

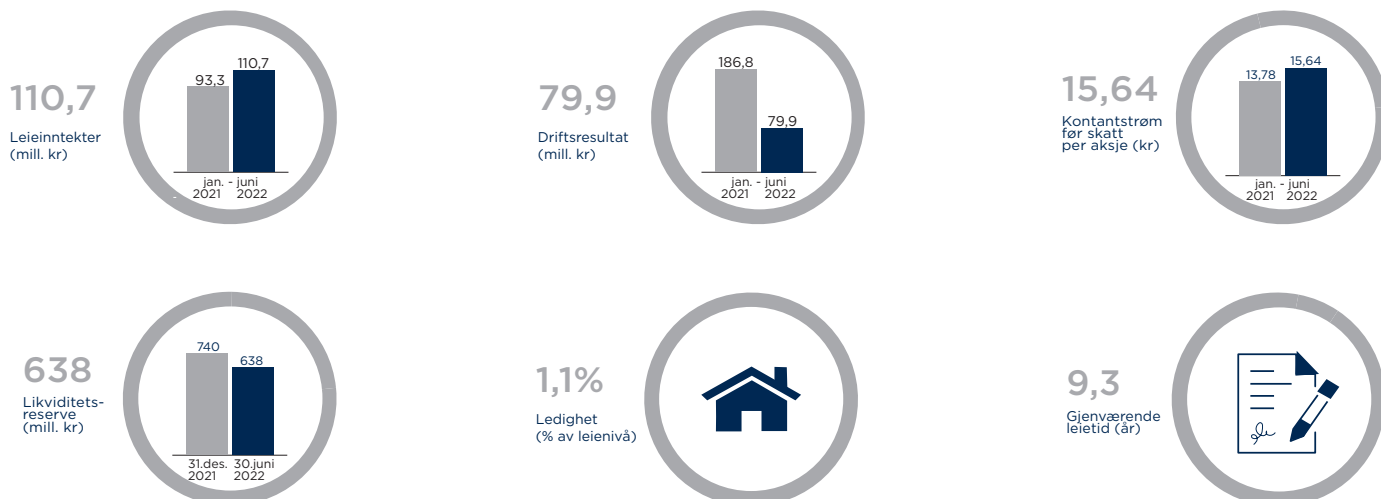
VICTORIA EIENDOM

DELÅRSRAPPORT JANUAR - JUNI 2022

JANUAR - JUNI 2022

I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,5 %). Tilbakekjøpet 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 presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Delårsrapporten forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Eiendomsmarkedet

I løpet av første halvår 2022 slapp koronaviruset og de fleste tilhørende restriksjoner «taket» på den vestlige verden. De økonomiske konsekvensene fra to år med finansielle stimulanter, for å håndtere pandemien, ble imidlertid tydeligere. Høy prisvekst, langt over sentralbankenes mål, har preget halvåret og medført stigende renter. Russlands invasjon av Ukraina den 24. februar i år og handelsrestriksjonene som fulgte har også bidratt til å forsterke inflasjonspresset, blant annet gjennom økte energipriser. Krigen i Ukraina medførte også økt geopolitisk usikkerhet og ubalanser i global vareflyt. Den raske økningen i rentenivå og de langsiktige konsekvensene av høyere rente, herunder faren for resesjon, har sammen med økt geopolitisk spenningsnivå bidratt til å kjøle ned internasjonale finansmarkeder og eiendomsmarkedet.

Norsk økonomi og arbeidsliv kom raskere tilbake etter pandemien sammenlignet med de fleste andre land. Dette forklares både av målrettede offentlige støtteordninger samt rask gjeninnhenting av sentrale eksportmarkeder som olje og gass, fisk og metaller. Arbeidsledigheten i Norge fortsatte å falle gjennom første halvår, fra 2,2 % ved inngangen til året til 1,6 % ved utgangen av juni. Bruk av hjemmekontor har for de fleste bedrifter blitt et supplement til kontoret og ikke en erstatning. Disse faktorene kombinert med begrenset nybygging, særlig i Oslo sentrum, har bidratt til lav ledighet og leieprisvekst i kontormarkedet gjennom årets første halvår.

