

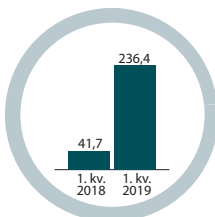
TIL INFORMASJON

I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3.100.000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2% til 52,4%. Dette har medført at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80% av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne rapporten har vi derfor, som et supplement til de konsoliderte tallene for Victoria Eiendom («Victoria Eiendom konsern»), utarbeidet et eget avsnitt med informasjon om Victoria Eiendom eksklusive Eiendomsspar («Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar»), for å gi informasjon om dette selskapet separat.

FINANSIELLE NØKKELTALL VICTORIA EIENDOM KONSERN

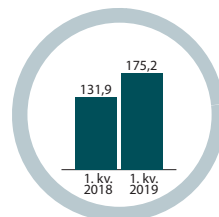
236,4

Leie-
inntekter
(mill. kr)



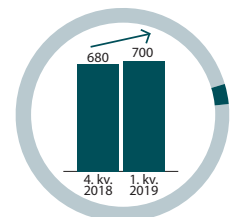
175,2

Ordinært
resultat
(mill. kr)



+3%

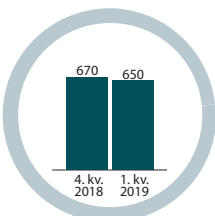
Aksjekurs



NØKKELTALL VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR

650

Likviditets-
reserve
(mill. kr)



2,2%

Ledighet
(% av leie-
nivå)



5,4

Gjen-
værende
leietid (år)



EIENDOMSMARKEDET

1. kvartal 2019 har vært preget av økende optimisme i finansmarkedet, sammenlignet med situasjonen ved avslutningen av 2018. Hovedindeksen på Oslo Børs og oljeprisen har så langt i 2019 gjeninnhentet det meste av fallet fra høsten 2018. Samtidig har de lange rentene fortsatt å trende nedover. Utsiktene for norsk økonomi er gode og SSB venter økende BNP vekst og lavere arbeidsledighet for de kommende årene. Det positive sentimentet skyldes i hovedsak økende aktivitet i petroleumsindustrien. De positive impulsene fra underliggende makroforhold, kombinert med begrenset tilgang av nye leieobjekter, bidrar til redusert ledighet (kontorledighetene er på det laveste nivået siden 2008) og økende leiepriser for kontorer i Oslo sentrum.

Den økonomiske utviklingen i Norden og Europa utvikler seg fortsatt positivt. Arbeidsledigheten i Eurosonen var 7,7% i mars 2019, mot 8,5% i februar 2018 (Eurostat). Ledigheten er nå på det laveste nivået siden 2008. Økt velstand i Europa kombinert med økende global reiselyst, gir gode vekstforutsetninger for hotell- og reiselivsnæringen, som Victoria Eiendom er eksponert for gjennom egne hoteller og gjennom Pandox. Samtidig opplever vi at lokale variasjoner knyttet til blant annet konferanser/idrettsarrangementer og økt tilbudsside, påvirker lokalmarkeder ulikt. Hotellmarkedet i Oslo har blant annet hatt en svakere start på 2019 sammenlignet med 2018. Denne utviklingen skyldes overkapasitet og har vært ventet.

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

Transaksjonsmarkedet i 2018 endte på omtrent kr 90 milliarder. Dette er sterkt og på linje med 2017. Per 1. kvartal oppleves det god aktivitet i transaksjonsmarkedet, selv om starten på året har vært roligere enn avslutningen på 2018.

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 gjennom høsten 2018, men har hatt en sterk start på 2019. Total prisvekst i årets tre første måneder har vært i overkant av 4%.

VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR

Investeringer og salg

I løpet av 1. kvartal har Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar solgt noen leiligheter. Det er ikke gjort kjøp i perioden.

Drift, utleie og prosjekter

Ledighet målt etter leieverdi er 2,2%, på samme nivå som ved årsslutt 2018. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 5,4 år.

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar er i gang med bygging av 15 boligenheter, over fem etasjer, i Rosenhoffgata 14 i Oslo. Per 1. kvartal er samtlige 15 enheter solgt. Byggearbeidene er i rute og ferdigstillelse/overlevering er planlagt høsten 2019.

Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar utgjorde i 1. kvartal 2019 kr 42,7 mill. (kr 41,7 mill.). I samme periode utgjorde resultat før skatt kr 21,1 mill. (kr 18,2 mill.).

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 1.178 mill. per 1. kvartal 2019. Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende. Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kreditrammer på kr 650 mill. per 31.03.2019. Selskapet har i tillegg lånekapasitet fra ubelånte eiendommer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen i selskapet var 4,1% per 31.03.19.

Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 51% i Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 6,6 år.

Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar har ervervet eiendommen Rådhusgata 28 (Borgen) i Oslo. Kjøpesum for eiendommen var kr 115 mill.

VICTORIA EIENDOM KONSERN (MED KONSOLIDERING AV EIENDOMSPAR)

I dette avsnittet redegjøres det for Victoria Eiendom konsern, utover det som fremkommer i foregående avsnitt.

Investeringer og salg

Victoria Eiendom konsern har inntektsført gevinst ved realisasjon av et valutaderivat. Total gevinst, inkludert salg av leiligheter i Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar, er kr 38,6 mill.

Eiendomsspar har ervervet Oslo S Parkering AS på 50/50 basis med Bane Nor Eiendom AS i løpet av 1. kvartal 2019. Oslo S Parkering eier parkeringshus ved Oslo Sentralstasjon og Asker togstasjon. I tillegg har selskapet ervervet Breivollveien 13, som ligger inntil Eiendomsspar sin eksisterende tomt i Strømsveien 221/223.

Drift, utleie og prosjekter

Løpende drift av eiendommene i Victoria Eiendom konsern er som forventet. Ledigheten målt etter leieverdi er 3,8% (3,4% per 31.12.2018). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 8,5 år (8,4 år per 31.12.2018).

Eiendomsspar har en rekke større pågående prosjekter under utvikling, herunder:

- **Urtegata 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer
- **Karl Johans gate 33/Rosenkrantz gate 11 i Oslo**, et kombinert hotell-/butikkprosjekt
- **Mack-Øst i Tromsø**, tidligere produksjonslokale til Mack Ølbryggeri hvor det jobbes med et større utviklingsprosjekt
- **Innspurten 7 i Oslo**, en hotelleiendom på Helsefy, hvor det jobbes med oppføring av et nybygg (197 rom) og rehabilitering av eksisterende hotell

Resultat

Totale leieinntekter i Victoria Eiendom konsern utgjorde per 1. kvartal kr 236,4 mill. (kr 41,7 mill.). Driftsresultat ble kr 140,4 mill. (29,6 mill.). Leieinntekter og driftsresultat i Eiendomsspar var i samme periode henholdsvis kr 193,7 mill. og kr 85,7 mill.

Resultat før skattekostnad viser kr 175,2 mill., mot kr 131,9 mill. per tilsvarende periode i 2018. Økningen skyldes i hovedsak effekten av overgang til full konsolidering av Eiendomsspar. Eiendomsspars resultat før skattekostnad per 1. kvartal 2019 er kr 142,4 mill.

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom konsern hadde per 31.03.2019 en gjeld på kr 9.517 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 8.432 mill. var rentebærende. Kr 7.254 mill. av den rentebærende gjelden relaterer seg til Eiendomsspar.

Victoria Eiendom konsern sin likviditetssituasjon er tilfredsstillende. Konsernet har per 31.03.2019 en likviditetsreserve på kr 2.568 mill., hvorav Eiendomsspar utgjør kr 1.918 mill.

Victoria Eiendom konsern har en gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen på 3,4% per 1. kvartal. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 40%.

AKSJONÆRFORHOLD

Aksjekursen i Victoria Eiendom steg fra kr 680 per utgangen av 2018 til kr 700 per 31.03.2019, en økning på 3%. I samme periode har Eiendomssparaksjen steget fra kr 379 til kr 393, en økning på 4%.

