

1. KVARTAL 2010

VICTORIA  
EIENDOM

**Victoria Eiendoms resultat før skattekostnad ble kr 30,5 mill., mot kr 14,7 mill. for tilsvarende periode i 2009. Økningen skyldes hovedsakelig økt andel resultat fra Eiendomsspar.**

#### EIENDOMSMARKEDET

Kontorleiemarkedet i Oslo har hatt tilfredsstillende efterspørsel hittil i år, og leieprisene har stabilisert seg. Ledigheten i kontormarkedet er tilnærmet uendret fra årsskiftet.

Utleiemarkedet for butikklokaler har vært tilfredsstillende.

Markedet for kjøp og salg av eiendom har bedret seg. Det er god kjøpsinteresse og yieldnivå for markedsutleide eiendommer er redusert noe siden årsskiftet.

Boligmarkedet er fortsatt godt.

#### INVESTERINGER OG SALG

Victoria Eiendom har ikke foretatt nyinvesteringer eller vesentlige salg i 1. kvartal 2010.

#### INVESTERINGEN I EIENDOMSSPAR

Eiendomsspars resultat før skattekostnad ble kr 47,6 mill., mot kr 15,5 mill. i 2009.

Kursutviklingen for Eiendomsspar-aksjen har vært svak negativ hittil i år. Kurs pr. aksje var kr 155 pr. 31.03.2010, mot kr 160 pr. 31.12.2009 (- 3%).

Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar utgjør 46,3% og representerer 4/5 deler av selskapets totale brutto eksponering mot eiendomsmarkedet. Av denne grunn er rapport pr. 1. kvartal 2010 for Eiendomsspar vedlagt.

#### DRIFT, Utleie OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten målt etter leieverdi er 7%, mot 8% ved årsskiftet. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er 6,0 år.

#### INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Det er ikke krav om at Victoria Eiendom skal benytte de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Victoria Eiendom anvender således 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.

Det foreligger betydelige merverdier i eiendomsporteføljen utover bokført verdi pr. 31.03.2010. Det samme gjelder for andeler i felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap bokført under finansielle anleggsmidler.

#### RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde pr. 1. kvartal kr 27,7 mill., på nivå med 2009. Brutto driftsresultat ble kr 25,4 mill., mot kr 25,9 mill. i 2009.

Resultat før skattekostnad viser kr 30,5 mill., mot kr 14,7 mill. i 2009. Økningen skyldes hovedsakelig økt andel resultat fra Eiendomsspar.

#### FINANSIERING OG LIKVIDITET

Selskapet hadde pr. 31.03.2010 en gjeld på kr 1.351,4 mill., hvorav kr 1.209,2 mill. var rentebærende.

Fastrentelånene utgjorde 25% av låneporteføljen og har en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,7 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen var 4,5%.

Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende. Likviditetsreserven inklusiv langsiktig, pant-sikret kredittramme utgjorde kr 238,6 mill. pr. 31.03.2010. I tillegg har de tilknyttede selskapene Eiendomsspar/Padox en betydelig likviditetsreserve, se vedlagte rapport for Eiendomsspar.

Victoria Eiendom har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

#### AKSJONÆRFORHOLD

I mars 2010 ble samtlige aksjonærer gitt tilbud om å selge 9,9% av sin aksjebeholdning tilbake til Victoria Eiendom for kr 200 pr. aksje gjennom utstedelse av salgsetter, tilsvarende inntil 1.602.528 aksjer. Tilbudet innebar full likebehandling av selskapets aksjonærer. Ved utløpet av akseptfristen 19.03.2010 hadde Victoria Eiendom mottatt aksept for 1.324.189 aksjer gjennom utøvelse av salgsetter. Ytterligere 278.339 aksjer ble solgt tilbake til Victoria Eiendom gjennom salg utover tildelte salgsetter, i samsvar med tildelingskriteriene i tilbuds brevet. Christian Ringnes inkl. nærstående og stiftelser solgte 949.093 aksjer.