Smitteverntiltakene som var innført ved årsskiftet bidro til en svak start for hotellåret 2022. Etterspørselen var imidlertid

raskt tilbake så snart restriksjonene lettet. Flere steder, både i Norge og internasjonalt, nærmet markedet seg pre-korona nivåer allerede i mars. Den positive utviklingen fortsatte frem mot sommeren og bidro til at mange hoteller oppnådde høyere belegg og priser enn i 2019. Hotellbelegget i Oslo for første halvår endte på 55 %, mot 15 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 476 %, målt mot samme periode foregående år. By-hotellene, som jevnt over har prestert svakere enn regionshotell under pandemien, presterer nå mer på linje med hoteller i regionene og viser derfor en høyere vekst mot fjoråret. Sammenlignet med hotelletterspørselen før pandemien ser man at fritids- og helgetrafikken så langt har kommet sterkere tilbake enn etterspørselen fra forretningsreisende i ukedagene.

Den fysiske varehandelen startet året med noe nedgang, som følge av omikron smitteverntiltak, men hentet seg inn igjen gjennom andre kvartal og har totalt sett hatt en flat utvikling så langt i år. Netthandelen hadde en kraftig vekst ved starten av pandemien, men har siden andre halvår 2020 opplevd fallende vekstrater og i første halvår 2022 negative vekstrater for første gang på mange år. Det er tegn til normalisering i varehandelsmarkedet med en vridning fra varekonsum til tjenester, noe som igjen bidrar til å dempe veksten i netthandelen.

Transaksjonsmarkedet i 2021 endte over kr 160 milliarder. Dette er «all time high» for det norske markedet og en oppgang på mer enn 40 % sammenliknet med 2020. I takt med stigende renter og økt usikkerhet i markedet har aktiviteten avtatt gjennom første halvår 2022. Per første halvår er det så langt

registrert et transaksjonsvolum i overkant av kr 50 milliarder. For året som helhet forventes en nedgang i transaksjonsvolum sammenlignet med fjoråret.

Det har vært sterk boligprisutviklingen gjennom første halvår 2022, med 8 % prisvekst i Oslo og 9 % for landet som helhet. Dette var høyere enn ventet, og kan delvis forklares av nye regler for salgsprosessen med effekt fra 01.01.2022, som bidro til noe lavere utbud av boliger enn normalt etter årsskiftet. For 2022 som helhet forventes moderat boligprisutviklingen i Oslo.

Markedet for utleie av bolig i Oslo har hatt en stigende prisutvikling gjennom første halvår mot en relativt flat utvikling gjennom de to foregående årene. Prisøkningen forklares i hovedsak av økende etterspørsel, som følge av økende økonomisk aktivitet og tilflytting til Oslo samt begrenset nybygging.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per første halvår 2022 kr 110,7 mill. (kr 93,3 mill.). Økningen i leieinntekt forklares i hovedsak av eiendomskjøp. Driftsresultat ble kr 79,9 mill. (kr 186,8 mill.) og resultat før skatt kr 183,4 mill. (kr 283,8 mill.). Nedgangen i resultatet forklares av at det ikke har vært salgsgevinster så langt i år mot kr 125,3 mill. i salgsgevinst foregående år.

Drift, utleie og prosjekt

Ledighet, målt etter leieverdi, er 1,1 %, mot 1,3 % per årsslutt 2021. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 9,3 år.

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 308 mill. per 30.06.2022. Kontantbeholdning i bank er kr 33 mill.

Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kredittrammer på kr 638 mill. per 30.06.2022. Selskapet har i tillegg lånekapasitet i ubelånte eiendommer.

Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 56 %. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 6,0 år.

Lånemarkedet, som var relativt stabilt gjennom 2021, har gjennom første halvår blitt påvirket av økte renter og tilhørende konsekvenser for eiendomsverdier, samt økt internasjonalt

sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Selskapet har løpende og god dialog med sine bankforbindelser.

I løpet av første halvår 2022 har Victoria Eiendom inngått en bærekraftslinket låneavtale (SLL) knyttet til et eksisterende lån med DNB. Måloppnåelsen i avtalen vil vurderes årlig basert på forhåndsdefinerte miljømål.

Victoria Eiendom har ingen finansielle coventants i sine låneavtaler.

VICTORIA EIENDOM KONSERN

Resultat

Victoria Eiendom konsernets leieinntekter utgjorde kr 572,0 mill. (kr 402,4 mill.). Resultat før skattekostnad er kr 1 009,8 mill., opp fra kr 421,2 mill. per første halvår 2021. Økningen skyldes i hovedsak positiv resultatutvikling i det tilknyttede selskapet Pandox, drevet av økte omsetningsbaserte leieinntekter og positiv verdiutvikling på derivater og eiendom, men også økte leieinntekter i datterselskapet Eiendomsspar.

