

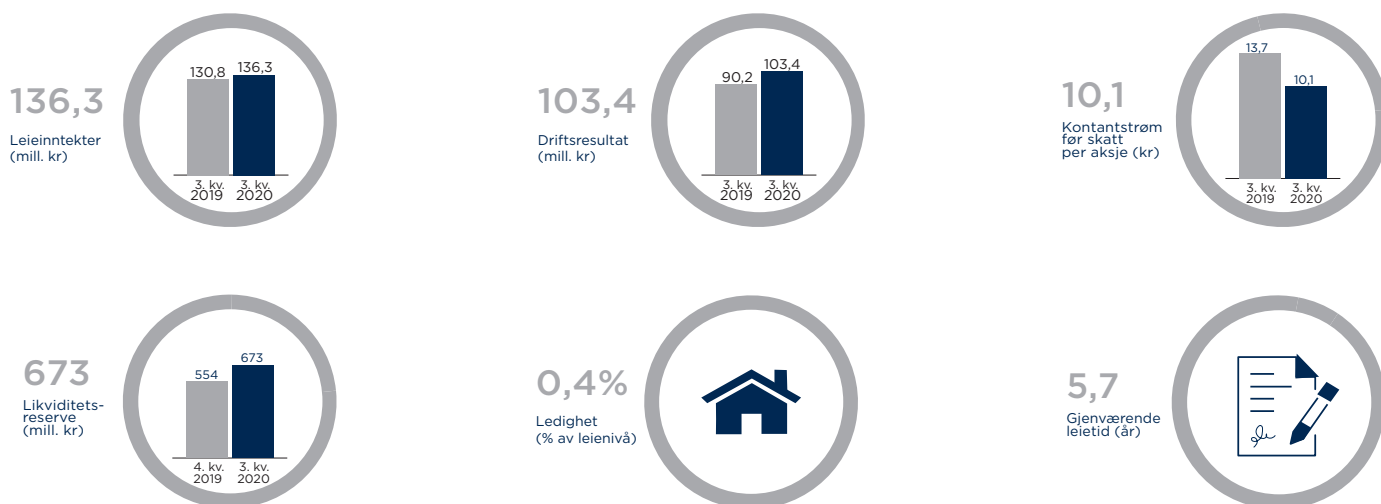
# VICTORIA EIENDOM

3. KVARTAL 2020

## 3. kvartal 2020

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 medførte 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 beretningen er hovedfokus på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Regnskapet for 3. kvartal presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

### Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



### Eiendomsmarkedet

Konsekvensene av koronaviruset har fortsatt å prege norsk og internasjonal økonomi gjennom årets tredje kvartal. En nedgang i norsk styringsrente fra 1,5 % til 0,0 %, kombinert med finanspolitisk stimulans og delvis gjenåpning av samfunnet, har imidlertid bidratt til økt aktivitet i norsk økonomi gjennom det siste halvåret. Fra Oslo Børs bunnet ut i mars, til utgangen av 3. kvartal steg hovedindeksen på Oslo Børs med ca. 35 %. I starten av 4. kvartal har økt smitte igjen ført til nye restriksjoner og gjennomføring av strenge smitteverntiltak både i Norge og i Europa. Det videre smitteforløpet, utvikling og utrulling av en vaksine og ringvirkningene av koronapandemien, vil påvirke både norsk og internasjonal økonomi i flere år fremover.

Det norske arbeidsmarkedet har de siste årene vært preget av lav ledighet. Ledigheten steg imidlertid kraftig i mars (fra 2,3 % til 10,7 %), som følge av de inngripende smitteverntiltakene som ble innført. Gjennom de siste seks månedene har antall arbeidsledige blitt redusert som følge av en gradvis gjenåpning av samfunnet. Ved utgangen av 3. kvartal utgjorde andelen «helt ledige» rundt 3,7 % av arbeidsstyrken. Arbeidsledighetsanslaget for Eurosonen er nedjustert gjennom året og forventet ledighet ved årsslutt er på 8,9 % (mot 7,6 % i 2019).

