

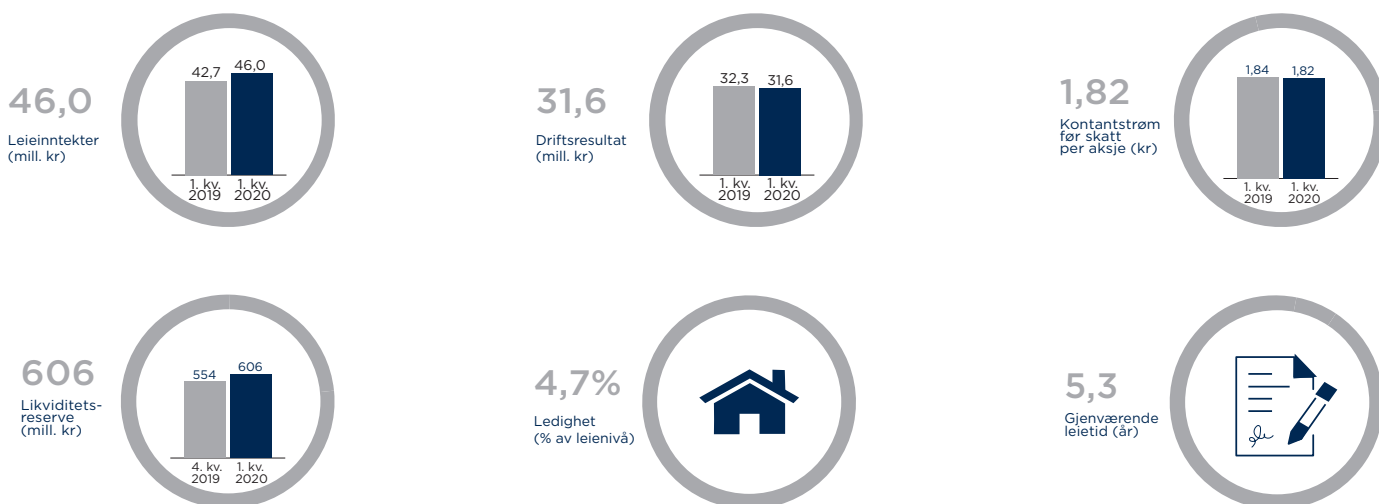
VICTORIA EIENDOM

1. KVARTAL 2020

1. 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 1. kvartal presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Eiendomsmarkedet

Starten av 1. kvartal 2020 var preget av optimisme i finansmarkedene og forventninger om en moderat videre vekst for norsk økonomi, til tross for at 2019 til dels var preget av makroøkonomisk usikkerhet. I løpet av 1. kvartal har verden imidlertid opplevd en bred økonomisk tilbakegang grunnet usikkerhet og utvikling knyttet til koronapandemien.

I januar 2020 ble det notert indeksrekorder på både Oslo Børs og Wall Street. Ettersom konsekvensene av koronakrisen ble tydeligere utover i kvartalet, har finansmarkedet imidlertid opplevd de kraftigste fallene siden finanskrisen i 2008. I tillegg har oljeprisen, som er av særlig betydning for norsk økonomi, falt med over 60 % gjennom kvartalet, til det laveste nivået siden tidlig på 2000-tallet. I løpet av mars, steg arbeidsledigheten i Norge med 360 %, og arbeidsledigheten ved utgangen av mars var 10,7 % sammenliknet med 2,2 % ved utgangen av 2019. I Eurosonen er arbeidsledigheten forventet å stige fra omkring 7,6 % i 2019 til 10,4 % i 2020. Det er fortsatt knyttet stor usikkerhet til omfanget og varigheten av virusutbruddet, samt de økonomiske konsekvensene av tiltakene som er iverksatt for å begrense smitten.

