



# Delårsrapport for 1. halvår 2017

---

**Victoria Properties A/S i venteposition før ny aktivitet igangsættes.**

## **Perioderegnskabet i overskrifter**

Koncernen realiserede et resultat før skat på DKK -0,5 mio. for 1. halvår 2017 imod DKK -0,3 mio. for samme periode sidste år.

Koncernen har i 1. halvår 2017 været et tomt selskab uden omsætning.

Egenkapitalen for Victoria Properties A/S udgør DKK -1,4 mio. pr. 30. juni 2017.

## **Finansiering**

Koncernen har finansieret sine aktiviteter med lån på samlet DKK 1,1 mio. fra medlemmer af bestyrelsen.

## **Forventninger til 2017**

Koncernens ledelse har i 1. halvår 2017 udarbejdet en fremtidig strategi for Selskabet. Koncernen vil fremadrettet operere som en ejendoms- og servicevirksomhed på det danske ejendomsmarked.

Strategien forventes implementeret efter at Koncernen har gennemført en kontant rettet emission, som er planlagt til starten af 4. kvartal 2017.

Selskabet forventer i 2017 et resultat før skat på DKK -1 mio.

## **Victoria Properties A/S er under identitetsændring**

Victoria Properties A/S er under identitetsændring og der er en risiko for, at optagelsen til handel ikke kan opretholdes.

Yderligere oplysninger:

Rasmus Bundgaard

Adm. direktør  
Telefon: +45 2810 3987

**Koncernens hoved- og nøgletal****Hovedtal**

Beløb i DKK 1.000	H1 2017	H1 2016	2016
<b>Resultatopgørelsen</b>			
Omsætning	0	3.431	4.550
Bruttoresultat	0	3.051	4.259
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>	<b>-504</b>	<b>-119</b>	<b>-448</b>
Finansielle poster, netto	-32	-172	-582
<b>Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter</b>	<b>-537</b>	<b>-291</b>	<b>-1.097</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-537</b>	<b>-291</b>	<b>-1.097</b>
Skat af årets resultat	0	-291	269
<b>Resultat</b>	<b>-537</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>

**Balancen****Aktiver**

Langfristede materielle og immaterielle aktiver	0	0	0
Andre langfristede aktiver	0	0	0
Kortfristede aktiver	305	57.818	485
<b>Aktiver i alt</b>	<b>305</b>	<b>57.818</b>	<b>485</b>

**Passiver**

Egenkapital	-1.365	0	-828
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.670	57.818	1.313
<b>Passiver i alt</b>	<b>305</b>	<b>57.818</b>	<b>485</b>

**Pengestrømme**

Pengestrømme fra driften	-508	-940	-1.298
Pengestrømme til investering, netto	0	0	-7.623
Pengestrømme fra finansiering	500	0	0
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-8</b>	<b>-940</b>	<b>-8.921</b>

**Nøgletal**

Selskabskapital (DKK 1.000)	46.644	46.644	46.644
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	-	-	-
Soliditet (%)	-	-	-
Børskurs, ultimo (DKK)	7,15	3,50	3,01
Resultat pr. aktie efter skat (DKK)	-0,12	0,00	-0,18
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	-0,29	0,00	-0,18
Kurs/indre værdi, ultimo	-	-	-
Price Earning (DKK)	-	-	-
Udbytte pr. aktie (DKK)	0,0	0,0	0,0
Investering i materielle anlægsaktiver (EUR 1.000)	0,0	0,0	0,0



## **Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling (fortsat)**

### **LEDELSESBERETNING**

#### **Forretningsmæssig udvikling**

Koncernen har historisk set været eksponeret mod ejendomsmarkedet ved investering i tyske ejendomme. Fremadrettet er det strategien, at Koncernen vil være eksponeret mod ejendomsmarkedet ved at være en ejendoms- og servicevirksomhed på det danske ejendomsmarked. Konkrete aktiviteter vil dog først blive igangsat, såfremt Koncernen gennemfører en kontant rettet emission i 4. kvartal 2017.

