

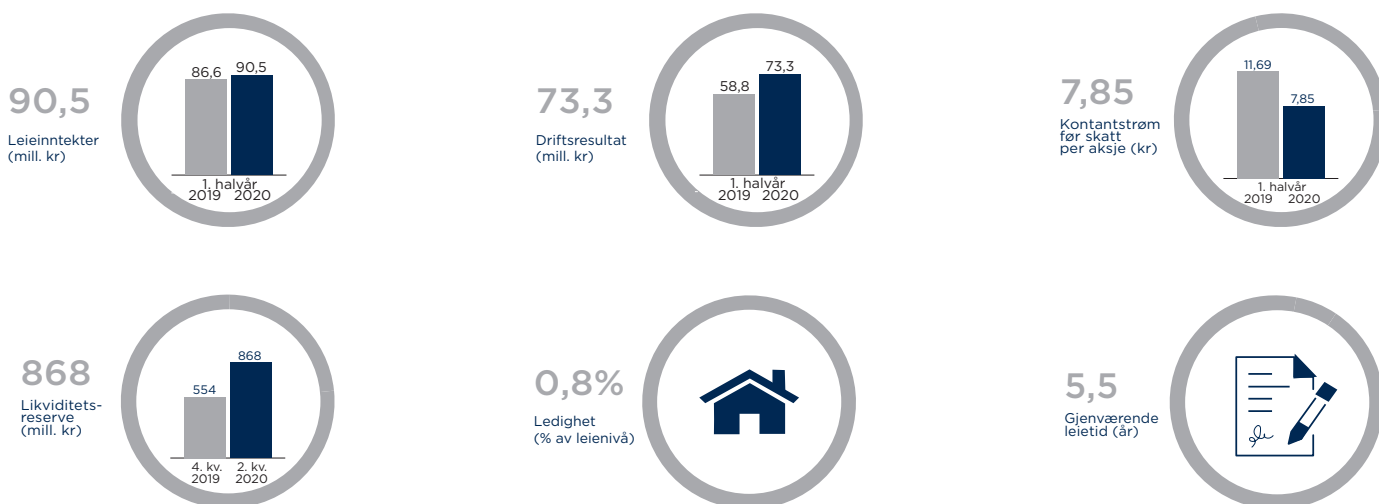
VICTORIA EIENDOM

1. HALVÅR 2020

1. halvår 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 hovedfokuset på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Regnskapet for første halvår presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Eiendomsmarkedet

Inngangen til første halvår 2020 var preget av forsiktig optimisme og forventninger om moderat vekst for norsk økonomi. Utbruddet av koronaviruset og de påfølgende smitteverntiltakene har imidlertid medført et tilbakeslag, og vekstanslagene for norsk økonomi har gjennom første halvår blitt nedjustert. Usikkerhet knyttet til varigheten av virusutbruddet, ringvirkningene av eksisterende og kommende smitteverntiltak, lav oljepris og redusert økonomisk aktivitet internasjonalt, er forventet å prege den økonomiske utviklingen i flere år fremover.

Etter flere år med lav arbeidsledighet i Norge, så man som en følge av innføringen av de inngripende smitteverntiltakene i mars, en kraftig økning i registrert arbeidsledighet. Gjennom andre halvdel av mars økte antall registrerte arbeidsledige fra rundt 2,3 % til 10,7 %. Mot slutten av første halvår har antall arbeidsledige blitt redusert, som følge av lettelse i smitteverntiltakene og en gradvis gjenåpning av samfunnet. Ved utgangen av juni var arbeidsledigheten 4,8 %. I Eurosonen forventes arbeidsledigheten å stige fra omkring 7,6 % i 2019 til 10,4 % i 2020. Det er fremdeles stor usikkerhet knyttet til varigheten og omfanget av virusutbruddet, samt hvorvidt pandemien vil medføre varige endringer i forbrukeratferd og reisevaner.

Smitteverntiltak og reiserestriksjoner som en følge av koronapandemien, har medført et betydelig omsetningsfall for reiselivsnæringen i første halvår. Hotellbelegget i Oslo endte på omkring 12 % i andre kvartal, en nedgang fra samme periode foregående år på 83 %. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) falt i samme periode med omkring 87 % sammenliknet med andre kvartal i fjor. Hotellbransjen i øvrige nordiske byer og store deler av Europa har hatt tilsvarende utvikling, dog har nedgangen i mindre byer som er lett tilgjengelig med bil vært vesentlig mindre.