Smitteverntiltak og reiserestriksjoner har rammet hotell- og reiselivsbransjen hardt. Lokale variasjoner preger imidlertid markedet og de større byene rammes hardere enn regions- og fritidshotellene. Dette så man tydelig gjennom sommermånedene, hvor det var en økning i innenlandsk etterspørsel, særlig i regionale markeder som lett kan nås med bil eller tog. De nordiske hovedstedene utviklet seg ikke like bra. For Oslo har gjennomsnittlig hotellbelegg i 2020, til og med oktober, vært på 29 %. Dette er en markant nedgang fra 70 % for samme periode i fjor. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) har i samme periode falt med 65 %.

Historisk lav nybyggingsaktivitet av kontor, kombinert med høy sysselsetting, har de siste tre årene resultert i lav kontorledighet og økte kontorleiepriser i Oslo. Etter sterk prisutvikling i starten av 2020, har økt usikkerhet og redusert økonomisk aktivitet, som en følge av koronapandemien, gitt en nedgang i leieprisene. For Stor-Oslo regionen har det medført at det generelle leieprisnivået, per utgangen av 3. kvartal, er tilbake rundt snittleienivået for 2019.

Koronapandemien har påvirket nordmenns handlevaner og bidratt til økte handelsvolumer så langt i år. Netthandels-

aktørene tar en stadig større andel av veksten, men utgjør fortsatt under 10 % av de totale varehandelsvolumene. Per oktober var omsetningen i landets kjøpesentre 4,3 % høyere enn for samme periode i fjor. Veksten drives i stor grad av kategoriene mat, byggevarer og interiør. For tjenesteytende bransjer, servering og sentrumshandelen har utviklingen vært negativ sammenlignet med fjoråret.

Transaksjonsmarkedet i første og starten av andre kvartal 2020 var rolig, som en følge av virusutbruddet. I løpet av det siste halvåret har aktiviteten tatt seg vesentlig opp og per utgangen av 3. kvartal er markedsaktiviteten svært høy. Denne utviklingen er hovedsakelig drevet av rentefall og god tilgang på kapital i markedet, og har gitt yieldfall innen både kontor og logistikksegmentet på 0,4 % - 0,5 %.

Den negative effekten som virusutbruddet hadde på boligmarkedet i mars 2020 virker å ha vært forbigående. Boligprisene i Norge steg med 5 % fra mars til og med september. Lavere renter, en midlertidig lettelse i boliglånsforskriften og tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder, virker å være hovedforklaringen til denne veksten.

Markedet for utleie av bolig i Oslo viser foreløpig en sterk utvikling i 2020 og ser dermed ut til å følge den samme trenden som boligprisene.

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

### Investeringer og salg

I løpet av årets første tre kvartaler har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar ervervet Forusbeen 15 i Stavanger samt Professor Birkelands vei 32 B i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 202 mill. I samme periode har selskapet solgt en næringsseksjon (restaurant) i Helgesens gate 12-14. Salget har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 13 mill.

### Drift, utleie og prosjekt

Victoria Eiendom har iverksatt nødvendige tiltak på sine eiendommer for å begrense koronasmitte. Løpende drift av eiendommene går imidlertid som tidligere.

Ledighet, målt etter leieverdi, er 0,4 %, mot 4,6 % per årsslutt 2019. Nedgangen skyldes i hovedsak utleie av ledige lokaler i Karl Johans gate 21, tidligere leiet av Michael Kors. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 5,7 år.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har i løpet av året ferdigstilt og overlevert 15 boligenheter, over fem etasjer, i Rosenhoffgata 14 i Oslo. Total prosjektgevinst har vært kr 13,2 mill. og er inntektsført i selskapets resultat over prosjektets løpetid (2018 - 2020).

### Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per 3. kvartal 2020 kr 136,3 mill. (kr 130,8 mill.).

