

VICTORIA EIENDOM

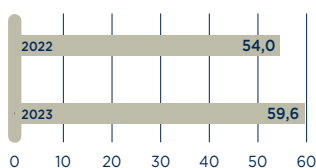
DELÅRSRAPPORT JANUAR - MARS 2023

JANUAR - MARS 2023

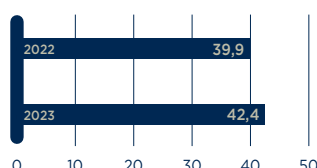
I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,2 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne delårsberetningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Delårsberetningen for øvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

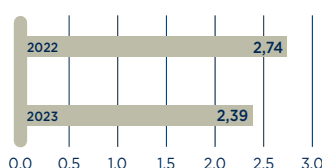
59,6 mill. kr
Leieinntekter
(januar - mars)



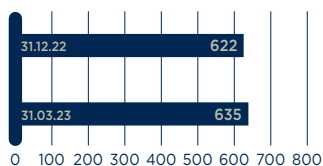
42,4 mill. kr
Driftsresultat
(januar - mars)



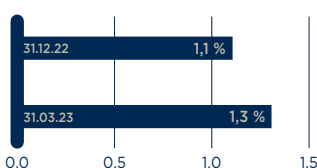
2,39 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje
(januar - mars)



635 mill. kr
Likviditetsreserve



1,3 %
Ledighet
(% av leienivå)



8,7 år
Gjenværende leietid



Eiendomsmarkedet

Årets første kvartal har vært preget av et marked som slites mellom frykt for inflasjon og resesjon. Frykten for inflasjon har bidratt til stadig økende rente, noe som etter hvert har medført avtagende prisvekst, dog på nivåer som fortsatt er langt over sentralbankenes langsiktige mål. Aksjemarkedet har avdekket ubalanser, med påfølgende kollaps i enkelte bankaksjer, men enn så lenge virker uroligheten å være basert på svak risikohåndtering i enkeltbanker, i større grad enn tegn på en systemkrise. Risikoen for en energikrise i Europa, som følge av krigen i Ukraina og bortfall av russisk gass, ble betydelig redusert med en historisk varm vinter 2022/2023. På tross av krig i Ukraina og stigende renter har den underliggende økonomiske aktiviteten og konsumet fortsatt å vokse over markedets forventning. For Norges del drives dette blant annet av husholdningenes oppsparte midler, opparbeidet seg under pandemien, samt høy aktivitet i olje- og gassnæringen. Denne situasjonen gjenspeiles også i et sterkt arbeidsmarked med historisk lav arbeidsledighet. Ved inngangen til året var arbeidsledigheten 1,6 % mens den ved utgangen av 1. kvartal 2023 var steget til 1,8 %. Bedrifter og private husholdninger har over flere år tilpasset seg lav rente. Det er stadig mer som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn markedet tidligere så for seg. Det er usikkert hvordan økonomien generelt og bedriftene vil håndtere denne situasjonen. Høyere rente påvirker også eiendomsmarkedet, kontantstrømmene reduseres som følge av økte rentekostnader samtidig som eiendomsverdiene reduseres og gjeldsgraden øker som følge av økt avkastningskrav.

Transaksjonsaktiviteten i det norske eiendomsmarkedet, som var «all time high» i 2021, opplevde en tilbakegang på omtrent 40 % i 2022 (Omsetningsvolum estimert i overkant av kr 90 milliarder). Aktivitetsfallet, som tiltok gjennom andre halvår 2022, har fortsatt i 2023. Et eiendomsmarked med stigende renter, fallende eiendomsverdier, dårligere finansieringstilgang og høy usikkerhet rundt fremtidig renteutvikling gjør det vanskelig for kjøpere og selgere å møte hverandres prisforventninger. Denne usikkerheten gjør at markedsaktørene forventer ytterligere nedgang i transaksjonsvolum i 2023 og en transaksjonsaktivitet i størrelsesorden kr 50 - 70 milliarder.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var sterkt gjennom 2022, men med noe avtagende etterspørsel utover høsten. Aktiviteten gjennom 1. kvartal 2023 har vært god, men usikkerheten i markedet gir også noe mer avventende leietakere. Ledigheten i Oslo sentrum er på et lavt nivå. Høy prisvekst og stigende rentenivå bidrar til økende kostnader for nye prosjekter og forventes å legge en demper på tilbudssiden.