Tilbakekjøpet kostet totalt kr 320,5 mill. og er ført til fradrag på egenkapitalen i selskapet.

#### FREMTIDSUTSIKTER

Victoria Eiendom forventer stabil eller bedret kapasitetsutnyttelse i kontormarkedet det nærmeste året. Leieprisutviklingen forventes å være flat.

Utleiemarkedet for butikklokaler vil trolig vise bedring.

Victoria Eiendom og de tilknyttede selskapene Eiendomsspar og Padox har god soliditet og betydelig finansiell kapasitet, hvilket i tillegg til å trygge selskapenes verdier, gir handlefrihet til å utnytte eventuelle interessante investeringsmuligheter.

Victoria Eiendom forventer et resultat for 2010, justert for andel salgsgvinster i Eiendomsspar, på nivå med 2009.

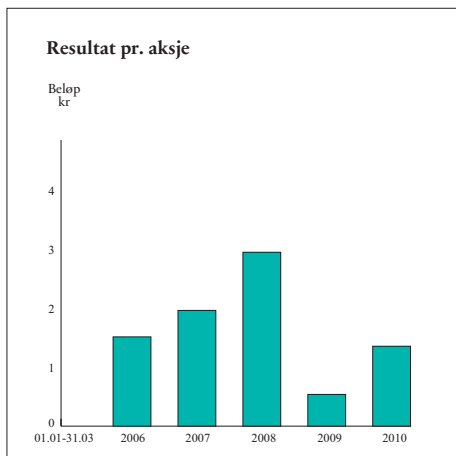
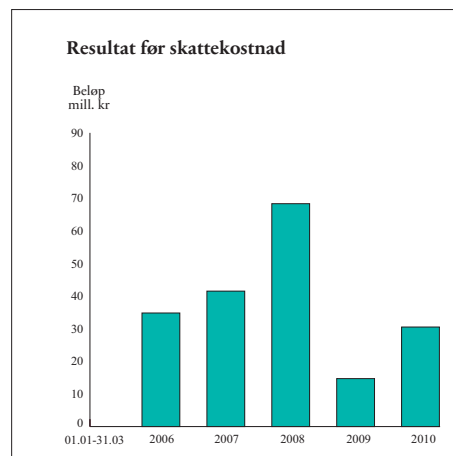
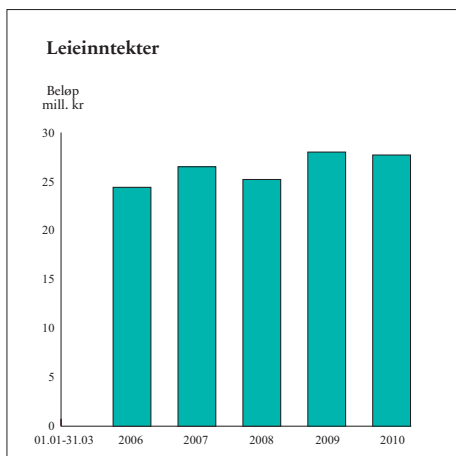
Oslo, 5. mai 2010