I samme periode utgjorde driftsresultat kr 103,4 mill. (kr 90,2 mill.) og resultat før skatt kr 122,4 mill. (kr 162,7 mill.). Nedgangen i resultatet forklares i hovedsak av lavere mottatt utbytte fra Eiendomsspar.

Koronapandemien har skapt usikkerhet og økonomiske utfordringer for mange leietakere. De fleste av Victoria Eiendoms leietakere har betalt leie som vanlig så langt i år, men økt koronasmitte og nye restriksjoner i starten av 4. kvartal skaper usikkerhet knyttet til koronakonsekvensene for de siste månedene av 2020 samt starten på 2021.

### Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 1 789 mill. per 30.09.2020. Kontantbeholdning i bank er kr 111 mill.

Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kredittrammer på kr 673 mill. per 30.09.2020. Selskapet har i tillegg lånekapasitet fra ubelånte eiendommer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen i selskapet var 2,7 % per 3. kvartal 2020.

Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 45 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 6,3 år.

Koronapandemien har gitt et mer turbulent lånemarked enn på flere år, med tilhørende økning i marginer. Gjennom det siste kvartalet har markedene imidlertid stabilisert seg, dog på et noe høyere marginnivå enn før koronapandemien. Victoria Eiendom har god dialog med sine banker og har ikke ytterligere låneforfall i 2020.

### Datterselskapet Eiendomsspar

Eiendomspars leieinntekter utgjorde kr 539,6 mill. (kr 603,8 mill.). Resultat før skattekostnad er kr 506,4 mill., ned fra kr 862,7 mill. per 3. kvartal 2019. Nedgangen skyldes i hovedsak nettoeffekten av følgende forhold:

- Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, er kr - 65,1 mill. per 3. kvartal 2020 mot kr 592,4 mill. per samme periode i 2019. Nedgangen forklares av redusert resultat fra Pandox (kr -307,9 mill.) og positivt resultat fra øvrige felleskontrollerte virksomheter (kr 242,9 mill.), hovedsakelig knyttet til gevinst fra salg av eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris (kr 206 mill.), eiet 50/50 med Aspelin Ramm
- Salgsgevinst på kr 544,9 mill. så langt i 2020 (kr 130,9 mill.) knyttet til salget av hotelleiendommen Scandic Helsfyr samt eiendommene Parkveien 35, og 50 % eierandel i Kronprinsens gate 17
- Økning i netto finanskostnader på kr 54,1 mill. er knyttet til nedskrivning av aksjeinvesteringen i Amasten AB (kr 23,9 mill.), økt gjeld samt diverse valuta og engangseffekter

#### Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

##### Resultatregnskap

	01.01.-30.09.	
	2020	2019
Leieinntekt	136,3	130,8
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(14,1)	(11,5)
Brutto driftsresultat	122,2	119,3
Salgsgevinst	13,4	7,2
Rehabiliteringskostnad	(12,7)	(17,9)
Avskrivning på varige driftsmidler	(11,5)	(10,3)
Lønn og annen driftskostnad	(8,0)	(8,1)
Driftsresultat	103,4	90,2
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	60,9	111,7
Netto finanskostnad	(41,9)	(39,2)
Resultat før skattekostnad	122,4	162,7

Videre har Eiendomsspar deltatt i en emisjon i Amasten AB og ervervet ytterligere 10 mill. aksjer, for en total kjøpesum på SEK 73,0 mill. Eiendomsspar har totalt ervervet 20,1 mill. aksjer i Amasten så langt i 2020. Total eierandel i selskapet er 7,2 %.

I midten av september inngikk Eiendomsspar budaksept for salg av eiendommen Tjuvholmen Allé 1-5. Kjøper var et syndikat hvor Canica AS er eneste eier. Overtakelse er planlagt 01.12.2020.

Eiendomsspar-aksjen falt fra kr 500 ved utgangen av 2019 til kr 400 per 30.09.2020.

### Aksjonærforhold

I løpet av årets tre første kvartaler har Victoria Eiendom delt ut utbytte på kr 4,00 per aksje. I samme periode gikk aksjekursen ned fra kr 800 til kr 570.