Kontorleieprisene i Oslo har steget gjennom de tre siste årene, som følge av lav kontorledighet, begrenset tilgang på ny kapasitet og høy sysselsetting. Som en følge av den pågående pandemien og flere ferdigstillelser av nybygg, forventes leiepris og kontorledighet å komme under press i 2020. Gjennomsnittlig kontorleiepris har vist et svakt fall så langt i år.

Utfordringene i butikkutleiemarkedet har fortsatt i 2020, som en følge av vekst i netthandel og endrede forbrukerpreferanser. I tillegg medførte innføringen av smitteverntiltakene i mars en reduksjon i omsetningsvolum. Omsetningsvolumet har imidlertid tatt seg opp i takt med gjenåpningen av samfunnet og enkeltbransjer opplever høyere omsetning enn foregående år.

Transaksjonsmarkedet endte på omkring kr 100 milliarder i 2019. Per første halvår 2020 er transaksjonsvolumet på omkring kr 33 milliarder. For året som helhet estimeres totalt transaksjonsvolum å ende på om lag kr 70 milliarder.

Den avkjølende effekten som koronapandemien hadde på boligmarkedet i mars, virker så langt å ha vært forbigående. Gjennom både mai og juni var det sterk boligprisvekst, trolig som følge av rentekutt og lav igangsettelse av nye boligprosjekter over tid.

Markedet for utleie av bolig i Oslo viser så langt i 2020 en jevnt positiv utvikling.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Investeringer og salg

I løpet av første halvår har Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar ervervet Forusbeen 15 i Stavanger. Kjøpesummen for eiendommen var kr 36 mill. I samme periode har selskapet solgt en næringsseksjon (restaurant) i Helgesens gate 12-14. Salget har gitt en regnskapsmessig gevinst på kr 14 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 0,8 %, mot 4,6 % per årsslutt 2019. Nedgangen skyldes utleie av ledige lokaler i Karl Johans gate 21, tidligere leiet av Michael Kors. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 5,5 år.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har i løpet av første halvår 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 første halvår 2020 kr 90,5 mill. (kr 86,6 mill.).

I samme periode utgjorde driftsresultat kr 73,3 mill. (kr 58,8 mill.) og resultat før skatt kr 103,3 mill. (kr 142,9 mill.).

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar	01.01.-30.06.	
	2020	2019
Resultatregnskap		
Leieinntekt	90,5	86,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(10,1)	(8,4)
Brutto driftsresultat	80,4	78,2
Salgsgevinst	14,5	4,7
Rehabiliteringskostnad	(8,1)	(11,3)
Avskrivning på varige driftsmidler	(7,6)	(6,9)
Lønn og annen driftskostnad	(5,9)	(5,9)
Driftsresultat	73,3	58,8
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	60,9	107,7
Netto finanskostnad	(30,9)	(23,6)
Resultat før skattekostnad	103,3	142,9

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 det er fortsatt stor usikkerhet knyttet til koronakonsekvensene for andre halvår.

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 1 792 mill. per 30.06.2020. Kontantbeholdning i bank var kr 290 mill.

Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantsikrede kreditrammer på kr 868 mill. per 30.06.2020. Selskapet har i tillegg lånekapasitet fra ubelånte eiendommer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen i selskapet var 2,7 % per første halvår 2020.

Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 39 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 6,5 år.

Koronapandemien har gitt et mer turbulent lånemarked enn på mange år, med tilhørende økning i marginer. Gjennom siste halvdel av kvartalet har markedene imidlertid stabilisert seg noe. Victoria Eiendom har god dialog med sine banker og har gjennom det siste kvartalet forlenget og utvidet (økning med kr 310 mill.) et tidligere lån på kr 250 mill. Selskapet har ikke ytterligere låneforfall i 2020.

Datterselskapet Eiendomsspar

Eiendomspars leieinntekter utgjorde kr 357,1 mill. (kr 394,3 mill.). Resultat før skattekostnad er kr 499,4 mill., opp fra kr 454,7 mill. per første halvår 2019. Økningen skyldes i hovedsak nettoeffekten av følgende forhold:

- Salgsgevinst på kr 544,8 mill. knyttet til salget av hotelleiendommen Scandic Helsefyrt samt eiendommene Parkveien 35 og 50 % eierandel i Kronprinsens gate 17
- Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, knyttet til negativt resultat fra Pandox (kr -274,9 mill.) og positivt resultat fra øvrige FKV, hovedsakelig knyttet til gevinst fra salget av eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris (kr 205,6 mill.), eiet 50/50 med Aspelin Ramm
- Økning i netto finanskostnader (kr 61,6 mill.) er knyttet til nedskrivning av aksjeinvesteringen i Amasten AB (kr 23,9 mill.), økt gjeld samt diverse valuta og engangseffekter

Eiendomsspar har deltatt i en emisjon i Amasten AB og ervervet ytterligere 7 000 000 aksjer, for en total kjøpesum på SEK 50,4 mill. Total eierandel i selskapet etter ervervet er 6,3 %.

