

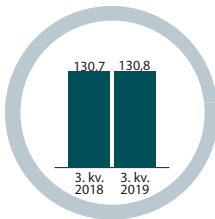
## TIL INFORMASJON

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 drives de to selskapene som tidligere. I denne rapporten er hovedfokus på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Det offisielle regnskapet med tilhørende noter, presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

## FINANSIELLE NØKKELTALL VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR

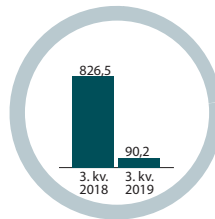
130,8

Leie-  
inntekter  
(mill. kr)



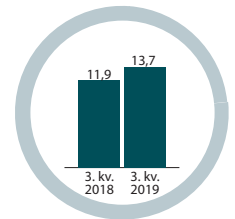
90,2

Drifts-  
resultat  
(mill. kr)



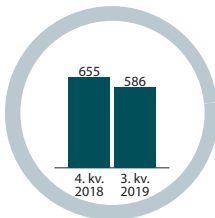
13,7

Kontant-  
strøm før  
skatt per  
aksje\* (kr)



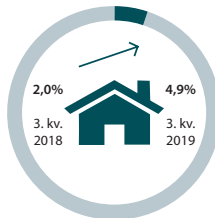
586

Likviditets-  
reserver  
(mill. kr)



4,9%

Ledighet  
(% av leie-  
nivå)



5,7

Gjen-  
værende  
leietid (år)



\* inkludert mottatt utbytte, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader

## EIENDOMSMARKEDET

Handelskonflikten mellom USA og Kina, samt vedvarende usikkerhet rundt Storbritannias utmelding av EU har fortsatt å prege makrobildet gjennom 3. kvartal. Usikkerhet rundt utfall og konsekvenser knyttet til disse to forholdene var blant hovedårsakene til en markert nedgang i børser og rentemarkedet gjennom første halvdel av det 3. kvartalet. De norske lange rentene hadde blant annet sin laveste notering siden 2017 i denne perioden. I midten av august snudde sentimentet og siden det har både børs og rentemarked pekt oppover. Norsk økonomi er fortsatt inne i en moderat oppgangskonjunktur, blant annet som følge av forventninger om fortsatt god aktivitet i petroleumsindustrien. For kontormarkedet i Oslo, bidrar de positive impulsene fra underliggende nasjonale makroforhold, kombinert med begrenset tilgang av nye leieobjekter, til redusert ledighet og økende leiepriser. Dette gjelder særlig i sentrumsområdet, hvor kontorledigheten er på det laveste nivået siden 2008.

Arbeidsledigheten i Eurosonen og i Norge har, som i 1. halvår, fortsatt å falle gjennom 3. kvartal. Økt velstand i Europa, men også voksende middelklasse i flere land, særlig i Asia og Sør-Amerika, gir gode vekstforutsetninger for hotell- og reiselivsnæringen, som selskapet er eksponert for gjennom eierskapet i Eiendomsspar og Pandox. Lokale variasjoner knyttet til blant annet konferanser/ idrettsarrangementer og økt tilbudsside, påvirker imidlertid lokalmarkedet ulikt. Hotellmarkedet i Oslo har hatt en svakere utvikling så langt i 2019 enn i 2018 (belegg og pris). Denne utviklingen skyldes overkapasitet, særlig i Oslo sentrum, og var ventet. Den underliggende etterspørselen i Stor-Oslo er imidlertid sterk og antall solgte hotellrom per september 2019 var over 8 % høyere enn på samme tid i 2018.

Utleiemarkedet for butikklokaler i sentrale deler av Oslo oppleves fortsatt som selektivt. Nye handelsmønstre- og plattformer skaper usikkerhet, men gir også muligheter, blant annet innen lager- og logistikksegmentet.

Transaksjonsmarkedet i 2018 endte på omtrent kr 90 milliarder. Per 3. kvartal 2019 oppleves det fortsatt god aktivitet i transaksjonsmarkedet, som estimeres å ende på kr 80-90 milliarder ved årets slutt.

Markedet for utleie av boliger i Oslo viser fortsatt en stabil utvikling, med en liten økning i utleieprisene også i 3. kvartal.

Boligprisene i Norge har aldri vært høyere enn i 3. kvartal 2019, men prisveksten har flatet ut. I løpet av de siste tolv månedene, har prisveksten i Oslo vært på omkring 4,7 %, mot 2,6 % på landsbasis.

## VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR

### INVESTERINGER OG SALG

I løpet av det siste kvartalet har Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar ikke gjennomført kjøp eller salg. Per 3. kvartal 2019 har imidlertid selskapet kjøpt Rådhusgata 28 i Oslo. Kjøpesummen for eiendommen var kr 115 mill. I samme periode har selskapet også solgt noen leiligheter.

