

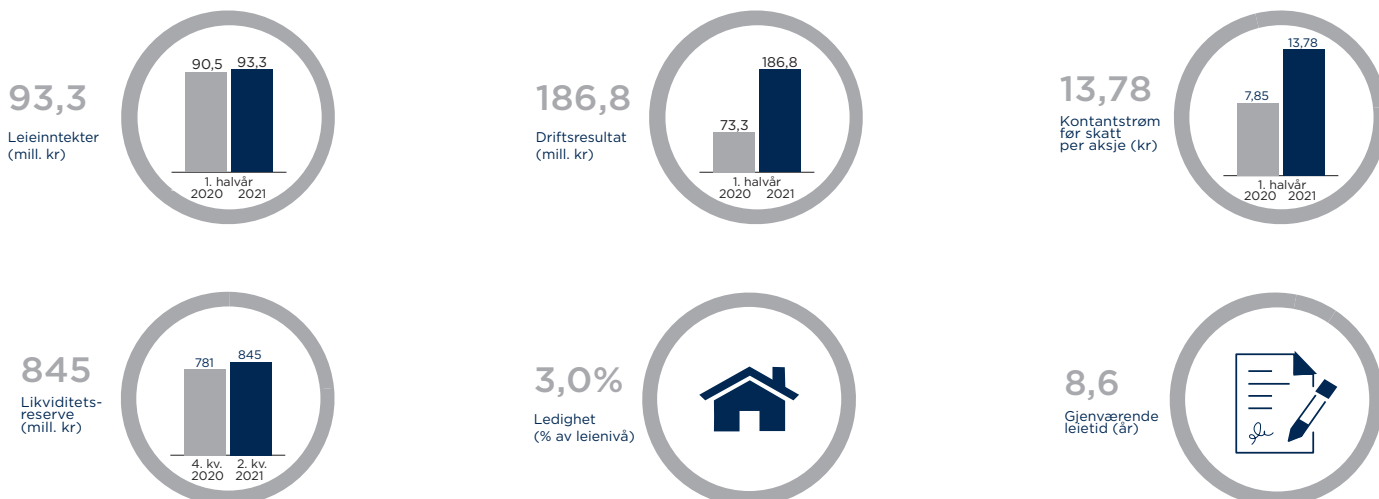
VICTORIA EIENDOM

1. HALVÅR 2021

1. halvår 2021

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 55,4 %). 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 halvårsrapporten 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 første halvår presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Eiendomsmarkedet

Høy smittetrend og strenge smitteverntiltak preget inngangen til 2021. Gjennom første halvår har både smitte og sykehusinnleggelse avtatt i tråd med at en stadig større andel av befolkningen er blitt vaksinert. Denne trenden har vært sammenfallende for både Norge og store deler av den vestlige verden, hvor andel av befolkningen som har fått minst en vaksinedose, for de fleste land utgjør omtrent 50 % per utgangen av juni 2021. De fleste smitteverntiltakene i Norge ble gradvis lettet gjennom årets andre kvartal noe som bidro til positiv utviklingen i markedet. Hovedindeksen på Oslo Børs steg 15 % i løpet av første halvår og antallet nye børsnoteringer var rekordhøyt. Ekspansiv penge- og finanspolitikk bidrar nå til positiv vekst i de fleste land, noe som igjen har bidratt til høyere prisvekst og økt sannsynlighet for høyere renter. Den samme utviklingen gjelder også for Norge. Bruttonasjonalprodukt forventes å være tilbake på samme nivå som før virusutbruddet i løpet av høsten 2021 og det forventes rentøkning i september.

Arbeidsledigheten i Norge økte kraftig gjennom første kvartal 2020, som en direkte følge av virusutbruddet. I løpet av det siste året har sysselsettingen økt måned for måned og ved utgangen av første halvår utgjorde arbeidsledigheten 2,9 %. Dette er en solid forbedring sammenliknet med 3,8 % arbeidsledighet ved utgangen av fjoråret. Det er ventet fortsatt bedring i arbeidsmarkedet gjennom andre halvår og en arbeidsledighet på samme nivå som før virusutbruddet i løpet av 2022 (ca. 2,5 %). Det er fremdeles knyttet usikkerhet til pandemiens ettervirkninger på bruk av hjemmekontor, forbrukeratferd og reisevaner, både innenlands og utenlands.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo opplevde sterk utvikling i leiepriser i årene før utbruddet av covid-19. Dette var et resultat av lav kontorledighet, lavt nivå av ferdigstilte kontorbygg og høy sysselsetting. Gjennom 2020 var det noe økning i kontorledigheten i Oslo sentrum og svakt fallende leiepriser, som følge av ferdigstilling av nye kontorbygg, lavere økonomisk aktivitet og lavere sysselsetting. Flere av disse faktorene må sees i sammenheng med utbruddet av covid-19 og den generelle usikkerheten som utbruddet medførte. Både leiepriser og ledighet har hatt en relativt stabil utvikling gjennom første halvår 2021. Denne trenden forventes å fortsette i de neste kvartalene.

