



Delårsrapport for 1. halvår 2018

Victoria Properties A/S har igangsat drift i halvåret.

Perioderegnskabet i overskrifter

Selskabet realiserede et resultat før skat på DKK -0,5 mio. for 1. halvår 2018 imod DKK -0,5 mio. for samme periode sidste år.

Selskabets ledelse har i 1. halvår 2018 arbejdet med at eksekvere strategien, der blev udmeldt i 2017. Selskabet har genoptaget driftsaktivitet ved i juni og juli 2018 at købe de fem første danske udlejningsejendomme.

Egenkapitalen for Victoria Properties A/S udgør DKK 11 mio. pr. 30. juni 2018.

Forventninger til 2018

For år 2018 forventer selskabet, som tidligere udmeldt, et positivt resultat.

Yderligere oplysninger:

Rasmus Bundgaard

Adm. direktør

Telefon: +45 2810 3987

**Selskabets hoved- og nøgletal****Hovedtal**

Urevideret

Beløb i DKK 1.000	H1 2018	H1 2017	2017
Resultatopgørelsen			
Omsætning	39	0	0
Bruttoresultat	30	0	0
Resultat af primær drift (EBIT)	-444	-504	-566
Finansielle poster, netto	-16	-32	-58
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-460	-537	-624
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	0
Resultat før skat	-460	-537	-624
Skat af årets resultat	0	0	0
Resultat	-460	-537	-624

Balancen**Aktiver**

Langfristede materielle og immaterielle aktiver	7.500	0	0
Andre langfristede aktiver	0	0	0
Kortfristede aktiver	9.981	305	12.479
Aktiver i alt	17.481	305	12.479

Passiver

Egenkapital	11.013	-1.365	11.473
Langfristede gældsforpligtelser	6.247	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	221	1.670	1.006
Passiver i alt	17.481	305	12.479

Pengestrømme

Pengestrømme fra driften	-1.091	-508	-332
Pengestrømme til investering, netto	-7.500	0	0
Pengestrømme fra finansiering	6.247	500	12.325
Pengestrømme i alt	-2.344	-8	11.993

Nøgletal

Selskabskapital (DKK 1.000)	18.657	46.644	18.657
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	-4,1	-	-34,0
Soliditet (%)	63,0	-	91,9
Børskurs, ultimo (DKK)	1,44	7,15	1,55
Resultat pr. aktie efter skat (DKK)	-0,02	-0,12	-0,08
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	0,6	-0,29	0,6
Kurs/indre værdi, ultimo	2,44	-	2,5
Price Earning (DKK)	-58	-	-46
Udbytte pr. aktie (DKK)	0,0	0,0	0,0
Investering i materielle anlægsaktiver (DKK 1.000)	7.500	0,0	0,0



Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling

LEDELSESBERETNING

Forretningsmæssig udvikling

Selskabet er eksponeret mod ejendomsmarkedet ved at være en ejendomsdrifts- og servicevirksomhed på det danske ejendomsmarked.

Selskabet har i 1. halvår 2018 genoptaget driftsaktivitet, ved i juni og juli 2018 at købe de fem første danske udlejningsejendomme til Selskabets portefølje. Der arbejdes intensivt for at identificere yderligere attraktive investeringer. Ledelsen bemærker, at markedet for køb af investeringsejendomme i øjeblikket er udfordrende, idet – generelt – høje priser på investeringsejendomme driver afkastene ned, hvilket gør det sværere at placere Selskabets kapital til et afkast der kan forsvare risikoen. Selskabets ledelse vurderer derfor også løbende andre ejendomsrelaterede investeringer, der ligger indenfor selskabets formål, og såfremt de skulle vise sig interessante, vil ledelsen supplere med disse.

Selskabet har efter balancedagen overtaget en investeringsejendom (Storegade 16, 6100 Haderslev) til en kostpris på 5,5 mDKK. Ejendommen er købt kontant. I nedenstående tabel indgår denne ejendom i beregningerne.

Selskabet har efter overtagelsen af ejendommene udført renoveringsprojekter, der hvor sådanne vil øge lejeindtægterne og udlejningsmulighederne fremover.

Selskabets indkøbte ejendomme i 1. halvår er alle beliggende på Storegade i Haderslev, der har været strøggade i byen, siden den blev udpeget som købstad i 1292. Ejendommene er købt ud af hhv. ét likvidationsbo og ét konkursbo og overtaget med en høj grad af realkreditfinansiering, hvilket anses som meget fordelagtig for Victoria Properties A/S.

**Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling
Nøgletal for investeringsejendomme**

	Ved overtagelse (hhv. 1. juni og 1.juli)	Pr. 1. august 2018	Ved fuld udlejning
Antal lejemål	16	16	16
- heraf udlejede	11	13	16
- heraf ledige	5	3	0
- udlejningsgrad i %	69%	81%	100%
Udlejningsareal i kvadratmeter	1.529	1.529	1.529
- heraf udlejet, m2	1.130	1.331	1.529
- udlejningsgrad i %	74%	87%	100%
Afkastberegninger			
- afkast før finansiering	7,5%	8,5%	9,6%
- afkast efter finansiering	13,6%	15,4%	17,5%
- afkast efter finansiering af Storegade 16	24,5%	28,0%	31,7%

Storegade 16: Overtaget 1. juli 2018. Udlejningsejendom bestående af 223m2 boligareal (2 lejemål) og 251m2 erhvervsareal (1 lejemål), samt kælder og parkeringsplads. Ved overtagelsen stod 1 boliglejemål ledigt – dette er udlejet pr. 1. august 2018, hvorefter ejendommen er fuldt udlejet.