Victoria Eiendom har ervervet 98.050 egne aksjer til en verdi av kr 65,2 mill. per 1. kvartal. Selskapets totale beholdning av direkte eide egne aksjer utgjør 1.275.926 per 31.03.2019. I tillegg har selskapet i løpet av april 2019 mottatt 2.722.989 egne aksjer som utdeling, etter avviklingen av Victoria Eiendom Invest AS, hvor Victoria Eiendom eide 49%. Totalt antall direkte eide egne aksjer vil da utgjøre 3.998.915, hvorav 3.900.865 aksjer vil bli foreslått slettet ved ordinær generalforsamling i 2019. Dersom forslaget vedtas vil Victoria Eiendom ha 13.406.753 utstedte aksjer.

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

Utover hendelsen nevnt under Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar, har det ikke vært vesentlige hendelser etter balansedato.

FREMIDSUTSIKTER

Lav kontorledighet, kombinert med at antallet prosjekter som ferdigstilles i 2019 er på et historisk lavt nivå, forventes å bidra til stigende leiepriser i Oslo sentrum. I 2020 og 2021 vil markedet imidlertid trolig bli tilført mer nytt areal enn forventet etterspørsel.

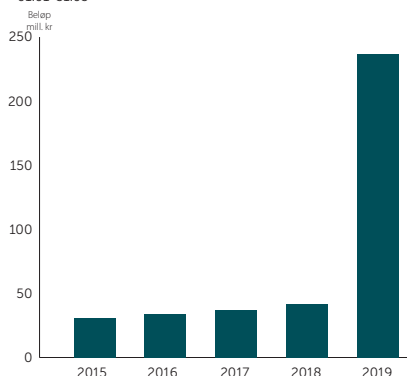
Veksttakten i butikkmarkedet ble ytterligere redusert gjennom 2018. Det er forventet at tendensen vil fortsette i 2019, men at gode beliggenheter fremdeles vil være etterspurte.

Hotellmarkedet i Oslo forventes å få en kapasitetsvekst på 11% i 2019 og 4% i 2020. Dette er betydelig mer enn forventet etterspørselsvekst og vil bidra til et krevende marked i Oslo i 2019 og 2020. Hotellmarkedet i Nord-Europa forventes på den ene siden å bli preget av positive underliggende effekter fra den økonomiske utviklingen og voksende turistnæring, på den andre siden vil det i mange byer bli tilført mer kapasitet enn i 2017 og 2018. Dette vil gi betydelige forskjeller i utvikling mellom enkeltbyer.

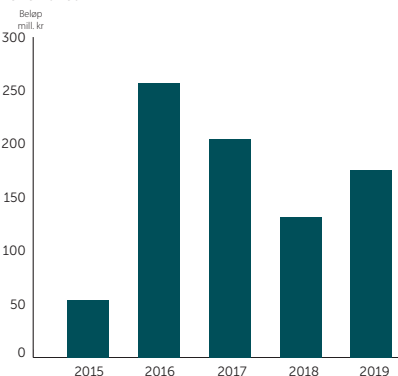
Den siste tids nedgang i lange renter og et godt finansieringsmarked gjør at det forventes høy transaksjonsaktivitet for næringsseiendom, på linje med foregående år, også i 2019. For bolig forventes det flat prisutvikling.