Hotellmarkedet var sterkt i 2022, særlig i de nordiske landene og med tanke på at inngangen til fjoråret fortsatt var preget av koronarestriksjoner. Årets første kvartal er sesongmessig det svakeste hotellkvartalet gjennom året, noe som også har preget etterspørselen i de første månedene av 2023. Prisen på hotellovernatting er imidlertid betydelig høyere enn før pandemien, noe som har bidratt til en positiv omsetningsutvikling sammen-

lignet med 2019. Hotellbelegget i Oslo per 1. kvartal 2023 endte på 56 % mot 41 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode fra kr 434 til kr 702 (+ 62 %).

Varehandelen opplevde kraftig vekst under pandemien. De to siste årene har imidlertid vært preget av avtagende omsetningsvekst, noe som også har vært situasjonen i starten av 2023. Per 1. kvartal 2023 var det en omsetningsøkning i varehandelen på 2,5 %, sammenlignet med samme periode året før, drevet av prisvekst. Volumet i varehandelen har nå falt 21 måneder på rad. Netthandel hadde i løpet av årets første kvartal en omsetningsøkning på 1,4 %, men også netthandelsaktørene opplevde negativ volumvekst gjennom årets første kvartal.

Boligprisutviklingen gjennom årets tre første måneder ble + 5 % i Oslo og + 6 % for landet som helhet. Dette var høyere enn ventet, og kan delvis forklares av en stadig strammere tilbuds-side, særlig for nybygg. For 2023 som helhet forventes svak boligprisutvikling i Oslo.

Prisutviklingen for utleie av bolig i Oslo har vært stigende gjennom de siste to årene, drevet av blant annet økende renter og byggekostnader samt lave nybyggingsvolumer. Denne utviklingen har fortsatt gjennom årets første kvartal.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

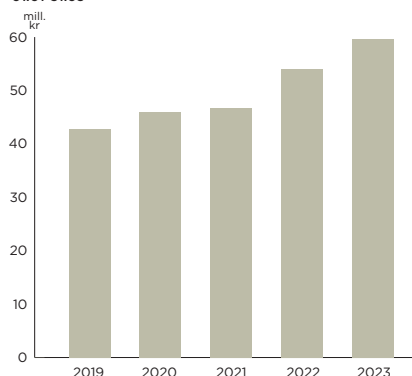
Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per 1. kvartal 2023 kr 59,6 mill. (kr 54,0 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 42,4 mill. (kr 39,9 mill.) og resultat før skatt kr 20,3 mill. (kr 34,9 mill.). Nedgangen i resultatet forklares av økte netto finanskostnader, som følge av økt rentenivå og at selskapet i fjorårets første kvartal hadde ekstraordinære finansinntekter på kr 12 mill.

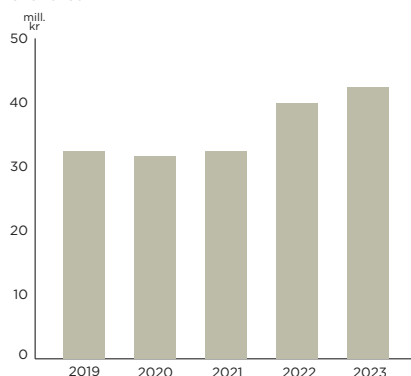
Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar Resultatregnskap (mill. kr)	01.01.-31.03.	
	2023	2022
Leieinntekt	59,6	54,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(5,2)	(3,9)
Brutto driftsresultat	54,4	50,1
Rehabiliteringskostnad	(1,3)	(0,5)
Avskrivning på varige driftsmidler	(7,4)	(7,0)
Lønn og annen driftskostnad	(3,3)	(2,7)
Driftsresultat	42,4	39,9
Netto finanskostnad	(22,1)	(5,0)
Resultat før skattekostnad	20,3	34,9

VICTORIA EIENDOM EKSCL. EIENDOMSSPAR

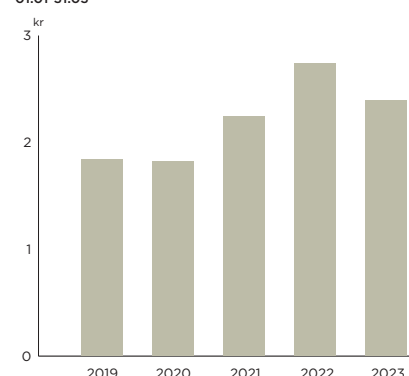
Leieinntekter
01.01.-31.03



Driftsresultat
01.01.-31.03



Kontantstrøm per aksje
01.01.-31.03



Drift, utleie og prosjekt

Ledighet, målt etter leieverdi, er 1,3 %, mot 1,1 % per årsslutt 2022. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 8,7 år.