Victoria Eiendom har per 3. kvartal ervervet 15 000 egne aksjer for kr 8,8 mill.

Styret fikk, på den ordinære generalforsamlingen i mai 2020, fullmakt til å erverve inntil ti prosent av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmakten gjelder for ett år.

### Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har ervervet eiendommen Hausmannsgate 28 (Vega scene) for en kjøpesum på 125 mill. Selskapet har også ervervet 4 788 egne aksjer for kr 2,7 mill. Selskapets totale beholdning egne aksjer er 117 838.

Datterselskapet Eiendomsspar har, sammen med enkelte ledende ansatte i selskapet, ervervet eiendommen Haraldrudveien 18 på Ulven, for en kjøpesum på kr 115 mill. Transaksjonen er gjennomført til markedsmessige betingelser mellom partene. Eiendomsspar har også ervervet 66,7 % av et prosjektfinansieringsselskap, hvor eneste eierandel er et toårig mezzanine lån på SEK 150 mill., med sikkerhet i en sentralt beliggende eiendom i Stockholm. Kjøpesum for 66,7%-eierandelen var SEK 100 mill. Eiendomsspar har ervervet 785 180 egne aksjer for en total kjøpesum på kr 290 mill.

### Fremtidsutsikter

Koronapandemien har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi, og pandemien har allerede medført store konsekvenser for norsk næringsliv, samfunnsliv og politikk. Vekstutsiktene nasjonalt og internasjonalt er blitt betydelig svekket. Norsk fastlands BNP er forventet å falle 3,2 % i 2020, for deretter å

vokse med henholdsvis 3,6 % og 2,9 % i de to påfølgende årene. Hvor raskt aktivitetsnivået tar seg opp igjen avhenger i stor grad av hvor lang tid det tar før en vaksine er på plass samt hvorvidt norske myndigheter lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske konsekvensene av krisen. Dette skaper større usikkerhet enn vanlig, knyttet til fremtidsutsiktene.

I løpet av det siste halvåret har hotellmarkedet hatt en positiv trend, dog fra svært lave nivåer. Økte smittetall ved inngangen til 4. kvartal og nye smitteverntiltak setter imidlertid gjeninnhentingene noe tilbake. For 2021 forventes en moderat kapasitetsvekst (1 %) i Oslo og det er heller ikke forventet vesentlig kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Det var imidlertid høy kapasitetsvekst i 2019 og 2020, og det vil ta tid for Oslo-markedet å absorbere denne veksten samtidig som det skal gjeninnhente seg etter koronapandemien. Det samme vil være tilfellet for store deler av Europa.

Kontormarkedet i Oslo-regionen tilføres ca. 150 000 kvm. i 2020. Dette er på nivå med fjorårets tilførsel. De siste fem årene har markedet årlig absorbert omkring 175 000 kvm i gjennomsnitt. Smitteverntiltak og tilhørende konsekvenser har i løpet av de første tre kvartaler av 2020 allerede medført lavere etterspørsel i kontormarkedet. I det kommende året er det forventet lavere absorpsjon sammenliknet med foregående år. Det forventes at kontormarkedet vil bli tilført 280 000 kvm i 2021, noe som var forventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling, allerede før pandemien inntraff.

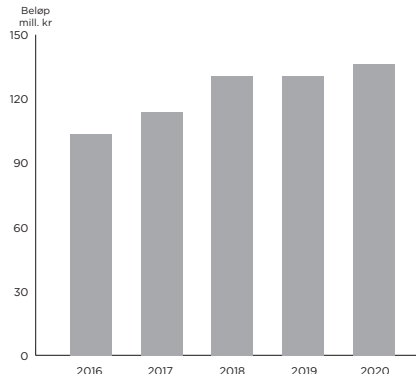
Koronapandemien og tilhørende smitteverntiltak har skapt utfordringer for en allerede presset varehandelsbransje. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelomsetningen og utbruddet av koronaviruset forventes å fortsette å forsterke denne trenden. For gode sentrumslokasjoner forventes det at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser vil utgjøre en stadig større andel av leietakermassen i årene som kommer.