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

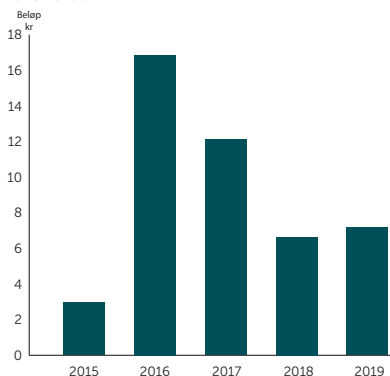
Leieinntekter
01.01-31.03



Resultat før skattekostnad
01.01-31.03



Resultat per aksje
01.01-31.03



RESULTATREGNSKAP

		01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
	NOTE	2019	2018	2018
Leieinntekt	(2)	236,4	41,7	173,1
Annen driftsinntekt		3,0	-	-
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(24,9)	(3,6)	(14,9)
Brutto driftsresultat		214,5	38,1	158,2
Salgsgevinst		38,6	-	735,1
Rehabiliteringskostnad		(46,1)	(3,1)	(11,7)
Avskrivning på varige driftsmidler		(40,2)	(3,0)	(13,8)
Lønn og annen driftskostnad		(26,4)	(2,4)	(10,9)
Driftsresultat		140,4	29,6	856,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		84,6	113,8	574,8
Netto finanskostnad		(49,8)	(11,5)	(51,4)
Ordinært resultat før skattekostnad		175,2	131,9	1.380,3
Skattekostnad på ordinært resultat		(2,7)	(39,1)	(123,8)
Periodens resultat		172,5	92,8	1.256,5
Tilordnet:				
Aksjonærer		95,8	92,1	1.251,5
Minoritetsinteresser		76,7	0,7	5,0

BALANSE PER

EIENDELER		31.03.	31.12.
		2019	2018
Varige driftsmidler		15.193,0	1.262,1
Finansielle anleggsmidler		8.151,2	3.274,5
Sum anleggsmidler		23.344,2	4.536,6
Andre fordringer		99,5	11,9
Bankinnskudd		295,6	128,5
Sum omløpsmidler		395,1	140,4
SUM EIENDELER		23.739,3	4.677,0
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital		113,1	114,8
Annen egenkapital		13.318,5	2.977,9
Sum egenkapital	(3)	13.431,6	3.092,7
Utsatt skatt		791,2	93,7
Andre avsetninger for forpliktelser		207,6	-
Sum avsetninger for forpliktelser		998,8	93,7
Langsiktig rentebærende gjeld		7.832,4	1.334,2
Kortsiktig rentebærende gjeld		600,0	-
Annen kortsiktig gjeld		876,5	156,4
Sum kortsiktig gjeld		1.476,5	156,4
Sum gjeld		10.307,7	1.584,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23.739,3	4.677,0

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

		01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
		2019	2018	2018
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		161,1	11,9	132,7
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(374,8)	28,2	434,6
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		197,4	(14,6)	(557,6)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		(16,3)	25,5	9,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		311,9	103,0	103,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		295,6	128,5	112,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2.272,5	318,8	557,5
Sum likviditetsreserver		2.568,1	447,3	670,2

Oslo, 7. mai 2019

Styret



Anders Ryssdal
Styrets leder



Leiv Askvig



Ragnar Horn



Gisèle Marchand



Monica S. Salthella



Christian Ringnes
Adm. direktør

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.

Andelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

NOTE 2 - LEIEINNTEKT

LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT	01.01.-31.03.		01.01.-31.12.
	2019	2018	2018
Oslo	215,5	31,0	129,7
Øvrige Norge	20,9	10,7	43,4
Sum	236,4	41,7	173,1

NOTE 3 - EGENKAPITAL

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 31.03.2019	INNSKUTT	ANNEN	SUM
	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2018	113,4	3.468,3	3.581,7
Effekt av overgang til konsolidering av Eiendomsspar		9.898,0	9.898,0
Resultat		172,5	172,5
Kjøp egne aksjer	(0,3)	(64,9)	(65,2)
Omregningsdifferanser m.v.		(155,4)	(155,4)
Egenkapital 31.03.2019	113,1	13.318,5	13.431,6

NOTE 4 - NØKKELTALL

NØKKELTALL PER AKSJE (KR)	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Resultat per aksje 1)	7,17	6,64	91,84
Bokført egenkapital per aksje 1)	522	223	266
Aksjekurs ved utgangen av perioden	700	580	680
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	13.369.712	13.875.250	13.626.834
Antall utestående aksjer 2)	13.308.703	13.863.257	13.406.753

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (17.307.618) fratrukket direkte eide egne aksjer (3.998.915)

NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 26.04.2019

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Victoria Eiendom AS	3.998.915	23,1%
Ringnes Holding AS	3.954.930	22,9%
Tyns-Ring AS	1.641.912	9,5%
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	343.000	2,0%
Piwjk AS	338.096	2,0%
Krohn, Elisabeth S. 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	86.482	0,5%
Neuff AS	86.482	0,5%
Bob Merlin AS	86.482	0,5%
AS Ship-Ring	85.000	0,5%
Øvrige aksjonærer	2.420.327	14,0%
Sum	17.307.618	100,0%