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 290 mill. per 31.03.2023. Kontantbeholdning i bank er kr 30 mill. Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kredittrammer på kr 635 mill. per 31.03.2023. Selskapet har i tillegg lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,8 % per 31.03.2023. Victoria Eiendom har økt sin andel rentebinding i løpet av årets første kvartal. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 79 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 5,8 år.

Tilgang og pris på kapital har strammet seg noe til gjennom det siste året. Victoria Eiendom har lange, etablerte bankrelasjoner og god løpende dialog med sine banker om kommende låneforfall.

Victoria Eiendom konsern

Resultat

Victoria Eiendom konsernets leieinntekter utgjorde kr 309,2 mill. (kr 263,7 mill.) per 1. kvartal 2023. Resultat før skattekostnad er kr 17,4 mill., ned fra kr 468,6 mill. per 1. kvartal 2022. Nedgangen skyldes resultatfall i det tilknyttede selskapet Pandox, drevet av negativ verdiutvikling på selskapets eiendommer og derivater. Den underliggende resultatutviklingen i Pandox har vært positiv i perioden.

Investeringer og salg

Victoria Eiendom har kjøpt 22 500 egne aksjer for kr 13,1 mill. i løpet av 1. kvartal 2023.

Datterselskapet Eiendomsspar har i løpet 1. kvartal 2023 gjennomført salget av eiendommen Økernveien 115 for en netto salgssum på kr 638 mill. Salget gir en regnskapsmessig gevinst på kr 13 mill. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Eiendomsspar og OBOS. Etter kapitalisering av kjøperselskapet medfører salget en netto positiv likviditetseffekt for Eiendomsspar på kr 503 mill.

Eiendomsspar ervervet 1 015 000 aksjer i Scandic Hotels Group AB i 1. kvartal 2023 for en kjøpesum på SEK 33,1 mill. og har nå en eierandel på 4 %.

Aksjonærforhold

Aksjekursen til Victoria Eiendom var kr 600 per 31.03.2023, som er på linje med aksjekursen per årsslutt 2022.

Per 31.03.2023 er selskapets beholdning av egne aksjer 199 369.

Styret har foreslått et ordinært utbytte på kr 9,50 per aksje for 2022 (kr 9,00).

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 og er foreslått fornyet på ordinær generalforsamling i mai 2023.

Hendelser etter balansedato

Ingen vesentlige hendelser i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar etter balansedato.

Datterselskapet Eiendomsspar har solgt eiendommen Hoffsvveien 9 på Skøyen. Den regnskapsmessige gevinsten fra salget er kr 223 mill.

Fremtidsutsikter

Gjennom 2022 ble usikkerhet knyttet til pandemien erstattet av frykt for konsekvensene av høy inflasjon og stigende renter, samt mulig resesjon. I tillegg har krigen i Ukraina medført økt geopolitisk spenningsnivå mellom vestlige land på den ene siden og Russland og Kina på den andre siden. Påliteligheten til globale forsyningskjeder er svekket både som følge av krigen og det økte geopolitiske spenningsnivået samt større fokus på proteksjonisme i global handelspolitikk, også mellom vestlige land. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne innebære endringer både for global produksjon, handelsmønstre, reiseaktivitet og turisme. Den ekspansive penge- og finanspolitikken som ble ført av mange land for å støtte økonomiene gjennom pandemien, gir seg nå utslag i høy prisvekst. De fleste vestlige sentralbanker har mål om en lav og stabil inflasjon og har gjennom 1. kvartal 2023 fortsatt å øke både rente og renteestimer, i et forsøk på å begrense inflasjonen. Renteøkningene har hatt effekt på både etterspørsel, aktivitet og arbeidsmarked, men i mindre grad enn ventet. Det er stadig mer som tyder på at kampen mot høy inflasjon vil kreve varig høyere rente enn hva markedet tidligere så for seg. Konsekvensene av den høye prisveksten, høyt rentenivå, svak norsk krone, videre krigsforløp i Ukraina og det økte geopolitiske spenningsnivået, vil være sentrale for utviklingen av norsk økonomi og eiendomsmarkedet. Utfallsrommet for de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt knyttet til fremtidsutsiktene.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum har så langt i 2023 opplevd fortsatt prisvekst, men samtidig noe mer avtakende etterspørsel sammenlignet med 2022. For inneværende år forventes økning i ferdigstilte arealer på omtrent 30 % sammenlignet med 2022 (179 000 kvm ferdigstilte arealer i 2023 mot 136 000 kvm i 2022). Arealledigheten i Oslo sentrum er på et lavt historisk nivå og flere større bedrifter har de senere årene søkt seg mot sentrum igjen. For 2024 forventes begrenset til-