Investeringer og salg

Victoria Eiendom har kjøpt en Plantasjen-eiendom, lokalisert i Namsos. Total kjøpesum for eiendommen er kr 59 mill.

Victoria Eiendom har kjøpt 80 905 egne aksjer for kr 56,0 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har i løpet av første halvår 2022 ervervet eiendommene Kjelsåsveien 161 i Oslo og Stortingsgata 14 (seksjon 2) og 16 i Oslo. Total kjøpesum for eiendommene er kr 950 mill. Eiendommen i Stortingsgata består av Hotel Christiania Teater, restauranten Teatro og Christiania Scene. Eiendomsspar eide fra tidligere seksjon 1 i Stortingsgata 14 og eier etter oppkjøpet hele eiendommen. Eiendomsspar har videre deltatt i to emisjoner i Aurora Eiendom AS og tegnet seg for nye aksjer for totalt kr 238 mill. I tillegg har selskapet kjøpt 2 540 000 aksjer i Scandic Hotels Group til en kjøpesum på SEK 100,2 mill. Eiendomsspar ervervet 600 775 egne aksjer for kr 249 mill. i løpet av første halvår.

Datterselskapet Eiendomsspar har videre solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene var eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av Victoria Eiendom, 6 % av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart. Regnskapsmessig salgsgevinst er kr 55 mill.

Aksjonærforhold

I løpet av første halvår 2022 har selskapet delt ut et ordinært utbytte for 2021 på kr 9,00 per aksje. Siden årsslutt 2021 har aksjekursen falt fra kr 735 til kr 660 (- 9 % hensyntatt utbytte på kr 9,00).

Per 30.06.2022 er total beholdning av egne aksjer 143 069.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2022 fikk styret 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

Ingen vesentlige hendelser i Victoria Eiendom.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Resultatregnskap

	01.01.-30.06.	
	2022	2021
Leieinntekt	110,7	93,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(7,9)	(9,8)
Brutto driftsresultat	102,8	83,5
Salgsgevinst	-	125,3
Rehabiliteringskostnad	(1,3)	(6,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(14,7)	(9,3)
Lønn og annen driftskostnad	(6,9)	(6,0)
Driftsresultat	79,9	186,8
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	126,4	121,7
Netto finanskostnad	(22,9)	(24,7)
Resultat før skattekostnad	183,4	283,8

Fremtidsutsikter

Usikkerheten knyttet til pandemien, som preget markedene i over to år, har i stor grad blitt erstattet av; frykt for stagflasjon (høy inflasjon kombinert med økonomisk tilbakegang) drevet av prisvekst og energimangel, stigende renter samt økt geopolitisk spenningsnivå, grunnet krigen i Ukraina. Gjennom flere tiår har verdens land blitt knyttet stadig tettere sammen gjennom økt verdenshandel, samarbeid og generelt lavt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Påliteligheten til globale forsyningskjeder er svekket både som følge av krigssituasjon, handelsrestriksjoner og fortsatt strenge smitteverntiltak i Kina. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne medføre større endringer både for global produksjon, handelsmønstre og reiseaktivitet. I tillegg må mange land nå håndtere høy prisvekst, som en konsekvens av sterke finansielle stimuli gjennom pandemien. Dette har allerede medført renteøkninger i mange vestlige land og en forventning om høyere renter i årene som kommer. Den norske rentekurven har den siste tiden vært fallende for løpetider fra to år, noe som tyder på at markedet forventer avtagende økonomisk vekst frem i tid. Konsekvensene av prisvekst og rentehevinger samt videre krigsforløp i Ukraina vil være sentralt for utviklingen i norsk økonomi i tiden som kommer. Situasjonen rundt koronasmitten medfører fortsatt noe usikkerhet, men betydningen av aktive restriksjoner er per i dag hovedsakelig knyttet til Kina. Utfallsrommet av de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

Det ble tilført ca. 235 000 kvm. til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2021, som er godt over historisk snitt. Samtidig økte arealabsorpsjonen kraftig i 2021, både mot foregående år og mot historisk snitt. Dette bidro til å holde arealledigheten stabil gjennom 2021. For andre halvår 2022 forventes fortsatt svakt fallende ledighet og økende leiepriser, som en følge av høy økonomisk aktivitet, økende byggekostnader og begrenset tilgang av nye arealer. For 2023 er det noe mer usikkerhet knyttet til pris og ledighetsutviklingen, ettersom ferdigstillelse av arealer forventes å øke noe, samtidig som utfallsrommet for den økonomiske utviklingen er større.