Koncernen har i 1. halvår 2017 været et tomt selskab uden omsætning.

#### **Finansiering**

Koncernen havde alene gæld til bestyrelsen i Victoria Properties A/S på sammenlagt DKK 1,1 mio.

#### **Risikoforhold**

Victoria Properties A/S er under identitetsændring og der er en risiko for, at optagelsen til handel ikke kan opretholdes.

#### **Status for emission**

Som meddelt i Fondsbørsmeddelelse nr. 237 vedtog Selskabets generalforsamling den 1. august 2017 at gennemføre en nedsættelse af Selskabets nominelle kapital ved samtidig ændring af den pålydende værdi af Selskabets aktier fra nominelt 10 kr. pr. aktie til nominelt 1 kr. pr. aktie. Beslutningen skaber basis for gennemførelse af en kontant rettet emission med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer.

Selskabet planlægger fortsat at igangsætte emissionen i 3. kvartal 2017, men forventer ikke at emissionen er afsluttet før i løbet af 4. kvartal.



## **Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling (fortsat) Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling**

Koncernen realiserede i 1. halvår 2017 et resultat før skat på DKK -0,5 mio. mod DKK -0,3 mio. i samme periode 2016.

### **Resultat af primær drift**

Resultat af primær drift udgjorde DKK -0,5 mio. i 1. halvår 2017 mod DKK -0,1 i samme periode i 2016.

### **Resultat før skat**

Resultat før skat udgjorde DKK -0,5 mio. mod DKK -0,3 mio. i samme periode i 2016.

### **Periodens resultat**

Periodens resultat udgjorde DKK -0,5 mio. mod DKK 0,0 mio. i samme periode i 2016.

### **Koncernens egenkapital**

Koncernens egenkapital udgjorde DKK -1,4 mio. pr. 30. juni 2017 i forhold DKK -0,8 mio. ved udgangen af 2016.

### **Rentebærende gæld**

Koncernens rentebærende gæld udgør pr. 30. juni 2017 DKK 1,1 mio. mod DKK 0,6 mio. ved udgangen af 2016.

### **Pengestrømsopgørelse**

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde DKK -0,5 mio. i perioden 1. januar til 30. juni 2017 mod DKK -0,9 mio. i den tilsvarende periode i 2016.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgjorde DKK 0,0 mio. i 1. halvår 2017.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter beløb sig til DKK 0,5 mio. i 1. halvår 2017.

## **Forventninger til 2017**

Selskabet forventer i 2017 et resultat før skat på DKK -1 mio.

Egenkapitalen forventes at blive DKK -1,9 mio. før effekten af en kontant rettet emission.



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2017 for Victoria Properties A/S.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsrapporter, som godkendt af EU, og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vor opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af Koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets og Koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af delårsrapporten, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som Koncernen og selskabet står over for.

København, den 31. august 2017.

### Direktion

Rasmus Bundgaard  
*Adm. direktør*

### Bestyrelse

Frederik Rovsing  
*Formand*

Søren Scheibye

Jan Øland

Christian Seidelin



## **AKTIONÆRINFORMATION**

### **Finanskalender 2017**

30. november 2017	Periodemeddelelse for 3. kvartal 2017
31. august 2017	Offentliggørelse af 1. halvår 2017
31. maj 2017	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2017
21. april 2017	Ordinær generalforsamling
31. marts 2017	Offentliggørelse af årsrapport 2016