førsel av nytt areal i markedet, foreløpig estimert til ca. 117 000 kvm, mens tilførselen i 2025 forventes å ligge betydelig over historisk snitt, blant annet drevet av de første ferdigstilte byggene i det nye regjeringskvartalet. I de kommende årene vil det totalt sett være noe høyere ferdigstilling av kontorareal sammenlignet med historisk snitt. Det mest avgjørende for fremtidig pris- og etterspørselsutvikling forventes imidlertid å være videre utvikling i norsk økonomi og sysselsetting.

Det har vært lav kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom de siste årene og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Etterspørselen i hotellmarkedet var sterk gjennom 2022, i takt med at samfunnet gjenåpnet etter pandemien. For 2023 forventes en utflatning i etterspørselen, men en prisvekst som likevel vil kunne bidra til økende omsetning. Stigende renter og bekymringer rundt fremtidig økonomisk vekst skaper stor usikkerhet knyttet til utviklingen i etterspørselen fra fritidssegmentet og videre gjeninnhenting fra forretningsmarkedet. På den positive siden vil mulig stigende reiseaktivitet fra det asiatiske markedet og avholdelse av større messer/konferanser kunne bidra til økende etterspørsel. De nevnte forholdene, samt den videre økonomiske utviklingen, sikkerhetspolitisk situasjon i Europa og reiseintensiteten i arbeidslivet, vil være avgjørende faktorer for hotelletterspørselen i tiden som kommer.

Norske forbrukertrender er i stadig endring, men de store variasjonene mellom enkeltsegmenter og mellom netthandel og tradisjonell handel, som man så under pandemien, har normalisert seg i 2022 og så langt i 2023. Netthandelen vokser fortsatt mer enn varehandelen, men forskjellen har vært avtagende. Netthandel utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Høy prisvekst, utsikter til svakere økonomisk utvikling og svak norsk krone, vil bidra til redusert kjøpekraft hos forbrukerne og potensielt svakere utvikling for varehandelen. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette i 2023 og i årene som kommer, samt 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 var svakt positiv i 2022, men med tydelig negativ trend mot slutten av året. På tross av lettelse i utlånsforskriften i desember 2022 og boligprisvekst gjennom 1. kvartal 2023, er den videre prisutviklingen usikker. Rentenivået har fortsatt ikke nådd toppen og det er stor usikkerhet rundt langsiktig rentenivå. For de nærmeste årene forventes svak til moderat boligprisutvikling i Oslo. Svak økonomisk utvikling og stigende renter vil virke prisdempende, mens høy lønnsvekst og begrenset nybygging vil være prisstimulerende. Leieprisene for bolig forventes fortsatt å stige gjennom 2023, som en konsekvens av økte renter og prisvekst, samt begrenset nytt tilbud i markedet.