Eiendomsspar-aksjen falt fra kr 500 ved utgangen av 2019 til kr 425 per 30.06.2020.

Hendelser etter balansedato

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato.

Aksjonærforhold

I løpet av første halvår har Victoria Eiendom delt ut utbytte på kr 4,00 per aksje. I samme periode gikk aksjekursen ned fra kr 800 til kr 640.

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.

Fremtidsutsikter

Første halvår 2020 har i stor grad vært preget av den pågående koronapandemien, som allerede har medført store konsekvenser for norsk næringsliv, samfunnsliv og politikk. Både nasjonale og internasjonale vekstutsikter er blitt betydelig svekket og utviklingen i BNP for 2020 og påfølgende år forventes betydelig lavere enn hva man antok ved inngangen til året. Hvor mye aktivitetsnivået vil falle, avhenger i stor grad av varigheten og omfanget av virusutbruddet, omfanget av restriksjoner og hvorvidt norske myndigheter lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske konsekvensene av krisen. Denne situasjonen gir større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Hotellmarkedet i Oslo forventer en kapasitetsvekst på tre prosent i 2020 og en prosent i 2021. Samtidig skal tilbudsveksten fra 2019 fylles (+12 % kapasitetsvekst). I tillegg til kapasitetsvekst, ble den norske hotellbransjen rammet hardt av smitteverntiltakene i mars. Bransjen har delvis åpnet opp igjen, men det forventes å ta flere år før hotelletter spørselen er tilbake på tidligere normalnivåer.

Kontormarkedet i Oslo-regionen forventes å bli tilført ca. 150 000 kvm i 2020 og 280 000 kvm. i 2021. De siste fem årene har markedet årlig absorbert omkring 175 000 kvm i gjennomsnitt. Den forventede kapasitetsøkningen i 2021 var forventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling, allerede før koronapandemien inntraff. Pandemien kan i tillegg antas å føre til noe redusert etterspørsel.

Nordmenns handlemønstre har over flere år vært i endring og netthandelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen. Deler av varehandelen har opplevd positiv omsetningsutvikling gjennom de siste månedene av pandemien, men trenden med økt netthandel og endrede handlemønstre forventes å fortsette.

Etter en sterk utvikling i boligmarkedet de siste månedene av første halvår, er det ventet en mer moderat prisutvikling ut året.