Boligprisveksten tok seg opp etter at prisene falt noe i mars. For året som helhet er boligprisene forventet å øke med omkring 5 %. Denne veksten vil på nasjonalt nivå trolig dempes av økt boligbygging. For Oslo er tilbudsiden imidlertid noe mer begrenset, også på lengre sikt, noe som forventes å bidra til høy boligprisvekst i årene som kommer.

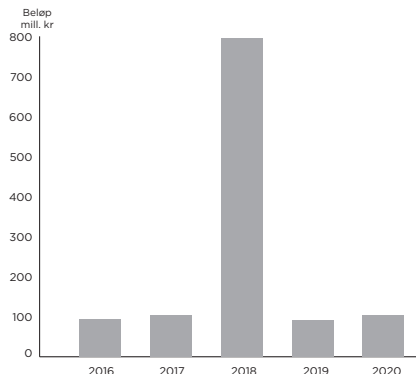
Victoria Eiendom er solid og har en god likviditetssituasjon og er derfor godt rustet til å håndtere en langvarig nedgangs-konjunktur samt de muligheter som måtte by seg.

## VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

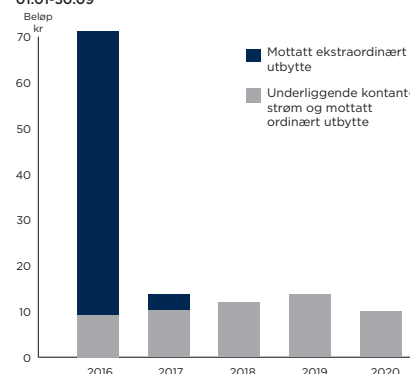
Leieinntekter  
01.01-30.09



Driftsresultat  
01.01-30.09



Kontantstrøm før skatt per aksje  
01.01-30.09



**VICTORIA EIENDOM KONSERN**


	Note	01.01. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07.-30.09.	
		2020	2019	2019	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>						
Leieinntekt	(2)	675,9	734,6	1 002,0	228,3	253,7
Annen driftsinntekt		1,7	4,2	9,4	0,2	0,9
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(69,5)	(76,2)	(108,4)	(20,8)	(24,7)
Brutto driftsresultat		608,1	662,6	903,0	207,7	229,9
Salgsgevinst		407,0	173,9	156,5	(1,0)	132,7
Rehabiliteringskostnad		(107,6)	(118,0)	(176,4)	(35,0)	(27,3)
Avskrivning på varige driftsmidler		(125,0)	(121,7)	(165,8)	(41,5)	(41,4)
Lønn og annen driftskostnad		(80,2)	(76,7)	(105,0)	(26,5)	(26,3)
Driftsresultat		702,3	520,1	612,3	103,7	267,6
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		(164,7)	559,2	882,4	(36,4)	209,9
Netto finanskostnad		(237,1)	(188,5)	(222,2)	(59,4)	(71,7)
Ordinært resultat før skattekostnad		300,5	890,8	1 272,5	7,9	405,8
Skattekostnad på ordinært resultat		(75,4)	(250,2)	(277,7)	(10,6)	(174,3)
Periodens resultat		225,1	640,6	994,8	(2,7)	231,5
Tilordnet:						
Aksjonærer		140,4	348,6	536,3		
Minoritetsinteresser		84,7	292,0	458,5		
<b>BALANSE PER EIENDELER</b>						
		<b>2020</b>	<b>30.09. 2019</b>	<b>31.12. 2019</b>		
Varige driftsmidler		15 935,8	15 767,1	15 915,5		
Finansielle anleggsmidler		9 640,8	8 343,1	9 296,2		
Sum anleggsmidler		25 576,6	24 110,2	25 211,7		
Andre fordringer		104,3	157,0	173,2		
Bankinnskudd		778,6	205,6	148,7		
Sum omløpsmidler		882,9	362,6	321,9		
SUM EIENDELER		26 459,5	24 472,8	25 533,6		
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
Innskutt egenkapital		104,5	104,6	104,6		
Annen egenkapital		15 041,2	13 831,8	14 265,8		
Sum egenkapital	(3)	15 145,7	13 936,4	14 370,4		
Utsatt skatt		826,3	818,2	824,6		
Andre avsetninger for forpliktelser		321,7	186,1	177,1		
Sum avsetninger for forpliktelser		1 148,0	1 004,3	1 001,7		
Langsiktig rentebærende gjeld		9 275,2	8 644,3	9 153,7		
Kortsiktig rentebærende gjeld		600,0	600,0	600,0		
Annen kortsiktig gjeld		290,6	287,8	407,8		
Sum kortsiktig gjeld		890,6	887,8	1 007,8		
Sum gjeld		11 313,8	10 536,4	11 163,2		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 459,5	24 472,8	25 533,6		
<b>KONTANTSTRØMOPPSTILLING</b>						
		<b>2020</b>	<b>01.01. - 30.09. 2019</b>	<b>01.01.-31.12. 2019</b>		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		425,1	542,5	669,7		
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		270,8	(1 153,4)	(1 841,9)		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(66,0)	504,5	1 008,9		
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		629,9	(106,4)	(163,3)		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		148,7	312,0	312,0		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		778,6	205,6	148,7		
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 562,5	2 512,5	1 992,5		
Sum likviditetsreserver		3 341,1	2 718,1	2 141,2		