### **Udsendte fondsbørsmeddelelser 2017**

21. august 2017	Nr. 238 - Opdatering på kontant rettet emission og strategi
1. august 2017	Nr. 237 - Forløb af ekstraordinær generalforsamling 2017
4. juli 2017	Nr. 236 - Tilrettelse til fondsbørsmeddelelse nr. 235
4. juli 2017	Nr. 235 - Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
31. maj 2017	Nr. 234 - Periodemeddelelse 1. kvartal 2017
1. maj 2017	Nr. 233 - Storaktionærmeddelelse
21. april 2017	Nr. 232 - Victoria Properties planlægger kontant rettet emission
21. april 2017	Nr. 231 - Forløb af ordinær generalforsamling 2017
31. marts 2017	Nr. 230 - Årsrapport 2016
30. marts 2017	Nr. 229 - Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2017
23. januar 2017	Nr. 228 - Kommentar til kursudvikling

**RESULTATOPGØRELSE***Urevideret*

Note	6 mdr. 2017	6 mdr. 2016	12 mdr. 2016
Beløb i DKK 1.000			
Nettoomsætning	0	3.431	4.550
Driftsomkostninger	0	-380	-291
<b>Bruttoresultat</b>	<b>0</b>	<b>3.051</b>	<b>4.259</b>
Salgs- og marketingsomkostninger	-1		
Administrationsomkostninger	-504	-3.170	-4.707
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-504</b>	<b>-119</b>	<b>-448</b>
Finansielle indtægter	0	2.618	7.303
Finansielle omkostninger	-32	-2.790	-7.885
<b>Resultat før skat og dagsværdireguleringer</b>	<b>-537</b>	<b>-291</b>	<b>-1.029</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	0	-67
<b>Resultat før skat</b>	<b>-537</b>	<b>-291</b>	<b>-1.097</b>
Skat af periodens resultat	0	291	269
<b>Periodens resultat</b>	<b>-537</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>
Fordeling af periodens resultat:			
Aktionærerne i Victoria Properties A/S	-537	0	-694
Minoritetsinteresser	0	0	-134
	<b>-537</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>
Resultat pr. aktie (DKK)	-0,12	0,00	-0,15
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-0,12	0,00	-0,15

*Urevideret*

	6 mdr. 2017	6 mdr. 2016	12 mdr. 2016
Periodens resultat	-537	0	-828
Reguleringer	0	0	0
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>-537</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>

**BALANCE**

Urevideret

Note Beløb i DKK 1.000

**AKTIVER****Langfristede aktiver****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel m.v.

0 0 0

**0 0 0****Andre langfristede aktiver**

Deposita

0 0 0

Udlån

0 0 0

Udskudt skatteaktiv

0 0 0

**Langfristede aktiver i alt****0 0 0****Kortfristede aktiver****Tilgodehavender**

Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer

0 545 0

Udlån

0 0 0

Tilgodehavende fra salg af ejendomme

0 3.349 0

Selskabsskat

0 455 0

Andre tilgodehavender

0 134 0

Periodeafgrænsningsposter

0 283 172

**Tilgodehavender i alt****0 4.767 172****Likvide beholdninger****305 8.295 313****4 Investeringsejendomme bestemt for salg****0 44.756 0****Kortfristede aktiver i alt****305 57.818 485****Aktiver i alt****305 57.818 485**



**BALANCE**

Urevideret

Note Beløb i DKK 1.000

**PASSIVER****Egenkapital**

Aktiekapital

Overført resultat

**Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer**

Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser

**Egenkapital i alt****Gældsforpligtelser****Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter

Udskudt skat

**Langfristede gældsforpligtelser i alt****Kortfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter

Leverandørgæld

Købesummer og købsomkostninger, investerings-  
ejendomme

Selskabsskat

Gæld til bestyrelse

Anden gæld

**4** Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg**Kortfristede gældsforpligtelser i alt****Gældsforpligtelser i alt****Passiver i alt**