Det har vært lite kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det siste året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet raskt tilbake når samfunnet har gjenåpnet. For 2022 forventes sterke pris- og beleggstall, drevet av videre gjeninnhenting i forretningsmarkedet og fortsatt god aktivitet innen fritidssegmentet. På lengre sikt vil den økonomiske utviklingen, sikkerhetspolitisk situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet være avgjørende faktorer for utviklingen i hotellbransjen.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom mange år. Netthandelen har tatt stadig større andeler av varehandelen og opplevde sterk vekst under pandemien, men utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Handelsnæringen opplever nå en normalisering hvor totale volumer går noe ned og de bransjene og netthandel generelt, som opplevde særlig sterk vekst under pandemien, utvikler seg noe svakere. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette og bidra til en mer variert leietakersituasjon i bybilde og i kjøpesentre. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i Norge og Oslo i 2021 var sterk gjennom første kvartal, for deretter å avta noe gjennom året. 2022 ser foreløpig ut til å følge en lignende trend. For de nærmeste årene deretter forventes moderat boligprisutviklingen i Oslo. Bakgrunnen for dette er en antagelse om svakere økonomisk utvikling og stigende renter på den ene siden, kombinert med prisdrivende impulser som høy lønnsvekst, økte byggekostnader og begrenset nybygging.

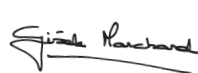
Victoria Eiendom er solid og har en god likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 18. august 2022
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella

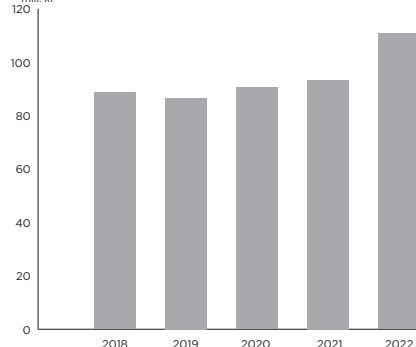

Christian Ringnes
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Leieinntekter

01.01-30.06

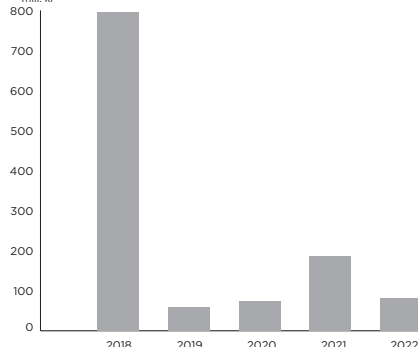
Beløp
mill. kr



Driftsresultat

01.01-30.06

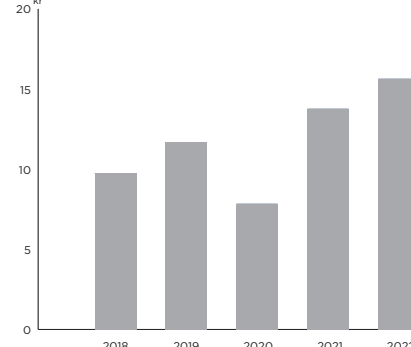
Beløp
mill. kr



Kontantstrøm før skatt per aksje

01.01-30.06

Beløp
kr



VICTORIA EIENDOM KONSERN

(tall i millioner kroner)