Kontorleieprisene i Oslo steg i fjor, for tredje år på rad, som følge av lav kontorledighet, et lavt nivå av ferdigstilte kontorbygg og høy sysselsetting. Leieprisene i 2020 forventes imidlertid å komme under press og ledigheten forventes å øke, som følge av den pågående pandemien, men også som følge av flere ferdigstillelser av nybygg.

Så langt i år har hotellbransjen opplevd et kraftig omsetningsfall, som en direkte følge av nasjonale og internasjonale smittevernstiltak og reiserestriksjoner knyttet til koronapandemien. Mange hoteller holder av den grunn midlertidig stengt. I løpet av 1. kvartal 2020 har hotellmarkedet i Oslo opplevd en nedgang i RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) på rundt 26 % sammenliknet med 1. kvartal 2019. Fra midten av mars, da de inngripende smittevernstiltakene ble iverksatt, falt RevPar i Oslo med ca. 90 % sammenliknet med mars 2019. Hotellbransjen i øvrige nordiske byer og store deler av Europa, har hatt tilsvarende utvikling.

Utfordringene i butikkutleiemarkedet fortsatte i 2020, som en følge av endrede forbrukerpreferanser og vekst i netthandel. Virusutbruddet har, fra og med mars 2020, medført kraftig reduksjon i omsetningsvolum og midlertidig nedstengning av butikker.

Transaksjonsmarkedet endte i 2019 på omkring kr 100 milliarder. Aktiviteten i markedet så langt i 2020 er preget av koronautbruddet med tilhørende stans i transaksjonsprosesser og begrenset med igangsetting av nye prosesser.

Boligmarkedet er også påvirket av det pågående virusutbruddet. Transaksjonsvolumet var lavere i mars, sammenliknet med fjoråret, og boligprisene i Oslo, som normalt øker i mars, falt med 1,5 %.

Markedet for utleie av bolig i Oslo viser foreløpig en stabil utvikling.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Investeringer og salg

Selskapet har ikke gjennomført kjøp eller salg i løpet av 1. kvartal 2020.

Drift, utleie og prosjekt

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

Ledighet, målt etter leieverdi er 4,7 %, marginalt opp fra nivået per årsslutt 2019. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 5,3 år.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har i løpet av 1. kvartal ferdigstilt og overlevert 15 boligenheter, over fem etasjer, i Rosenhoffgata 14 i Oslo. Total prosjektgevinst har vært på kr 14,2 mill. og er inntektsført i selskapets resultat over prosjektets løpetid (2018 - 2020).

Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde i 1. kvartal 2020 kr 46,0 mill. (kr 42,7 mill.). I samme periode utgjorde resultat før skatt kr 16,5 mill., (kr 21,1 mill.).

Nedstengningen av samfunnet, som en konsekvens av koronatilstandene, har skapt usikkerhet og økonomiske utfordringer for mange leietakere. De fleste av Victoria Eiendoms leietakere har betalt leie som vanlig, men det er også gitt lettelser i form av månedlig betaling i stedet for kvartalsvis, leiefritak og henstand. Ved forespørsler om lettelser er det gjort individuelle vurderinger av hver enkelt forespørsel/leietaker.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar Resultatregnskap	01.01.-01.03.	
	2020	2019
Leieinntekt	46,0	42,7
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(4,2)	(4,1)
Brutto driftsresultat	41,8	38,6
Salgsgevinst	1,2	2,0
Rehabiliteringskostnad	(5,2)	(2,7)
Avskrivning på varige driftsmidler	(3,7)	(3,4)
Lønn og annen driftskostnad	(2,5)	(2,2)
Driftsresultat	31,6	32,3
Netto finanskostnad	(15,1)	(11,2)
Resultat før skattekostnad	16,5	21,1

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 1 794 mill. per 1. kvartal 2020. Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kreditrammer på kr 606 mill. per 31.03.2020. Selskapet har i tillegg lånekapasitet fra ubelånte eiendommer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen i selskapet var 3,6 % per 31.03.20.

Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 50 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 6,9 år.

Koronapandemien har gitt et mer turbulent lånemarked enn på mange år, med tilhørende økning i marginer. Victoria Eiendom har hatt god dialog med sine banker gjennom den urolige tiden og opplever at bankene har både vilje og evne til å låne ut penger. Victoria Eiendom har fått lånetilsagn på en forlengelse (og utvidelse med kr 310 mill.) av et eksisterende lån på kr 250 mill., som er det eneste låneforfallet selskapet har i 2020. Selskapet vil etter gjennomføring av nevnte låneprosess, ikke ha ytterligere låneforfall i 2020.

Datterselskapet Eiendomsspar

Eiendomsspars leieinntekter utgjorde per 1. kvartal 2020 kr 193,5 mill., mot kr 193,7 mill. for samme periode i 2019. Resultat før skattekostnad er kr 430,1 mill., opp fra kr 142,4 mill. per 1. kvartal 2019. Økningen skyldes i hovedsak nettoeffekten av følgende forhold:

- Salgsgevinst på kr 402,3 mill. knyttet til salget av hotell-eiendommen Scandic Helsfyr
- Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, hovedsakelig knyttet til gevinst fra salg av eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris (kr 205,6 mill.), eiet 50/50 med Aspelin Ramm, samt negativt resultat fra Pandox (kr - 187,1 mill.)
- Økninger i netto finanskostnader hovedsakelig knyttet til økte rentekostnader, nedskrivning av verdien på aksjeposten i Amasten AB samt engangseffekter

Eiendomsspar har i løpet av 1. kvartal kjøpt 3 100 000 aksjer i Amasten AB for en total kjøpesum på SEK 24,7 mill. Total eierandel i selskapet etter ervervet er ca. seks prosent.

Eiendomsspar aksjen falt fra kr 500, ved utgangen av 2019, til kr 300 ved utgangen av 1. kvartal.

Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har solgt en næringsseksjon (restaurant) i Helgesens gate 12-14. Salget vil ha en regnskapsmessig gevinst på kr 14 mill. og er gjennomført i april 2020.

Datterselskapet Eiendomsspar har gjennomført salget av sine eierandeler i selskapet som eier Kronprinsens gate 17 i Oslo, som var eid 50/50 med Tekna Oslo avdeling samt selskapet som eier eiendommen Parkveien 35. Salgene er gjennomført i april for en total eiendomsverdi på kr 325 mill. og regnskapsmessig gevinst for Eiendomsspar er kr 140 mill.

Videre har Eiendomsspar 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 %.

Aksjonærforhold

Styret i Victoria Eiendom foreslår et utbytte på kr 4,00 per aksje for 2019. Fra årsslutt 2019 til utgangen av 1. kvartal 2020 har aksjekursen i Victoria Eiendom falt fra kr 800 til kr 450.

Styret fikk, på den ordinære generalforsamlingen i mai 2019, fullmakt til å erverve inntil ti prosent av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

Fremtidsutsikter

Den pågående koronapandemien har i løpet av 1. kvartal 2020 allerede medført store konsekvenser for norsk samfunnsliv, næringsliv og politikk. Vekstutsiktene for verdensøkonomien og Norge er blitt svekket og BNP utviklingen i 2020 og de påfølgende årene, forventes betydelig lavere enn antatt ved utgangen av 2019. Det nasjonale sluttregnskapet for Norge etter koronakrisen vil i stor grad avhenge av omfanget og varigheten av utbruddet, og hvorvidt myndighetene lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske konsekvensene av krisen. Dette medfører langt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