Smitteverntiltakene som ble innført i første kvartal 2021 medførte et betydelig omsetningsfall for reiselivsnæringen, og mange hoteller valgt igjen å midlertidig stenge dørene. I takt med lettelse av smitteverntiltak utover i andre kvartal har de fleste hoteller gjenåpnet og belegget styrket seg, dog er det fortsatt på lave nivåer. Hotellbelegget i Oslo for juni måned var 29 %, men kun 15 % i snitt for første halvår sett under ett. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) var 42 % høyere for juni måned isolert, men 57 % lavere for første halvår, målt mot samme periode foregående år. Hotellbransjen i øvrige nordiske byer har hatt lignende utvikling. Ellers i Europa ser man også den samme trenden, men med store ulikheter mellom land avhengig av graden på restriksjoner. Storbritannia og USA har eksempelvis kommet lenger enn Norden i gjenåpning av samfunnet, med tilhørende høyere reiseaktivitet og hotellbelegg, mens Tyskland ligger noe bak. Trenden med høyere aktivitet

ved regionshotell sammenlignet med hotell i de største byene er fortsatt tydelig både i Norge og internasjonalt.

Utfordringene for de fysiske handelsaktørene fortsatte inn i 2021 ettersom smitteverntiltakene i Oslo og flere andre byer førte til krav om fysisk nedstenging av butikker og serveringssteder. I takt med lettelse i restriksjoner gjennom årets andre kvartal har den fysiske handelen tatt seg opp. Flere handelsaktører har opplevd sterk vekst både på nett og i butikk under pandemien. Dette gjelder blant annet for kategorier innen dagligvare, sport og hus og hjem. Netthandelen har de siste årene opplevd en kraftig vekst, en trend som er forsterket av den pågående pandemien.

Transaksjonsaktiviteten i eiendomsmarkedet var høy gjennom 2020 og endte i overkant av kr 110 milliarder, en økning på mer enn 10 % sammenlignet med 2019. Det høye aktivitetsnivået har vedvart gjennom første halvår. Gitt dagens aktivitetsnivå og utsiktene for andre halvår forventes transaksjonsvolumet for 2021 å overgå 2020.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i årets første to måneder for deretter å avta noe gjennom resterende del av første halvår. Så langt i år har boligprisutviklingen vært 3 % i Oslo og i underkant av 8 % for landet som helhet. Til sammenligning var 12 mnd. veksten ved utgangen av første halvår ca. 10 % både for Oslo og landet som helhet.

Markedet for utleie av bolig i Oslo hadde en tilnærmet flat prisutvikling gjennom første halvår.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Investeringer og salg

I løpet av første halvår har Victoria Eiendom kjøpt 1 040 115 egne aksjer for en kjøpesum på kr 780 mill. I tillegg har selskapet ervervet eiendommen Hausmanns gate 40 for kr 15,5 mill. (endelig gjennomføring avventer avklaring om kommunen utøver forkjøpsrett). Eiendommen ligger i samme kvartal som selskapets eksisterende eiendom Hausmannsgate 28.

Victoria Eiendom har solgt kontoreiendommen Drammensveien 88B i løpet av første halvår. Salget gir en regnskapsmessig gevinst på kr 125,3 mill.

Drift, utleie og prosjekt

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

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar	01.01.-30.06.	
	2021	2020
Resultatregnskap		
Leieinntekt	93,3	90,5
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(9,8)	(10,1)
Brutto driftsresultat	83,5	80,4
Salgsgevinst	125,3	14,5
Rehabiliteringskostnad	(6,7)	(8,1)
Avskrivning på varige driftsmidler	(9,3)	(7,6)
Lønn og annen driftskostnad	(6,0)	(5,9)
Driftsresultat	186,8	73,3
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	121,7	60,9
Netto finanskostnad	(24,7)	(30,9)
Resultat før skattekostnad	283,8	103,3

Ledighet, målt etter leieverdi, er 3,0 %, mot 3,4 % per årsslutt 2020. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 8,6 år.

Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per første halvår 2021 kr 93,3 mill. (kr 90,5 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 186,8 mill. (kr 73,3 mill.) og resultat før skatt kr 283,8 mill. (kr 103,3 mill.). Økningen i resultatet forklares i hovedsak av salgsgevinst fra salget av Drammensveien 88B, men også av at mottatt utbytte fra datterselskapet Eiendomsspar var dobbelt så høyt som i foregående år.

Koronapandemien har skapt usikkerhet og økonomiske utfordringer for mange leietakere. Victoria Eiendom har en begrenset andel omsetningsbaserte leieinntekter og de fleste av Victoria Eiendoms leietakere har betalt leie som vanlig i årets første halvår.

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 041 mill. per 30.06.2021. Kontantbeholdning i bank er kr 105 mill.

Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantsikrede kredittrammer på kr 845 mill. per 30.06.2021. Tilbakekjøpet av egne aksjer i mars og april på totalt kr 752 mill. ble finansiert gjennom etablering av et nytt lån med pant i tidligere ubelånte eiendommer samt utvidelse av et eksisterende lån. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen i selskapet var 2,7 % per første halvår 2021.

Ved kvartalslutt utgjorde andelen fastrentelån 59 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 5,7 år.

Lånemarkedet, som opplevde turbulens gjennom starten av koronapandemien, har fortsatt å stabilisere seg gjennom første halvår 2021. Victoria Eiendom opplever nå et marginbilde som er omtrent på samme nivå som før koronapandemien inntraff. Victoria Eiendom har gjennomført en refinansiering så langt i 2021 og er i prosess med refinansiering av et gjenstående låneforfall i 2021.

Victoria Eiendom har ingen finansielle coventants i sine låneavtaler.

Datterselskapet Eiendomsspar

Eiendomspars leieinntekter utgjorde kr 309,1 mill. (kr 357,1 mill.). Resultat før skattekostnad er kr 396,4 mill., ned fra kr 499,4 mill. per første halvår 2020. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere salgsgevinster, men også noe lavere leieinntekter, sammenlignet med samme periode i fjor.

Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 435 til kr 450 i løpet av første halvår 2021. Inkludert utbytte (kr 6,50) har verdiutviklingen siden årsslutt vært 5%.

Hendelser etter balansedato

Ingen vesentlige hendelser i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Datterselskapet Eiendomsspar har inngått avtale om salg av eiendommen Frederik Stangs gate 4 i Oslo.

Aksjonærforhold

I løpet av første halvår 2021 steg aksjekursen til Victoria Eiendom fra kr 640 til kr 750. Inkludert utbytte (kr 8,50) har verdiutviklingen siden årsslutt vært 19 %.

Den 15.03.2021 lanserte Victoria Eiendom et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av selskapets aksjer til kr 750 per aksje. Akseptperioden var fra mandag 15. mars 2021 til mandag 29. mars 2021 og selskapet mottok aksept for tilbakekjøp av 125 953 aksjer (0,9 % av utstedte aksjer).

Totalt har Victoria Eiendom ervervet 1 040 115 egne aksjer for kr 780 mill. i løpet av første halvår. Selskapets beholdning av egne aksjer per halvårsslutt er 1 157 953.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2021 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.

Fremtidsutsikter

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i over ett år og har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi. En gradvis gjenåpning av samfunnet, kombinert med en videreføring av kvantitative tiltak og støtteordninger, har gitt norsk og internasjonal økonomi et løft gjennom årets andre kvartal. Denne trenden forventes å fortsette gjennom andre halvår av 2021. Videre positiv utvikling avhenger av et håndterbart smittenivå etter hvert som smitterestriksjoner fjernes, samt at den positive økonomiske utviklingen består når kvantitative tiltak og støtteordninger trappes ned. Flere av landene som har kommet lengst i gjenåpningen har opplevd økt smitte, drevet av muterte virus og smitte blant unge. Alvorlighetsgraden av denne smitten virker imidlertid å være langt lavere enn tidligere og økte smittetall har så langt ikke ført til gjeninnføring av kraftige restriksjoner. Usikkerheten rundt fremtidig smitte og restriksjoner medfører fortsatt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

I 2021 vil kontormarkedet i Oslo bli tilført ca. 270 000 kvm, nær en dobling av ferdigstilte arealer i 2020. Pandemien har allerede bidratt til lavere etterspørsel i markedet for kontorlokaler, og arealabsorpsjonen i 2020 utgjorde kun 76 000 kvm, en nedgang på 64 % fra 2019. For 2021 forventes det lavere arealabsorpsjon enn snittet for de siste årene. Dette skyldes usikkerhet og utfordrende tider for mange leietakere på grunn av pandemien samt en betydelig økning i ferdigstillelse av nye prosjekter. Sistnevnte var ventet å bidra til økt arealledighet og

svakere leieprisutvikling allerede før pandemien inntraff. For 2022 er det imidlertid ventet betydelig nedgang i ferdigstilte arealer sammenliknet med 2021, noe som vil kunne bidra til at arealledigheten faller igjen.