		01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04.-30.06.	
	Note	2022	2021	2021	2022	2021
RESULTATREGNSKAP						
Leieinntekt	(2)	572,0	402,4	905,0	308,3	204,4
Annen driftsinntekt		9,7	(1,6)	7,9	6,0	(1,7)
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(45,5)	(47,3)	(100,4)	(22,7)	(22,9)
Brutto driftsresultat		536,2	353,5	812,5	291,6	179,8
Salgsgevinst		55,1	360,8	465,6	-	358,5
Rehabiliteringskostnad		(44,0)	(52,8)	(104,8)	(25,1)	(26,5)
Avskrivning på varige driftsmidler		(95,0)	(81,0)	(163,0)	(48,7)	(39,8)
Lønn og annen driftskostnad		(56,2)	(62,6)	(131,4)	(26,4)	(34,0)
Driftsresultat		396,1	517,9	878,9	191,4	438,0
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		4,2	15,0	(13,8)	11,6	(0,1)
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)		743,5	(16,2)	181,3	411,9	(3,7)
Finansinntekt		42,9	19,5	375,2	6,8	6,3
Finanskostnad		(176,9)	(115,0)	(245,0)	(104,4)	(51,9)
Ordinært resultat før skattekostnad		1 009,8	421,2	1 176,6	517,3	388,6
Skattekostnad på ordinært resultat		(219,8)	(38,8)	(137,6)	(112,1)	(39,8)
Periodens resultat		790,0	382,4	1 039,0	405,2	348,8
Tilordnet:						
Aksjonærer		463,0	277,9	651,9		
Minoritetsinteresser		327,0	104,5	387,1		
BALANSE PER EIENDELER						
		2022	30.06. 2021	31.12. 2021		
Varige driftsmidler		17 476,4	14 992,4	16 391,8		
Finansielle anleggsmidler		9 904,7	9 647,5	9 039,1		
Sum anleggsmidler		27 381,1	24 639,9	25 430,9		
Fordringer		151,5	111,9	121,4		
Investeringer		96,7	-	-		
Bankinnskudd		398,0	519,5	325,4		
Sum omløpsmidler		646,2	631,4	446,8		
SUM EIENDELER		28 027,3	25 271,3	25 877,7		
EGENKAPITAL OG GJELD						
Innskutt egenkapital		101,0	101,3	101,3		
Annen egenkapital		14 726,7	14 507,9	14 142,0		
Sum egenkapital	(3)	14 827,7	14 609,2	14 243,3		
Utsatt skatt		892,9	786,7	834,7		
Andre avsetninger for forpliktelser		221,7	276,3	239,6		
Sum avsetninger for forpliktelser		1 114,6	1 063,0	1 074,3		
Langsiktig rentebærende gjeld		11 306,2	8 649,6	9 128,3		
Kortsiktig rentebærende gjeld		550,0	700,0	750,0		
Annen kortsiktig gjeld		228,8	249,5	681,8		
Sum kortsiktig gjeld		778,8	949,5	1 431,8		
Sum gjeld		13 199,6	10 662,1	11 634,4		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 027,3	25 271,3	25 877,7		
KONTANTSTRØMOPPSTILLING						
		01.01. - 30.06. 2022	2021	01.01.-31.12. 2021		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		276,5	119,0	463,0		
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(1 652,1)	89,8	(278,9)		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		1 448,2	92,5	(76,9)		
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		72,6	301,3	107,2		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		325,4	218,2	218,2		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		398,0	519,5	325,4		
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 635,0	2 490,0	2 570,0		
Sum likviditetsreserver		3 033,0	3 009,5	2 895,4		

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.-30.06.		01.01.-31.12.
	2022	2021	2021
Oslo	507,8	359,7	818,1
Øvrige Norge	64,2	42,7	86,9
Sum	572,0	402,4	905,0

NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.06.2022	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	101,3	14 142,0	14 243,3
Resultat		790,0	790,0
Kjøp egne aksjer	(0,3)	(304,4)	(304,7)
Utbytte		4,8	4,8
Minoritet		(12,4)	(12,4)
Omregningsdifferanser m.v.		106,7	106,7
Egenkapital 30.06.2022	101,0	14 726,7	14 827,7

NOTE 4 - Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Resultat per aksje 1)	38,03	21,93	52,33
Bokført egenkapital per aksje 1)	678	648	634
Aksjekurs ved utgangen av perioden	660	750	735
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 173 662	12 670 978	12 457 713
Antall utestående aksjer 2)	12 166 752	12 248 800	12 247 657

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket direkte eide egne aksjer (143 069).

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 09.08.2022

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1 %
Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3 %
Taconic AS	547 850	4,5 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1 %
Tyin AS	405 429	3,3 %
Raho AS	380 720	3,1 %
MP Pensjon PK	343 000	2,8 %
Piwjk AS	339 096	2,8 %
Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7 %
Dobloug, Anette	258 108	2,1 %
Oak Management AS	208 479	1,7 %
Hubertus AS	200 000	1,6 %
Victoria Eiendom AS	143 069	1,2 %
AS Straen	140 000	1,1 %
Horn Bull AS	120 919	1,0 %
Tricolor AS	113 224	0,9 %
Pisces Invest AS	96 612	0,8 %
Sjeltepetter AS	86 482	0,7 %
Bob Merlin AS	86 482	0,7 %
Scorpio Kapital AS	84 488	0,7 %
Øvrige aksjonærer	2 322 304	18,9 %
Sum	12 309 821	100,0 %



Victoria Eiendom AS, Fr. Nansens plass 4, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: 22 33 05 50 www.eiendomsspar.no