Hotellmarkedet i Oslo forventer en kapasitetsvekst på tre prosent i 2020 og en prosent i 2021, samtidig som tilbudsveksten som var i 2019 også skal fylles. Innførte smittevernstiltak som følge av koronapandemien har medført at de fleste hoteller i Norge og store deler av Europa har midlertidig stengt. Dette har medført kraftig omsetningsfall i hotellbransjen og RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) i Oslo-regionen er ned ca. 90 % i april, sammenlignet med april 2019. Det forventes at flere hoteller vil gjenåpne frem mot sommeren, men det

forventes å ta lang tid før hotelletterspørselen er tilbake på tidligere normalnivåer. Konsekvensene for hotellbransjen i et lengre perspektiv vil avhenge av varigheten av pandemien og restriksjoner, eventuelle endrede bruksmønstre hos kundene samt de realøkonomiske virkningene knyttet til betydelig inntektsbortfall og høyere arbeidsledighet.

I 2020 vil kontormarkedet i Oslo-regionen bli tilført 150 000 kvm, som er på nivå med fjorårets tilførsel. De siste fem årene har markedet årlig absorbert omkring 175 000 kvm i gjennomsnitt. Koronavirustiltak og tilhørende konsekvenser har, i løpet av 1. kvartal 2020, allerede medført redusert etterspørsel i kontormarkedet. Det forventes betydelig lavere absorpsjon i det kommende året, sammenlignet med foregående år. I 2021 er det forventet at kontormarkedet vil bli tilført 280 000 kvm, noe som var forventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling, allerede før koronapandemien inntraff.

Smittevernstiltakene som følge av koronapandemien skaper utfordringer for fysisk varehandel. Nordmenns handlevaner har over flere år vært i endring og netthandelen tar stadig større andeler av varehandelsomsetningen. Utbruddet av koronaviruset har forsterket og forventes å fortsette å forsterke denne trenden.

En forventet generell nedgangskonjunktur i norsk økonomi, med blant annet kraftig økning i arbeidsledighet, forventes å bidra til fall i boligpriser og leiepriser i de kommende årene.

Victoria Eiendom er solid og har en god likviditetssituasjon og er derfor godt rustet til å håndtere en langvarig nedgangskonjunktur.