Det er ventet en moderat kapasitetsvekst på omkring 1 % for hotellmarkedet i Oslo i inneværende år. Det er heller ikke ventet høy kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Det var imidlertid høy kapasitetsvekst i 2019 og dels 2020 og denne skal nå absorberes av et marked som er rammet av smittevern-tiltak, kraftig etterspørselssvikt og mulig endrede forbrukervaner. I de vestlige landene hvor vaksiner og gjenåpningen har kommet lengst, ser man allerede økt reiseaktivitet og et hotellbelegg som nærmer seg tidligere normalnivåer. Aktiviteten er imidlertid i stor grad innenlandsk drevet og det forventes å ta tid før internasjonal reiseaktivitet, konferanser og gruppe-reiser er tilbake på samme nivå som før covid-19.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom flere år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen og nordmenn synes å legge mer vekt på opplevelser enn tidligere. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt vil det meste av handelsvolumene fortsatt gå gjennom tradisjonelle kanaler, som fysisk varehandel, i mange år. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner forventes fortsatt å være god. Det er naturlig å se for seg at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser, vil utgjøre en stadig større del av leietakermassen innen handelssegmentet i kommende år.

Lave boliglånsrenter, økt betalingsvilje for bolig som følge av økt bruk av hjemmekontor og reiserestriksjoner, og et tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder, førte til sterk boligprisvekst i 2020. For Oslo forventes tilnærmet flat boligprisutvikling ut året og deretter moderat prisutvikling i årene som kommer, som følge av avtakende effekt av momentene nevnt samt økt sannsynlighet for høyere rente.

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

Oslo, 18. august 2021
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

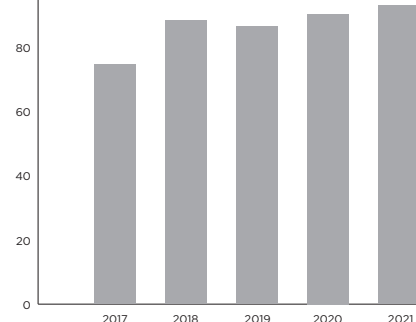
VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Leieinntekter

