,5	1.539,9
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3.265,8	2.389,2	2.371,6

KONTANTSTRØMOPPSTILLING	01.01. - 30.09.		01.01.-31.12.
	2015	2014	2014
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	94,1	118,4	370,9
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(24,6)	27,2	(30,6)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(118,9)	(62,5)	(251,0)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(49,4)	83,1	89,3
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	96,5	7,2	7,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	47,1	90,3	96,5
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	171,3	242,5	142,5
Sum likviditetsreserver	218,4	332,8	239,0

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-30.09.2015	INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital pr. 01.01.2015	115,7	716,0	831,7
Periodens resultat		1.014,8	1.014,8
Minoritet		(0,4)	(0,4)
Egenkapitaljustering tilknyttet selskap		(2,0)	(2,0)
Egenkapital pr. 30.09.2015	115,7	1.728,4	1.844,1

SENTRALE NØKKELTALL PR. 30.09.2015

AKSJONÆROVERSIKT



Aksjonæroversikt pr. 20.11.2015

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%
Oak Management AS	0,6%
Småfolk AS	0,6%
Øvrige aksjonærer	15,0%
Sum	100,0%

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

NØKKELTALL PR. AKSJE (KR)

	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Resultat pr. aksje 1)	71,51	27,22	29,12
Bokført egenkapital pr. aksje 1)	130	73	59
Aksjekurs ved utgangen av perioden	405	298	300
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	14.145.344	14.176.439	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)