### DRIFT, Utleie og PROSJEKTER

Ledighet målt etter leieverdi er 4,9%, mot 2,0% på samme tidspunkt foregående år. Økningen i ledighet skyldes i hovedsak Karl Johans gate 21, hvor tidligere leietaker Michael Kors, har terminert sin leiekontrakt mot å betale engangskompensasjon. Administrasjonen jobber med å finne ny leietaker til lokalene. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 5,7 år.

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar er i gang med bygging av 15 boligenheter, over fem etasjer, i Rosenhoffgata 14 i Oslo. Per 3. kvartal er samtlige 15 enheter solgt. Ferdigstillelse/overlevering er planlagt i løpet av 4. kvartal 2019.

### RESULTAT

Leieinntektene i Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar utgjorde per 3. kvartal 2019 kr 130,8 mill. (kr 130,7 mill.).

I samme periode utgjorde driftsresultat kr 90,2 mill. (kr 826,5 mill.) og resultat før skatt kr 162,7 mill. (kr 877,0 mill.). Nedgangen i resultatet forklares i hovedsak av en betydelig salgsgvinst i 2018.

### FINANSIERING OG LIKVIDITET

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 1.499 mill. per 30.09.2019. I løpet av 3. kvartal har selskapet utvidet selskapets pantsikrede trekkfasiliteter med ytterligere

kr 350 mill. I tillegg har selskapet inngått en avtale om rentesikring på kr 100 mill. med 10-års løpetid.

Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kreditrammer på kr 586 mill. per 30.09.2019. Selskapet har i tillegg lånekapasitet fra ubelånte eiendommer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen i selskapet er 3,8% per 3. kvartal 2019.

Ved kvartalslutt utgjorde andelen fastrentelån 53%. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 7,0 år.

#### HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato.

#### DATTERSELKAPET EIENDOMSSPAR

Eiendomspars leieinntekter utgjorde per 3. kvartal 2019 kr 603,8 mill. (kr 573,2 mill.). Resultat før skattekostnad er kr 862,7 mill., ned fra kr 895,9 mill. per 3. kvartal 2018. Nedgangen skyldes i hovedsak økte rehabiliteringskostnader, lavere resultatbidrag fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap samt høyere finanskostnader knyttet til finansiering av tilbakekjøp av egne aksjer og erverv av eiendommer.

Per 3. kvartal har Eiendomsspar ervervet Oslo S Parkering AS, som eier parkeringshus ved Oslo Sentralstasjon og Asker togstasjon, på 50/50 basis med Bane Nor Eiendom AS, Breivollveien 13, Smalvollveien 61-63, Karihaugveien 89 samt 50% av eiendommene Karl Johans gate 8, Dronningens gate 23 og 25. De to siste kjøpene ble gjennomført i løpet av siste kvartal. Total kjøpesum (Eiendomsspar sin andel) for eiendommene er kr 1.176 mill. Alle eiendommene er beliggende i Oslo.

Selskapet har solgt sin aksjepost på 50% i Bergehus Holding AS, som eier eiendommen Bergehus i Oslo. Salget gav en regnskapsmessig gevinst på kr 131 mill.

Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 379 ved utgangen av 2018 til kr 400 per 30.09.2019. Inkludert utbytte (kr 5,75) har verdiutviklingen siden årsslutt vært 7%.

#### AKSJONÆRFORHOLD

Per 3. kvartal 2019 har Victoria Eiendom delt ut ordinært og ekstraordinært utbytte på tilsammen kr 27,50. I samme periode gikk aksjekursen fra kr 680 til kr 690. Hensyntatt utbetalt utbytte gir dette en verdiutvikling i perioden på 6%.

Victoria Eiendom har ervervet 98.050 egne aksjer til en verdi av kr 65,2 mill. per 3. kvartal. På selskapets ordinære generalforsamling 14. mai 2019, fikk selskapet tilslutning om sletting av 3.900.865 direkte eide egne aksjer. Denne prosessen er fullført i løpet av 3. kvartal 2019. Victoria Eiendom har nå 13.406.753 utstedte aksjer.

Styret fikk, på den ordinære generalforsamlingen i mai 2019, fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

#### FREMTIDSUTSIKTER

Lav kontorledighet, kombinert med at antallet prosjekter som ferdigstilles i 2019 er på et historisk lavt nivå, forventes å bidra til stigende leiepriser i Oslo sentrum ut året. Utviklingen i 2020 og 2021 er det noe mer usikkerhet rundt, ettersom markedet da trolig vil bli tilført mer nytt areal enn forventet etterspørsel.