01.01-30.06

Beløp

mill. kr

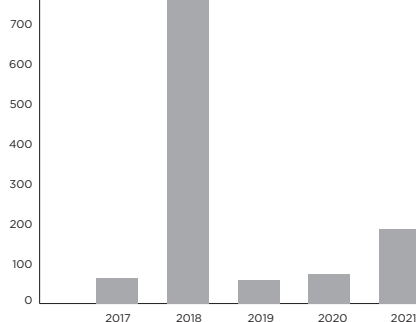


Driftsresultat

01.01-30.06

Beløp

mill. kr

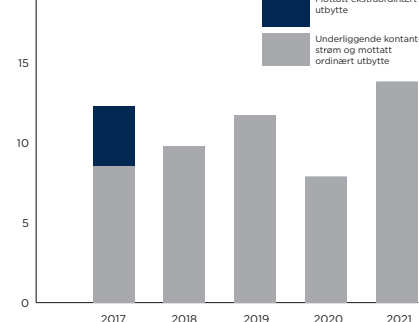


Kontantstrøm før skatt per aksje

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	2021	2020	2020	2021	2020
RESULTATREGNSKAP						
Leieinntekt	(2)	402,4	447,6	885,6	204,4	208,1
Annen driftsinntekt		(1,6)	1,5	2,5	(1,7)	(0,9)
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(47,3)	(48,7)	(97,5)	(22,9)	(22,1)
Brutto driftsresultat		353,5	400,4	790,6	179,8	185,1
Salgsgevinst		360,8	408,0	1 743,9	358,5	108,1
Rehabiliteringskostnad		(52,8)	(72,6)	(128,0)	(26,5)	(34,4)
Avskrivning på varige driftsmidler		(81,0)	(83,5)	(169,7)	(39,8)	(41,6)
Lønn og annen driftskostnad		(62,6)	(53,7)	(110,7)	(34,0)	(24,0)
Driftsresultat		517,9	598,6	2 126,1	438,0	193,2
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		15,0	170,5	26,5	(0,1)	(54,9)
Resultat fra tilknyttet selskap (Padox)		(16,2)	(298,8)	(452,8)	(3,7)	(99,7)
Netto finanskostnad		(95,5)	(177,7)	(251,9)	(45,6)	(72,0)
Ordinært resultat før skattekostnad		421,2	292,6	1 447,9	388,6	(33,4)
Skattekostnad på ordinært resultat		(38,8)	(64,8)	(81,9)	(39,8)	(12,4)
Periodens resultat		382,4	227,8	1 366,0	348,8	(45,8)
Tilordnet:						
Aksjonærer		277,9	135,6	943,4		
Minoritetsinteresser		104,5	92,2	422,6		
BALANSE PER EIENDELER			30.06.	31.12.		
		2021	2020	2020		
Varige driftsmidler		14 992,4	15 666,2	15 293,4		
Finansielle anleggsmidler		9 647,5	9 511,1	9 393,4		
Sum anleggsmidler		24 639,9	25 177,3	24 686,8		
Andre fordringer		111,9	84,8	116,9		
Bankinnskudd		519,5	1 122,4	218,2		
Sum omløpsmidler		631,4	1 207,2	335,1		
SUM EIENDELER		25 271,3	26 384,5	25 021,9		
EGENKAPITAL OG GJELD						
Innskutt egenkapital		101,3	104,6	104,5		
Annen egenkapital		14 507,9	14 990,9	15 409,6		
Sum egenkapital	(3)	14 609,2	15 095,5	15 514,1		
Utsatt skatt		786,7	813,7	803,4		
Andre avsetninger for forpliktelser		276,3	338,8	318,1		
Sum avsetninger for forpliktelser		1 063,0	1 152,5	1 121,5		
Langsiktig rentebærende gjeld		8 649,6	9 279,6	7 192,0		
Kortsiktig rentebærende gjeld		700,0	600,0	700,0		
Annen kortsiktig gjeld		249,5	256,9	494,3		
Sum kortsiktig gjeld		949,5	856,9	1 194,3		
Sum gjeld		10 662,1	11 289,0	9 507,8		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 271,3	26 384,5	25 021,9		
KONTANTSTRØMOPPSTILLING			01.01. - 30.06.	01.01.-31.12.		
		2021	2020	2020		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		119,0	314,9	537,6		
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		89,8	692,4	1 885,8		
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		92,5	(33,6)	(2 353,9)		
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd		301,3	973,7	69,5		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start		218,2	148,7	148,7		
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt		519,5	1 122,4	218,2		
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer		2 490,0	2 607,5	3 675,0		
Sum likviditetsreserver		3 009,5	3 729,9	3 893,2		

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.
	2021	2020	2020
Oslo	359,7	407,7	802,7
Øvrige Norge	42,7	39,9	82,9
Sum	402,4	447,6	885,6

NOTE 3 - Egenkapital

Endring i egenkapital 01.01 - 30.06.2021	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	104,5	15 409,6	15 514,1
Resultat		382,4	382,4
Kjøp egne aksjer	(3,2)	(1 167,9)	(1 171,1)
Salg egne aksjer		8,0	8,0
Utbytte		14,4	14,4
Minoritet		(1,7)	(1,7)
Omregningsdifferanser m.v.		(136,9)	(136,9)
Egenkapital 30.06.2021	101,3	14 507,9	14 609,2

NOTE 4 - Nøkkeltall

Nøkkeltall per aksje (kr)	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Resultat per aksje 1)	21,93	10,19	70,91
Bokført egenkapital per aksje 1)	648	599	640
Aksjekurs ved utgangen av perioden	750	640	640
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 670 978	13 308 703	13 303 876
Antall utestående aksjer 2)	12 248 800	13 308 703	13 288 915

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (13 406 753) fratrukket direkte eide egne aksjer (1 157 953).

NOTER

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 09.08.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Ringnes Holding AS	3 954 930	29,5 %
Tyns-Ring AS	1 640 430	12,2 %
Victoria Eiendom AS	1 157 953	8,6 %
Taconic AS	547 850	4,1 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	3,7 %
Tyin AS	405 429	3,0 %
MP Pensjon PK	343 000	2,6 %
Piwjk AS	339 096	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 %
Sjeltepetter AS	86 482	0,6 %
Bob Merlin AS	86 482	0,6 %
AS Ship-Ring	80 000	0,6 %
Lærdal Finans AS	77 624	0,6 %
Anker-Rasch, Celina	71 365	0,5 %
Øvrige aksjonærer	2 578 390	19,2 %
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