	<b>30-jun 2017</b>	<b>30-jun 2016</b>	<b>31-dec 2016</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	46.644	46.644	46.644
Overført resultat	-48.008	-46.778	-47.472
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer</b>	<b>-1.365</b>	<b>-134</b>	<b>-828</b>
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	0	134	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.365</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	0	0	0
Udskudt skat	0	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	0	4.699	0
Leverandørgæld	126	1.134	298
Købesummer og købsomkostninger, investerings- ejendomme	0	0	0
Selskabsskat	0	0	0
Gæld til bestyrelse	1.100	0	600
Anden gæld	444	3.476	414
<b>4</b> Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	<b>0</b>	<b>47.539</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.670</b>	<b>57.818</b>	<b>1.313</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.670</b>	<b>57.818</b>	<b>1.313</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>305</b>	<b>57.818</b>	<b>485</b>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder-selskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2017</b>	<b>46.644</b>	<b>-47.472</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2017</b>						
Totalindkomst / Årets resultat	0	-537	0	-537	0	-537
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>-537</b>	<b>0</b>	<b>-537</b>	<b>0</b>	<b>-537</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2017 i alt</b>	<b>0</b>	<b>-537</b>	<b>0</b>	<b>-537</b>	<b>0</b>	<b>-537</b>
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2017</b>	<b>46.644</b>	<b>-48.008</b>	<b>0</b>	<b>-1.365</b>	<b>0</b>	<b>-1.365</b>

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder-selskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2016</b>	<b>46.644</b>	<b>-46.778</b>	<b>0</b>	<b>-134</b>	<b>134</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2016</b>						
Totalindkomst / Årets resultat	0	-694	0	-694	-134	-828
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>-694</b>	<b>0</b>	<b>-694</b>	<b>-134</b>	<b>-828</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2016 i alt</b>	<b>0</b>	<b>-694</b>	<b>0</b>	<b>-694</b>	<b>-134</b>	<b>-828</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b>	<b>46.644</b>	<b>-47.472</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Urevideret

Beløb i DKK 1.000

	6 mdr. 2017	6 mdr. 2016	12 mdr. 2016
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-504</b>	<b>-119</b>	<b>-448</b>
Af- og nedskrivninger	0	0	0
Vederlag til bestyrelse, egne aktier	0	0	0
Ændringer i tilgodehavender	172	418	4.200
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-143	-1.477	-4.759
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>-475</b>	<b>-1.179</b>	<b>-1.007</b>
Modtagne finansielle indtægter	0	15	15
Betalte finansielle omkostninger	-32	-7	0
Betalt selskabsskat	0	231	-306
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>-508</b>	<b>-940</b>	<b>-1.298</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>			
Salg af investeringsejendomme	0	0	0
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	0	0	0
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	0	0
Afgang likvider, salg af dattervirksomheder	0	0	-7.623
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7.623</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>			
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	500	0	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens pengestrømme i alt</b>	<b>-8</b>	<b>-940</b>	<b>-8.921</b>
Likvide beholdninger pr. 1. januar	313	9.235	9.235
<b>Likvide beholdninger ultimo</b>	<b>305</b>	<b>8.295</b>	<b>313</b>



## NOTER

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som er godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder. Der er ikke udarbejdet delårsrapport for moderselskabet.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2016, hvortil der henvises for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

### 2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af Koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af Koncernens årsrapporter. Der henvises til note 3 i Koncernens årsrapport for 2016.

### 3 Segmentoplysninger for Koncernen

#### Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter

Koncernen har ingen forretningsmæssig aktivitet.

### 4 Kapitalforhold

Koncernen havde alene finansiering ydet af bestyrelsen på sammenlagt 1,1 mio. kr.

### 5 Nærtstående parter

Nærtstående parter anses som værende Victoria Properties-koncernens direktion, bestyrelse, familiemedlemmer til direktion og bestyrelse samt selskaber kontrolleret af direktion og bestyrelse.

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse i Victoria Properties A/S.

Aflønning til direktion og bestyrelse, omfattende gager og honorarer, udgør for perioden 1. januar til 30. juni 2017 120.000 kr.

Der har herudover ikke været væsentlige transaktioner med nærtstående parter i årets første 6 måneder.

### 6 Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som vurderes at påvirke koncernens økonomiske stilling i negativ eller positiv retning.