Styret

RESULTATREGNSKAP	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
	2010	2009	2009
Leieinntekt	27,7	28,0	114,5
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(2,3)	(2,1)	(9,1)
Brutto driftsresultat	25,4	25,9	105,4
Salgsgevinst	(0,3)	0,5	0,5
Rehabiliteringskostnad	(0,7)	(1,1)	(7,9)
Avskrivning på varige driftsmidler	(2,8)	(2,8)	(11,2)
Lønn- og annen driftskostnad	(1,5)	(1,5)	(6,8)
Driftsresultat	20,1	21,0	80,0
Resultat fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	21,5	6,6	140,9
Netto finanskostnad	(11,1)	(12,9)	(44,1)
Ordinært resultat før skattekostnad	30,5	14,7	176,8
Skattekostnad på ordinært resultat	(8,1)	(5,7)	(39,4)
Resultat	22,4	9,0	137,4
Tilordnet:			
Aksjonærer	22,0	8,8	136,4
Minoritetsinteresser	0,4	0,2	1,0
<b>BALANSE PR.</b>	<b>2010</b>	<b>31.03. 2009</b>	<b>31.12. 2009</b>
<b>EIENDELER</b>			
Varige driftsmidler	728,1	735,4	734,2
Finansielle anleggsmidler	840,9	791,5	844,8
Sum anleggsmidler	1.569,0	1.526,9	1.579,0
Andre fordringer	4,5	2,5	2,6
Bankinnskudd	63,6	149,5	172,1
Sum omløpsmidler	68,1	152,0	174,7
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1.637,1</b>	<b>1.678,9</b>	<b>1.753,7</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	117,1	122,1	122,1
Annen egenkapital	168,6	398,0	480,9
Sum egenkapital	285,7	520,1	603,0
Utsatt skatt	73,4	72,9	73,8
Langsiktig rentebærende gjeld	1.209,2	1.018,8	1.011,8
Annen kortsiktig gjeld	68,8	67,1	65,1
Sum gjeld	1.351,4	1.158,8	1.150,7
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1.637,1</b>	<b>1.678,9</b>	<b>1.753,7</b>
<b>KONTANTSTRØMOPPSTILLING</b>	<b>01.01. - 31.03. 2010</b>	<b>01.01. - 31.03. 2009</b>	<b>01.01.-31.12. 2009</b>
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	13,5	(12,2)	60,3
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1,1	4,2	(1,9)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(123,1)	(151,6)	(195,4)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(108,5)	(159,6)	(137,0)
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	172,1	309,1	309,1
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	63,6	149,5	172,1
Ubenyttede langsiktige kredittrammer	175,0	375,0	375,0
Sum likviditetsreserver	238,6	524,5	547,1
<b>ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-31.03.2010</b>	<b>Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01.2010	122,1	480,9	603,0
Resultat 01.01 - 31.03.2010		22,4	22,4
Kjøp egne aksjer	(5,0)	(315,5)	(320,5)
Egenkapitaljustering tilknyttet selskap		(19,2)	(19,2)
Egenkapital pr. 31.03.2010	117,1	168,6	285,7

# SENTRALE NØKKELTALL PR. 31.03.2010

## AKSJONÆROVERSIKT



**Aksjonæroversikt pr. 28.04.2010**

Sundt Eiendom II AS *)	28,9%
Tyns-Ring AS	14,3%
Victoria Eiendom AS	10,0%
RaHo AS	4,7%
Arendals Fossekompagni ASA	4,3%
Victorius Invest AS	4,1%
MP Pensjon	3,6%
Horn, Hans Herman	3,4%
Bygdin AS	3,1%
Bob Merlin AS	2,1%
Krohn, Elisabeth S. J.	1,8%
Krohn, Paul Ingar W. J.	1,8%
Talbot, Anette Dobloug	1,4%
Hubertus AS	1,0%
Trosterud Eiendomsinvest AS	0,8%
Straen AS	0,7%
Småfolk AS	0,7%
Tricolor AS	0,6%
Dobloug, Christian Mikkel	0,5%
Tomte Forvaltning AS	0,5%
Øvrige aksjonærer	11,7%
<b>Sum</b>	<b>100,0%</b>

\*) eiet 49,0% av Victoria Eiendom og 51,0% av Christian Ringnes

NØKKELTALL PR. AKSJE (KR)	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
Resultat pr. aksje 1)	1,36	0,54	8,43
Bokført egenkapital pr. aksje 1)	19	31	37
Aksjekurs ved utgangen av perioden	201	120	195
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	16.151.538	16.187.150	16.187.150
Antall utestående aksjer 2)	14.584.622	16.187.150	16.187.150

1) Ekskl. minoritetsinteresser  
2) Ustedte aksjer (19.221.676) fratrukket direkte og indirekte eide egne aksjer (4.637.054)