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

Oslo, 19. august 2020
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn

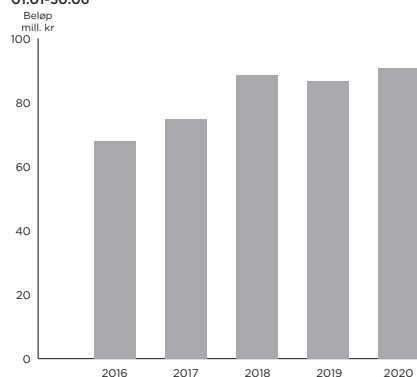

Gisèle Marchand


Monica S. Salthella

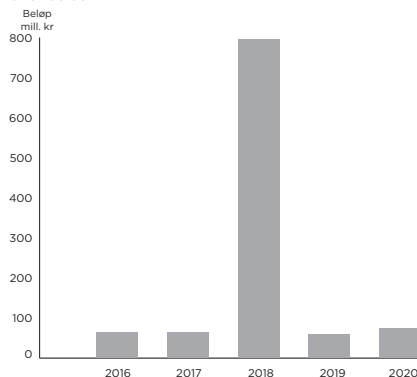

Christian Ringnes
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

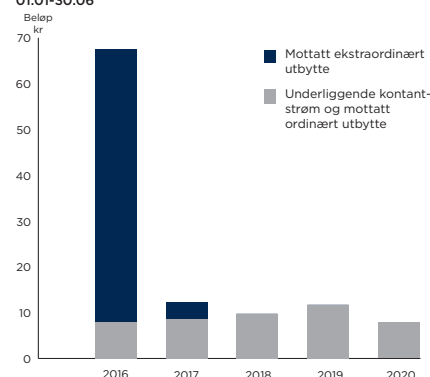
Leieinntekter
01.01-30.06



Driftsresultat
01.01-30.06



Kontantstrøm før skatt per aksje
01.01-30.06



VICTORIA EIENDOM KONSERN

		01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04.-30.06.	
RESULTATREGNSKAP	Note	2020	2019	2019	2020	2019
Leieinntekt	(2)	447,6	480,9	1 002,0	208,1	244,5
Annen driftsinntekt		1,5	3,3	9,4	(0,9)	0,3
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(48,7)	(51,5)	(108,4)	(22,1)	(26,6)
Brutto driftsresultat		400,4	432,7	903,0	185,1	218,2
Salgsgevinst		408,0	41,2	156,5	108,1	2,6
Rehabiliteringskostnad		(72,6)	(90,7)	(176,4)	(34,4)	(44,6)
Avskrivning på varige driftsmidler		(83,5)	(80,3)	(165,8)	(41,6)	(40,1)
Lønn og annen driftskostnad		(53,7)	(50,4)	(105,0)	(24,0)	(24,0)
Driftsresultat		598,6	252,5	612,3	193,2	112,1
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		(128,3)	349,3	882,4	(154,6)	264,7
Netto finanskostnad		(177,7)	(116,8)	(222,2)	(72,0)	(67,0)
Ordinært resultat før skattekostnad		292,6	485,0	1 272,5	(33,4)	309,8
Skattekostnad på ordinært resultat		(64,8)	(75,9)	(277,7)	(12,4)	(73,2)
Periodens resultat		227,8	409,1	994,8	(45,8)	236,6
Tilordnet:						
Aksjonærer		135,6	222,7	536,3		
Minoritetsinteresser		92,2	186,4	458,5		
BALANSE PER			30.06.	31.12.		
Eiendeler		2020	2019	2019		
Varige driftsmidler		15 666,2	15 466,4	15 915,5		
Finansielle anleggsmidler		9 511,1	8 114,7	9 296,2		
Sum anleggsmidler		25 177,3	23 581,1	25 211,7		
Andre fordringer		84,8	130,6	173,2		
Bankinnskudd		1 122,4	431,4	148,7		
Sum omløpsmidler		1 207,2	562,0	321,9		
SUM EIENDELER		26 384,5	24 143,1	25 533,6		
EGENKAPITAL OG GJELD						
Innskutt egenkapital		104,6	113,1	104,6		
Annen egenkapital		14 990,9	13 607,4	14 265,8		
Sum egenkapital	(3)	15 095,5	13 720,5	14 370,4		
Utsatt skatt		813,7	802,3	824,6		
Andre avsetninger for forpliktelser		338,8	194,9	177,1		
Sum avsetninger for forpliktelser		1 152,5	997,2	1 001,7		
Langsiktig rentebærende gjeld		9 279,6	8 568,2	9 153,7		
Kortsiktig rentebærende gjeld		600,0	600,0	600,0		
Annen kortsiktig gjeld		256,9	257,2	407,8		
Sum kortsiktig gjeld		856,9	857,2	1 007,8		
Sum gjeld		11 289,0	10 422,6	11 163,2		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 384,5	24 143,1	25 533,6		
KONTANTSTRØMOPPSTILLING			01.01. - 30.06.	01.01.-31.12.		
		2020	2019	2019		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		314,9	419,4	669,7		
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		692,4	(729,6)	(1 841,9)		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(33,6)	429,6	1 008,9		
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		973,7	119,4	(163,3)		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		148,7	312,0	312,0		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		1 122,4	431,4	148,7		
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 607,5	1 887,5	1 992,5		
Sum likviditetsreserver		3 729,9	2 318,9	2 141,2		

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.
	2020	2019	2019
Oslo	407,7	439,6	919,9
Øvrige Norge	39,9	41,3	82,1
Sum	447,6	480,9	1 002,0

NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.06.2020	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2019	104,6	14 265,8	14 370,4
Resultat		227,8	227,8
Kjøp egne aksjer	-	(41,6)	(41,6)
Utbytte		0,3	0,3
Minoritet		(2,7)	(2,7)
Omregningsdifferanser m.v.		541,3	541,3
Egenkapital 30.06.2020	104,6	14 990,9	15 095,5

NOTE 4 - Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Resultat per aksje 1)	10,19	16,70	40,25
Bokført egenkapital per aksje 1)	599	541	567
Aksjekurs ved utgangen av perioden	640	675	800
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	13 308 703	13 339 039	13 323 746
Antall utestående aksjer 2)	13 308 703	13 308 703	13 308 703

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (13 406 753) fratrukket direkte eide egne aksjer (98 050).

NOTER

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 11.08.2020

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 %
Horn, Hans Herman	824 461	6,1 %
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 %
Tricolor AS	113 224	0,8 %
Victoria Eiendom AS	98 050	0,7 %
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	2 406 809	18,0 %
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