Storegade 40: Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 308m2 boligareal (3 lejemål) og 174m2 erhvervsareal (1 lejemål). Ejendommen har været fuldt udlejet siden overtagelse.

Storegade 44A-B: Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 201m2 boligareal (3 lejemål). Ved overtagelsen stod 2 boliglejemål ledige. Pr. 1. august 2018 er tomgangen nedbragt til 1 lejemål, der forventes klargjort til udlejning i oktober 2018.

Storegade 76A-B: Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 250m2 boligareal (5 lejemål). Ved overtagelsen stod 2 boliglejemål ledige. Pr. 1. august 2018 er de 2 ledige lejemål blevet renoveret, og de annonceres nu til leje.

Frejasvej 6, st. tv.: Overtaget 1. juni 2018. Ejerlejlighed bestående af 30m2 bolig, der er udlejet.



Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgjorde DKK -0,5 mio. i 1. halvår 2018 mod DKK -0,5 i samme periode i 2017.

Resultat før skat

Resultat før skat udgjorde DKK -0,5 mio. mod DKK -0,5 mio. i samme periode i 2017.

Periodens resultat

Periodens resultat udgjorde DKK -0,5 mio. mod DKK -0,5 mio. i samme periode i 2017.

Selskabets egenkapital

Selskabets egenkapital udgjorde DKK 11,0 mio. pr. 30. juni 2018 i forhold DKK 11,5 mio. ved udgangen af 2017.

Rentebærende gæld

Selskabets rentebærende gæld udgør pr. 30. juni 2018 DKK 6,2 mio. mod DKK 0,0 mio. ved udgangen af 2017.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde DKK -1,1 mio. i perioden 1. januar til 30. juni 2018 mod DKK -0,5 mio. i den tilsvarende periode i 2017.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgjorde DKK -7,5 mio. i 1. halvår 2018.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter beløb sig til DKK 6,2 mio. i 1. halvår 2018.

Forventninger til 2018

For år 2018 forventer selskabet, som tidligere udmeldt, et positivt resultat.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2018 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 Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i Selskabets 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 Selskabet står over for.

København, den 31. august 2018.

Direktion

Rasmus Bundgaard
Adm. direktør

Bestyrelse

Frederik Rovsing
Formand

Søren Scheibye

Christian Bjerrehuus



AKTIONÆRINFORMATION

Finanskalender 2018

31. august 2018 Offentliggørelse af 1. halvår 2018
30. november 2018 Periodemeddelelse for 3. kvartal 2018

Udsendte fondsbørsmeddelelser 2018

31. maj 2018 Nr. 267 – Periodemeddelelse for 1. kvartal 2018
31. maj 2018 Nr. 266 – Victoria Properties køber sine første danske ejendomme
20. april 2018 Nr. 265 – Forløb af ordinær generalforsamling
28. marts 2018 Nr. 264 – Rettelse til fondsbørsmeddelelse nr. 260
28. marts 2018 Nr. 263 – Storaktionærmeddelelse
28. marts 2018 Nr. 262 – Storaktionærmeddelelse
28. marts 2018 Nr. 261 – Storaktionærmeddelelse
28. marts 2018 Nr. 260 – Indberetning af ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
28. marts 2018 Nr. 259 – Indberetning af ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
27. marts 2018 Nr. 258 – Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2018
27. marts 2018 Nr. 257 - Årsrapport 2017
22. marts 2018 Nr. 256 – Opdatering af finanskalenderen
4. januar 2018 Nr. 255 – Finanskalender 2018

**RESULTATOPGØRELSE***Urevideret*

Note	Beløb i DKK 1.000	6 mdr. 2018	6 mdr. 2017	12 mdr. 2017
	Nettoomsætning	39	0	0
	Driftsomkostninger	-9	0	0
	Bruttoresultat	30	0	0
	Administrationsomkostninger	-474	-504	-977
	Resultat af primær drift	-444	-504	-977
	Andre driftsindtægter	0	0	411
	Resultat før finansielle poster	-444	-504	-566
	Finansielle indtægter	0	0	0
	Finansielle omkostninger	-16	-32	-58
	Resultat før skat	-460	-537	-624
	Skat af periodens resultat	0	0	0
	Periodens resultat	-460	-537	-624
	Fordeling af periodens resultat:			
	Aktionærerne i Victoria Properties A/S	-460	-537	-624
	Minoritetsinteresser	0	0	0
		-460	-537	-624
	Resultat pr. aktie (DKK)	-0,02	-0,12	-0,08
	Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-0,02	-0,12	-0,08