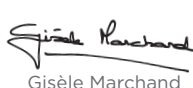
Victoria Eiendom er solid og har en god finans- og likviditets-situasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter, og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 8. mai 2023
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM KONSERN
RESULTATREGNSKAP

	NOTE	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
		2023	2022	2022
Leieinntekt	(2)	309,2	263,7	1 197,2
Annen driftsinntekt		1,1	3,7	12,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(23,6)	(22,8)	(105,7)
Brutto driftsresultat		286,7	244,6	1 104,1
Salgsgevinst		13,3	55,1	109,5
Rehabiliteringskostnad		(13,0)	(18,9)	(98,5)
Avskrivning på varige driftsmidler		(50,2)	(48,3)	(198,7)
Nedskrivning av varige driftsmidler		-	-	(120,0)
Lønn og annen driftskostnad		(30,1)	(29,8)	(123,3)
Driftsresultat		206,7	202,7	673,1
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		11,1	(7,4)	72,1
Resultat fra tilknyttet selskap		(98,5)	309,7	1 226,0
Finansinntekt		3,3	36,1	70,7
Finanskostnad		(105,2)	(72,5)	(516,7)
Ordinært resultat før skattekostnad		17,4	468,6	1 525,2
Skattekostnad på ordinært resultat		(3,5)	(102,8)	(356,8)
Resultat		13,9	365,8	1 168,4
Tilordnet:				
Aksjonærer		17,9	215,6	677,3
Minoritetsinteresser		(4,0)	150,2	491,1

BALANSE PER

EIENDELER	31.03.		31.12.
	2023	2022	2022
Varige driftsmidler	17 789,1	17 839,9	18 397,3
Finansielle anleggsmidler	9 960,7	8 265,8	9 336,8
Sum anleggsmidler	27 749,8	26 105,7	27 734,1
Andre fordringer	142,5	124,5	162,9
Markedsbaserte aksjer	236,7	-	202,9
Bankinnskudd	224,5	706,5	215,5
Sum omløpsmidler	603,7	831,0	581,3
SUM EIENDELER	28 353,5	26 936,7	28 315,4
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	100,8	101,0	100,9
Annen egenkapital	15 203,0	13 853,5	14 645,4
Sum egenkapital	15 303,8	13 954,5	14 746,3
Utsatt skatt	891,4	945,2	933,4
Andre avsetninger for forpliktelser	157,2	228,0	162,2
Sum avsetninger for forpliktelser	1 048,6	1 173,2	1 095,6
Langsiktig rentebærende gjeld	11 194,3	10 852,9	11 749,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	200,0	450,0	200,0
Annen kortsiktig gjeld	606,8	506,1	523,6
Sum kortsiktig gjeld	806,8	956,1	723,6
Sum gjeld	13 049,7	12 982,2	13 569,1
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 353,5	26 936,7	28 315,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
	2023	2022	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	233,9	153,6	669,4
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	342,6	(881,7)	(2 230,1)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(567,5)	1 109,2	1 450,8
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	9,0	381,1	(109,9)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	215,5	325,4	325,4
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	224,5	706,5	215,5
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	3 255,0	1 220,0	2 135,0
Sum likviditetsreserver	3 479,5	1 926,5	2 350,5

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.
	2023	2022	2022
Oslo	275,2	233,2	1 068,8
Øvrige Norge	34,0	30,5	128,4
Sum	309,2	263,7	1 197,2

NOTE 3 - EGENKAPITAL

Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2023	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	100,9	14 645,4	14 746,3
Resultat		13,9	13,9
Kjøp egne aksjer	(0,1)	(13,0)	(13,1)
Salg egne aksjer		1,2	1,2
Omregningsdifferanser m.v.		555,5	555,5
Egenkapital 31.03.2023	100,8	15 203,0	15 303,8

NOTE 4 - NØKKELTALL

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022
Resultat per aksje 1)	1,48	17,70	55,69
Bokført egenkapital per aksje 1)	705	635	677
Aksjekurs ved utgangen av perioden	600	685	600
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 125 202	12 180 649	12 161 362
Antall utestående aksjer 2)	12 110 452	12 166 752	12 132 952

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket direkte eide egne aksjer (199 369).

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 26.04.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1 %
Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3 %
Oak Management AS	608 479	4,9 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1 %
Hans Herman Horns Stiftelse	407 929	3,3 %
MP Pensjon PK	343 000	2,8 %
Piwjk AS	339 096	2,8 %
Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7 %
Raho AS	280 720	2,3 %
Dobloug, Anette	258 108	2,1 %
Taconic AS	247 850	2,0 %
Hubertus AS	200 000	1,6 %
Victoria Eiendom AS	199 369	1,6 %
Barque AS	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	2 263 504	18,4 %
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