Oslo, 30. november 2020  
Styret

  
Anders Ryssdal  
Styrets leder

  
Leiv Askvig

  
Ragnar Horn

  
Gisèle Marchand

  
Monica S. Salthella

  
Christian Ringnes  
Adm. direktør

# NOTER

## NOTE 1 - Regnskapsprinsipper

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.-30.09.		01.01.-31.12.
	2020	2019	2019
Oslo	614,5	672,3	919,9
Øvrige Norge	61,4	62,3	82,1
Sum	675,9	734,6	1 002,0

## NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.09.2020	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2019	104,6	14 265,8	14 370,4
Resultat		225,1	225,1
Kjøp egne aksjer	(0,1)	(68,8)	(68,9)
Utbytte		0,3	0,3
Minoritet		(2,7)	(2,7)
Omregningsdifferanser m.v.		621,5	621,5
Egenkapital 30.09.2020	104,5	15 041,2	15 145,7

## NOTE 4 - Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Resultat per aksje 1)	10,55	26,15	40,25
Bokført egenkapital per aksje 1)	602	549	567
Aksjekurs ved utgangen av perioden	570	690	800
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	13 308 375	13 328 816	13 323 746
Antall utestående aksjer 2)	13 293 703	13 308 703	13 308 703

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (13 406 753) fratrukket direkte eide egne aksjer (113 050).

# NOTER

## NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 18.11.2020

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Ringnes Holding AS	3 954 930	29,5 %
Tyns-Ring AS	1 640 430	12,2 %
Arendals Fossekompagni ASA	870 959	6,5 %
Tyin AS	809 461	6,0 %
Taconic AS	547 850	4,1 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	3,7 %
MP Pensjon PK	343 000	2,6 %
Piwjk AS	338 096	2,5 %
Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,5 %
Raho AS	330 100	2,5 %
Dobloug, Anette	258 108	1,9 %
Hubertus AS	200 000	1,5 %
Oak Management AS	158 091	1,2 %
AS Straen	140 000	1,0 %
Victoria Eiendom AS	117 838	0,9 %
Tricolor AS	113 224	0,8 %
Sjeltepetter AS	86 482	0,6 %
Neuff AS	86 482	0,6 %
Bob Merlin AS	86 482	0,6 %
AS Ship-Ring	85 000	0,6 %
Øvrige aksjonærer	2 402 021	17,9 %
Sum	13 406 753	100,0 %



Victoria Eiendom AS, Olav Vs gate 6, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo  
Telefon: 22 33 05 50 [www.eiendomsspar.no](http://www.eiendomsspar.no)