Urevideret

	6 mdr. 2018	6 mdr. 2017	12 mdr. 2017
Periodens resultat	-460	-537	-624
Reguleringer	0	0	0
Periodens totalindkomst	-460	-537	-624

**BALANCE**

Urevideret

Note	Beløb i DKK 1.000	30-jun 2018	30-jun 2017	31-dec 2017
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Materielle aktiver				
4	Investeringsejendomme	7.500	0	0
Materielle aktiver i alt		7.500	0	0
Langfristede aktiver i alt		7.500	0	0
Kortfristede aktiver				
Tilgodehavender				
	Andre tilgodehavender	19	0	173
	Periodeafgrænsningsposter	0	0	0
Tilgodehavender i alt		19	0	173
Likvide beholdninger		9.962	305	12.306
Kortfristede aktiver i alt		9.981	305	12.479
Aktiver i alt		17.481	305	12.479

**BALANCE**

Urevideret

Note	Beløb i DKK 1.000	30-jun 2018	30jun 2017	31-dec 2017
PASSIVER				
Egenkapital				
	Aktiekapital	18.657	46.644	18.657
	Overført resultat	-7.644	-48.008	-7.184
	Egenkapital i alt	11.013	-1.365	11.473
Gældsforpligtelser				
Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til kreditinstitutter	6.247	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.247	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser				
	Leverandørgæld	73	126	1.006
	Deposita	147	0	0
	Gæld til selskabsdeltager	0	1.100	0
	Anden gæld	1	444	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	221	1.670	1.006
	Gældsforpligtelser i alt	6.468	1.670	1.006
	Passiver i alt	17.481	305	12.479

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

Urevideret

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder-selskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	46.644	-47.472	0	-828	0	-828
Egenkapitalbevægelser i 2017						
Totalindkomst / Årets resultat	0	-624	0	-624	0	-624
Totalindkomst i alt	0	-624	0	-624	0	-624
Transaktioner med ejere						
Kapitalnedsættelse	-41.980	41.980	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	13.993	0	0	13.993	0	13.993
Omkostninger ved kapitalændring	0	-1.068	0	-1.068	0	-1.068
Egenkapitalbevægelser i 2017 i alt	-27.987	40.912	0	12.925	0	12.925
Egenkapital pr. 31. december 2017	18.657	-7.184	0	11.473	0	11.473

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moder-selskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	18.657	-7.184	0	11.473	0	11.473
Egenkapitalbevægelser i 2018						
Totalindkomst / Periodens resultat	0	-460	0	-460	0	-460
Totalindkomst i alt	0	-460	0	-460	0	-460
Egenkapitalbevægelser i 2018 i alt	0	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 30. juni 2018	18.657	-7.644	0	11.013	0	11.013

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Urevideret

Beløb i DKK 1.000

	6 mdr. 2018	6 mdr. 2017	12 mdr. 2017
Resultat af primær drift	-444	-504	-977
Af- og nedskrivninger	0	0	0
Ændringer i tilgodehavender	154	172	-1
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-785	-143	701
Pengestrømme vedrørende primær drift	-1.075	-475	-277
Modtagne finansielle indtægter	0	0	0
Betalte finansielle omkostninger	-16	-32	-55
Betalt selskabsskat	0	0	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-1.091	-508	-332
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
Køb af investeringsejendomme	-7.500	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-7.500	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
Finansiering ifm investeringsejendomme	6.247	0	0
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	0	500	-600
Kapitalforhøjelse	0	0	13.993
Omkostninger i forbindelse med emission	0	0	-1.068
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	6.247	500	12.325
Periodens pengestrømme i alt	-2.344	-8	11.993
Likvide beholdninger pr. 1. januar	12.306	313	313
Likvide beholdninger ultimo	9.962	305	12.306



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 2017, hvortil der henvises for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, dog tilføjes nedenstående regnskabspraksis omhandlende "Investerings ejendomme", da sådanne igen optræder på selskabets balance. Regnskabspraksis vedrørende "Investerings ejendomme" er uændret i forhold til sidst selskabet ejede sådanne ejendomme.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investerings ejendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

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 Selskabets regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af Selskabets årsrapporter. Der henvises til note 2 i Selskabets årsrapport for 2017.

3 Segmentoplysninger for Selskabet

Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter

Selskabet rapporterer ikke segmenter, da selskabets eneste nuværende forretningssegment er Ejendomsbesiddelse, som omfatter investering i og udlejning af investerings ejendomme.



NOTER

4 Investeringsejendomme

Beløb i DKK 1.000

	30-jun 2018	30-jun 2017	31-dec 2017
Dagsværdi pr. 1. januar	0	0	0
Tilgange, ny erhvervelser	7.500	0	0
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer, netto	0	0	0
Dagsværdi ultimo	7.500	0	0

5 Nærtstående parter

Nærtstående parter anses som værende Victoria Properties' 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 2018 167 tkr.

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

6 Begivenheder efter periodens udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som vurderes at påvirke selskabets økonomiske stilling i negativ eller positiv retning. Dog henvises til ledelsesberetningen for information om køb af investeringsejendomme efter balancedagen.