



Victoria Eiendom

KVARTALSRAPPORT 3. KVARTAL 2007

Victoria Eiendoms resultat før skattekostnad ble kr 210,2 mill., mot kr 118,6 mill. for tilsvarende periode i 2006. Økningen skyldes hovedsakelig salgsgevinster.

EIENDOMSMARKEDET

Kontorleiemarkedet i Oslo har vist en positiv utvikling hittil i år, og leieprisene har økt betydelig, særlig for attraktive, sentrale eiendommer. Ledigheten er redusert.

Utleiemarkedet for de beste butikklokaler har vært sterkt, og leieprisene har økt.

Markedet for utleieboliger har også vært godt.

Det har vært god aktivitet i markedet for kjøp og salg av eiendom.

INVESTERINGER OG SALG

Victoria Eiendom har ervervet en mindre bygård, Zetlizgate 5, Oslo. Forøvrig er det ikke foretatt nyinvesteringer. Selskapet har overlevert/solgt samtlige boliger i Skogryggeveien 1, samt to leiligheter i Zetlizgate 5, med en samlet regnskapsmessig gevinst på kr 13,7 mill.

INVESTERINGEN I EIENDOMSSPAR

Eiendomsspars kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollerte virksomheter, men før salgs-/kursgevinster og rehabiliteringskostnader, ble kr 253,3 mill., mot kr 232,0 mill. i 2006. Resultat før skattekostnad ble kr 169,3 mill.

Kursutviklingen for Eiendomsspar-aksjen har vært positiv hittil i år. Kurs pr. aksje var kr 170,- pr. 30.09.2007, mot kr 155,- pr. 31.12.2006 (+11% hensyntatt utbytte).

Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar utgjør 46,3% og representerer i størrelsesorden 75% av selskapets totale brutto eksponering mot eiendomsmarkedet. Av denne grunn er rapport pr. 3. kvartal 2007 for Eiendomsspar vedlagt.

DRIFT, UMLEIE OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten målt etter leieverdi er 1% (uendret fra årsskiftet), mot markedets generelle ledighet på ca. 5%. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets direkte eide eiendommer er ca. 6,0 år.

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)

Det er ikke krav om at Victoria Eiendom skal anvende de internasjonale regnskapsstandardene IFRS. Styret har derfor besluttet å avvende utviklingen og praksis hos andre selskaper, før eventuell innføring av IFRS gjennomføres.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde pr. 3. kvartal kr 79,6 mill., en økning på kr 3,1 mill. fra 2006. Brutto driftsresultat ble kr 74,2 mill., mot kr 72,0 mill. i 2006.

Selskapet har solgt sin 50% andel i Kolbotnveien 22 med en regnskapsmessig gevinst på kr 5,5 mill.

Resultat før skattekostnad viser kr 210,2 mill., mot kr 118,6 mill. i 2006. Økningen skyldes hovedsakelig salgsgevinster, både direkte, samt indirekte via tilknyttet/felleskontrollert selskap.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Selskapet hadde pr. 30.09.2007 en gjeld på kr 1.196,0 mill., hvorav kr 1.066,4 mill. var rentebærende.

Fastrentelånene utgjorde 47% av låneporteføljen og har en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,8 år. Gjennomsnittlig rente på samlet låneportefølje var 5,7%.

Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende. Likviditetsreserven inklusiv kommitterte kreditt-rammer utgjorde kr 194,3 mill. I tillegg foreligger det et betydelig lånepotensial i selskapets eiendommer/-investeringer.

AKSJONÆRFORHOLD

Victoria Eiendom har ikke ervervet egne aksjer hittil i år.

Styret fikk på den ordinære generalforsamling 11.05.2007 fornyet fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital. Fullmakten gjelder til 31.10.2008.

Selskapet foretok en ekstraordinær utbytteutdeling på kr 20,- pr. aksje, tilsvarende kr 327 mill., i mai i år.

FREMTIDSUTSIKTER

Victoria Eiendom forventer fortsatt lav ledighet i kontormarkedet det nærmeste året.

Butikkmarkedet forventes fortsatt å være selektivt.

Victoria Eiendom forventer, som følge av reduserte salgsgevinster i Eiendomsspar/tilknyttede selskap, et lavere regnskapsmessig resultat i 2007 enn i 2006.

Oslo, 30. november 2007

Styret

RESULTATREGNSKAP

	01.01. - 30.09.		01.01. - 31.12.	01.07 - 30.09	
	2007	2006	2006	2007	2006
Leieinntekt	79,6	76,5	102,5	26,5	26,2
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(5,4)	(4,5)	(6,6)	(1,9)	(1,8)
Brutto driftsresultat	74,2	72,0	95,9	24,6	24,4
Salgsgevinst	13,7	-	11,4	4,7	-
Rehabiliteringskostnad	(0,5)	(0,4)	(1,2)	-	-
Avskrivning på varige driftsmidler	(8,8)	(8,8)	(12,0)	(2,9)	(2,9)
Lønn- og annen driftskostnad	(5,2)	(4,7)	(6,2)	(1,4)	(1,3)
Driftsresultat	73,4	58,1	87,9	25,0	20,2
Resultat fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap	169,5	91,1	272,3	85,8	30,2
Netto finanskostnad	(32,7)	(30,6)	(41,5)	(13,8)	(10,4)
Ordinært resultat før skattekostnad	210,2	118,6	318,7	97,0	40,0
Skattekostnad på ordinært resultat	(29,6)	(30,6)	(42,5)	(7,7)	(10,6)
Resultat	180,6	88,0	276,2	89,3	29,4
Tilordnet:					
Aksjonærer	178,7	88,0	276,2		
Minoritetsinteresser	1,9	-	-		

BALANSE PR.