Veksttakten i butikkmarkedet ble redusert gjennom 2018, en trend som har fortsatt i 2019. Endrede handelsmønstre og nye handelsplattformer utfordrer de eksisterende handelsaktørene, men gir samtidig rom for nye konsepter. Etterspørselen etter de beste lokasjonene forventes fortsatt å være god.

Hotellmarkedet i Oslo forventer en kapasitetsvekst på ca. 11 % i 2019 og 4 % i 2020. Veksten i kapasitet overstiger etterspørselsveksten så langt i 2019, og det forventes et fortsatt krevende marked i Oslo ut 2019 og i 2020. Hotellmarkedet i Nord-Europa forventes, på den ene siden å bli preget av positive underliggende effekter fra den økonomiske utviklingen, på den andre siden vil det i enkeltbyer bli tilført mer kapasitet enn veksten i etterspørsel. Dette vil gi betydelige forskjeller i utvikling mellom enkeltbyer.

For bolig forventes en moderat prisutvikling fremover, hovedsakelig grunnet usikkerhet rundt renteutvikling og en mulig videreføring og innstramning av dagens boliglånforskrift.

Victoria Eiendom er med sin portefølje av sentrale eiendommer i Oslo sentrum, gode soliditet, langsiktige finansiering og en betryggende likviditetsreserve, vel posisjonert i eiendomsmarkedet.

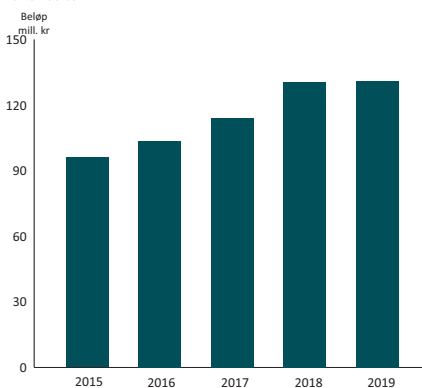
VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR RESULTATREGNSKAP	01.01. - 30.09.	
	2019	2018
Leieinntekt	130,8	130,7
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(11,5)	(9,4)
Brutto driftsresultat	119,3	121,3
Salgsgevinst	7,2	734,4
Rehabiliteringskostnad	(17,9)	(10,1)
Avskrivning på varige driftsmidler	(10,3)	(10,3)
Lønn og annen driftskostnad	(8,1)	(8,8)
Driftsresultat	90,2	826,5
Utbytte fra Eiendomsspar og felleskontrollert virksomhet	111,7	88,3
Netto finanskostnad	(39,2)	(37,8)
Resultat før skattekostnad	162,7	877,0

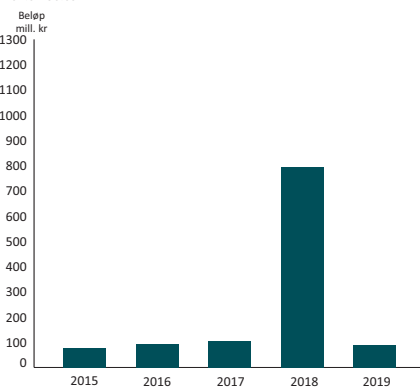
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	01.01. - 30.09.	
	2019	2018
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	200,7	125,9
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(181,3)	443,5
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(113,3)	(540,9)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(93,9)	28,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	112,7	103,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	18,8	131,5
Ubenyttede, langsiktige kreditrammer	567,5	557,5
Sum likviditetsreserver	586,3	689,0

#### VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR

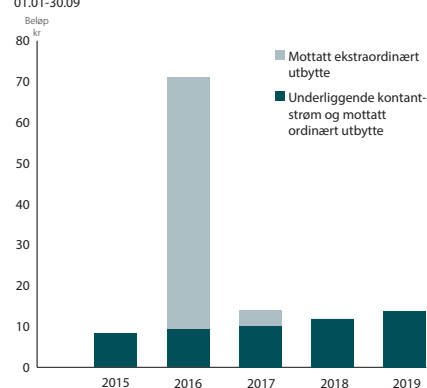
Leieinntekter  
01.01.-30.09



Driftsresultat  
01.01.-30.09



Kontantstrøm per aksje  
01.01.-30.09



**RESULTATREGNSKAP**

	Note	01.01. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07. - 30.09.	
		2019	2018	2018	2019	2018
Leieinntekt	(2)	734,6	130,7	173,1	253,7	42,1
Annen driftsinntekt		4,2	–	–	0,9	–
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(76,2)	(9,4)	(14,9)	(24,7)	(2,9)
Brutto driftsresultat		662,6	121,3	158,2	229,9	39,2
Salgsgevinst		173,9	734,4	735,1	132,7	1,4
Rehabiliteringskostnad		(118,0)	(10,1)	(11,7)	(27,3)	(3,3)
Avskrivning på varige driftsmidler		(121,7)	(10,3)	(13,8)	(41,4)	(3,4)
Lønn og annen driftskostnad		(76,7)	(8,8)	(10,9)	(26,3)	(2,9)
Driftsresultat		520,1	826,5	856,9	267,6	31,0
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		559,2	430,3	574,8	209,9	169,9
Netto finanskostnad		(188,5)	(37,8)	(51,4)	(71,7)	(12,4)
Ordinært resultat før skattekostnad		890,8	1.219,0	1.380,3	405,8	188,5
Skattekostnad på ordinært resultat		(250,2)	(105,7)	(123,8)	(174,3)	(41,6)
Periodens resultat		640,6	1.113,3	1.256,5	231,5	146,9

## Tilordnet:

Aksjonærer	348,6	1.110,3	1.251,5
Minoritetsinteresser	292,0	3,0	5,0

**BALANSE**

EIENDELER	30.09.		31.12.
	2019	2018	2018
Varige driftsmidler	15.767,1	1.577,4	1.578,3
Finansielle anleggsmidler	8.343,1	3.301,0	3.542,6
Sum anleggsmidler	24.110,2	4.878,4	5.120,9
Andre fordringer	157,0	29,1	43,7
Bankinnskudd	205,6	131,5	112,7
Sum omløpsmidler	362,6	160,6	156,4
SUM EIENDELER	24.472,8	5.039,0	5.277,3
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	104,6	113,4	113,4
Annen egenkapital	13.831,8	3.576,5	3.468,3
Sum egenkapital	(3) 13.936,4	3.689,9	3.581,7
Utsatt skatt	818,2	103,4	99,9
Andre avsetninger for forpliktelser	186,1	–	–
Sum avsetninger for forpliktelser	1.004,3	103,4	99,9
Langsiktig rentebærende gjeld	8.644,3	1.182,9	1.180,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	600,0	–	–
Annen kortsiktig gjeld	287,8	62,8	415,2
sum kortsiktig gjeld	887,8	62,8	415,2
Sum gjeld	10.536,4	1.349,1	1.695,6
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24.472,8	5.039,0	5.277,3

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

	01.01. - 30.09.		01.01.-31.12.
	2019	2018	2018
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	542,5	125,9	132,7
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(1.153,4)	443,5	434,6
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	504,5	(540,9)	(557,6)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(106,4)	28,5	9,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	312,0	103,0	103,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	205,6	131,5	112,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	2.512,5	557,5	557,5
Sum likviditetsreserver	2.718,1	689,0	670,2

Oslo, 1. november 2019  
Styret

  
Anders Ryssdal  
Styrets leder

  
Leiv Askvig

  
Ragnar Horn

  
Gisèle Marchand

  
Monica S. Salthella

  
Christian Ringnes  
Adm. direktør

# NOTER

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPP

Victoria Eiendom anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelse 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.

## NOTE 2 - LEIEINNTEKT

LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT	01.01.-30.09.		01.01.-31.12.
	2019	2018	2018
Oslo	672,3	98,1	129,7
Øvrige Norge	62,3	32,6	43,4
Sum	734,6	130,7	173,1

## NOTE 3 - EGENKAPITAL

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 30.09.2019	INNSKUTT	ANNEN	SUM
	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2018	113,4	3.468,3	3.581,7
Effekt av overgang til konsolidering av Eiendomsspar		10.005,7	10.005,7
Resultat		640,6	640,6
Kjøp egne aksjer	(8,8)	(56,4)	(65,2)
Utbytte		20,6	20,6
Minoritet		(39,5)	(39,5)
Omregningsdifferanser m.v.		(207,5)	(207,5)
Egenkapital 30.09.2019	104,6	13.831,8	13.936,4

## NOTE 4 - NØKKELTALL

NØKKELTALL PER AKSJE	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Resultat per aksje 1)	26,15	81,04	91,84
Bokført egenkapital per aksje 1)	549	274	266
Aksjekurs ved utgangen av perioden	690	650	680
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	13.328.816	13.701.223	13.626.834
Antall utestående aksjer 2)	13.308.703	13.406.753	13.406.753

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (13.406.753) fratrukket direkte eide egne aksjer (98.050)

## NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 23.10.2019

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Ringnes Holding AS	3.954.930	29,5%
Tyns-Ring AS	1.640.430	12,2%
Arendals Fossekompani 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	2.421.809	18,1%
Sum	13.406.753	100,0%