Oslo, 7. mai 2020
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn

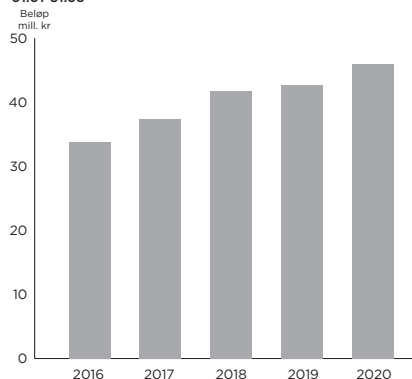

Gisèle Marchand


Monica S. Salthella

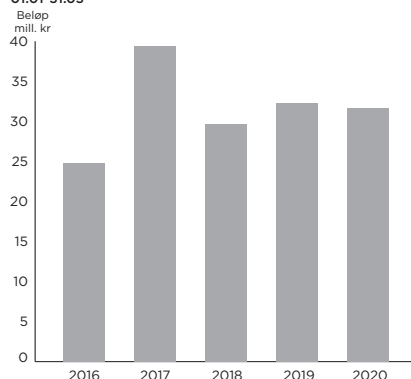

Christian Ringnes
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

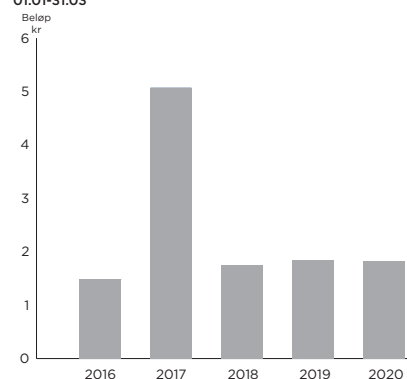
Leieinntekter
01.01-31.03



Driftsresultat
01.01-31.03



Kontantstrøm per aksje
01.01-31.03



VICTORIA EIENDOM KONSERN

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
		2020	2019	2019
Leieinntekt	(2)	239,5	236,4	1 002,0
Annen driftsinntekt		2,4	3,0	9,4
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(26,6)	(24,9)	(108,4)
Brutto driftsresultat		215,3	214,5	903,0
Salgsgevinst		299,9	38,6	156,5
Rehabiliteringskostnad		(38,2)	(46,1)	(176,4)
Avskrivning på varige driftsmidler		(41,9)	(40,2)	(165,8)
Lønn og annen driftskostnad		(29,7)	(26,4)	(105,0)
Driftsresultat		405,4	140,4	612,3
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		26,3	84,6	882,4
Netto finanskostnad		(105,7)	(49,8)	(222,2)
Ordinært resultat før skattekostnad		326,0	175,2	1 272,5
Skattekostnad på ordinært resultat		(52,4)	(2,7)	(277,7)
Resultat		273,6	172,5	994,8
Tilordnet:				
Aksjonærer		143,8	95,8	536,3
Minoritetsinteresser		129,8	76,7	458,5

BALANSE PER

EIENDELER	31.03.		31.12.
	2020	2019	2019
Varige driftsmidler	15 603,5	15 193,0	15 915,5
Finansielle anleggsmidler	10 128,9	8 151,2	9 296,2
Sum anleggsmidler	25 732,4	23 344,2	25 211,7
Andre fordringer	80,1	99,5	173,2
Bankinnskudd	924,3	295,6	148,7
Sum omløpsmidler	1 004,4	395,1	321,9
SUM EIENDELER	26 736,8	23 739,3	25 533,6

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	104,6	113,1	104,6
Annen egenkapital	15 346,8	13 318,5	14 265,8
Sum egenkapital	(3) 15 451,4	13 431,6	14 370,4
Utsatt skatt	812,7	791,2	824,6
Andre avsetninger for forpliktelser	355,4	207,6	177,1
Sum avsetninger for forpliktelser	1 168,1	998,8	1 001,7
Langsiktig rentebærende gjeld	9 093,6	7 832,4	9 153,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	600,0	600,0	600,0
Annen kortsiktig gjeld	423,7	876,5	407,8
Sum kortsiktig gjeld	1 023,7	1 476,5	1 007,8
Sum gjeld	11 285,4	10 307,7	11 163,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 736,8	23 739,3	25 533,6

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
	2020	2019	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	117,3	161,1	669,7
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	769,9	(374,8)	(1 841,9)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(111,6)	197,3	1 008,9
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	775,6	(16,4)	(163,3)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	148,7	312,0	312,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	924,3	295,6	148,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1 897,5	2 272,5	1 992,5
Sum likviditetsreserver	2 821,8	2 568,1	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.-31.03.		01.01.-31.12.
	2020	2019	2019
Oslo	219,0	215,5	919,9
Øvrige Norge	20,5	20,9	82,1
Sum	239,5	236,4	1 002,0

NOTE 3 - EGENKAPITAL

Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2020	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2019	104,6	14 265,8	14 370,4
Resultat		273,6	273,6
Kjøp egne aksjer	-	(41,6)	(41,6)
Omregningsdifferanser m.v.		849,0	849,0
Egenkapital 31.03.2020	104,6	15 346,8	15 451,4

NOTE 4 - NØKKELTALL

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Resultat per aksje 1)	10,80	7,17	40,25
Bokført egenkapital per aksje 1)	612	522	567
Aksjekurs ved utgangen av perioden	450	700	800
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	13 308 703	13 369 712	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 29.04.2020

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	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 %
Talbot, Anette Dobloug	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	2 421 509	18,1 %
Sum	13 406 753	100,0 %

**Victoria Eiendoms generalforsamling
avholdes fredag 15. mai 2020 kl. 11.30
som elektronisk møte ("webinar")
www.eiendomsspar.no/victoria-eiendom-generalforsamling-2020**