	30.09.		31.12.
	2007	2006	2006
EIENDELER			
Varige driftsmidler	751,6	768,2	768,1
Finansielle anleggsmidler	778,0	642,5	697,0
Sum anleggsmidler	1.529,6	1.410,7	1.465,1
Andre fordringer	2,3	57,2	4,0
Bankinnskudd	129,3	118,0	315,9
Sum omløpsmidler	131,6	175,2	319,9
SUM EIENDELER	1.661,2	1.585,9	1.785,0
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	122,6	122,6	122,6
Annen egenkapital	342,6	355,6	197,1
Sum egenkapital	465,2	478,2	319,7
Utsatt skatt	77,2	80,4	81,0
Langsiktig rentebærende gjeld	1.066,4	763,8	984,7
Annen kortsiktig gjeld	52,4	263,5	399,6
Sum gjeld	1.196,0	1.107,7	1.465,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1.661,2	1.585,9	1.785,0

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

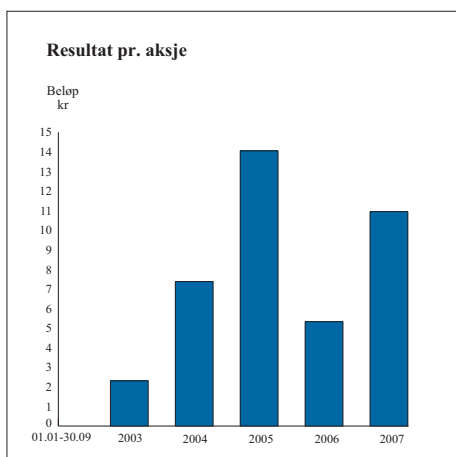
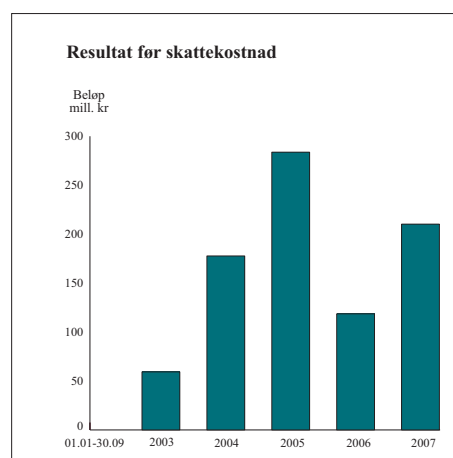
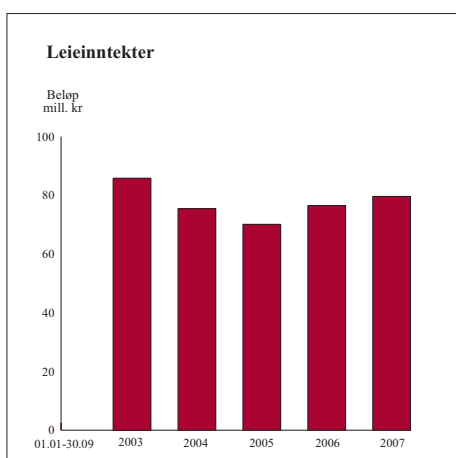
	01.01. - 30.09.		01.01.-31.12.
	2007	2006	2006
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	59,5	59,0	73,0
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	27,1	(118,2)	79,8
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(273,2)	(64,2)	(78,3)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(186,6)	(123,4)	74,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	315,9	241,4	241,4
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	129,3	118,0	315,9

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01-30.09.07

	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2007	122,6	197,1	319,7
Resultat 01.01 - 30.09.2007		180,6	180,6
Egenkapitaljustering tilknyttet selskap		(35,1)	(35,1)
Egenkapital pr. 30.09.2007	122,6	342,6	465,2

Sentrale nøkkeltall pr. 30.09.2007

Aksjonæroversikt



Aksjonæroversikt pr. 23.11.2007

Sundt Eiendom II AS *)	28,9%
Ringnes, Christian	23,4%
Raho AS	5,2%
Arendals Fossekompagni ASA	4,7%
Horn, Hans Herman	3,6%
MP Pensjon	3,6%
Bygdin AS	3,4%
Bob Merlin AS	2,1%
Krohn, Elisabeth S. J.	2,0%
Krohn, Paul Ingar W. J.	2,0%
Småfolk AS	1,5%
Talbot, Anette Dobloug	1,4%
Hubertus AS	1,0%
Anker-Rasch, Eva Celina	0,9%
Trosterud Eiendomsinvest AS	0,9%
Dobloug, Christian Mikkel	0,9%
Victoria Eiendom AS	0,9%
Straen AS	0,9%
Tricolor AS	0,6%
Anker-Rasch, Christian	0,5%
Øvrige aksjonærer	11,6%
Sum	100,0%

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

NØKKELTALL PR. AKSJE (KR)	30.09.2007	30.09.2006	31.12.2006
Resultat pr. aksje 1)	10,95	5,33	16,78
Bokført egenkapital pr. aksje 1)	28	29	20
Aksjekurs ved utgangen av perioden	250	200	275
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	16.326.091	16.504.528	16.459.499
Antall utestående aksjer 2)	16.326.300	16.325.880	16.325.880

1) Ekskl. minoritetsinteresser
2) Utestedte aksjer (19.221.676) fratrukket direkte og indirekte eide egne aksjer (2.895.376)