Delårsrapport for 3. kvartal 2009

(Perioden 1. januar til 30. september 2009)

- Resultat før skat og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter for perioden 1. januar til 30. september 2009 udgjorde EUR -0,2 mio. mod EUR -2,4 mio. i samme periode i 2008, svarende til en forbedring på EUR 2,2 mio.

- I resultatet for perioden 1. januar til 30. september 2009 er ikke indregnet dagsværdireguleringer på investeringsejendomme, idet selskabet som udgangspunkt ikke værdiregulerer investeringsejendomme kvartalsvist, medmindre der har været ekstraordinære konjunkturudsving i perioden. Værdireguleringer af finansielle instrumenter udgjorde EUR 2,5 mio. Resultat efter værdireguleringer af finansielle instrumenter, men før skat, udgjorde således EUR 2,2 mio. for perioden 1. januar til 30. september 2009 mod EUR -1,8 mio. i samme periode sidste år, en forbedring på EUR 4 mio.

- Den gennemsnitlige tomgang for koncernens ejendomme udgjorde 6 % ved udgangen af 3. kvartal 2009 mod 5 % ved udgangen af 1. halvår 2009. Efter kvartalets udløb er der indgået 13 lejekontrakter på i alt 942 kvm., hvorved tomgangsprocenten vil falde i 4. kvartal 2009.

- Ved udgangen af 3. kvartal 2009 er selskabets soliditet 21,3 % i forhold til ultimo 2008, hvor soliditeten var 20,5 %. Victoria Properties' likvide beholdninger udgjorde EUR 4,4 mio. pr. 30. september 2009 mod EUR 5,7 mio. ultimo 2008. Koncernens soliditets- og likviditetsmæssige situation anses for tilfredsstillende.

- Den gennemsnitlige effektive rente på koncernens langfristede rentebærende gæld, hvor af ca. 40 % er rentesikret i 30 år, udgjorde 3,2 % pr. 30. september 2009. Rentemarginalen blev pr. 1. juli 2009 låst fast for en periode på 18 måneder.

- Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for 2009 forventes reduceret med ca. 14 % i forhold til 2008. Fuld effekt af de igangsatte besparelser forventes opnået i 2010.

- For 2009 præciseres selskabets forventninger til årets resultat før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter til mellem EUR -1 mio. og EUR 0 mio., hovedsagligt som følge af ekstraordinære udgifter i forbindelse med reduktion af administrationen. Tilsvarende for koncernens pengestrømme forventes disse at udgøre mellem EUR -2,5 og EUR -1,0 mio. på grund af øgede genudlejningsudgifter, indretning af lejemål og fremskudte vedligeholdelsesudgifter.

- Ved ekstraordinær generalforsamling den 4. november 2009 blev Lars Johansen valgt ind i selskabets bestyrelse.

- Selskabet flytter pr. 19. november 2009 adresse til Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup.

Yderligere oplysninger:
Mikkel Christian Hesselberg, adm. direktør, telefon: 70 27 01 99, e-mail: mch@victoriaproperties.dk

Koncernens Hoved- og Nøgletal

Hovedtal

Beløb i EUR 1.000

Resultatopgørelsen	**3. kvt. 2009**	**3. kvt. 2008**	**9. mdr. 2009**	**9. mdr. 2008**	**12 mdr. 2008**
Nettoomsætning	3.223	2.440	9.874	6.835	9.529
Bruttoresultat	2.574	2.045	8.198	5.944	18.769
Resultat af primær drift	1.335	1.094	5.173	2.742	14.333
Resultat af finansielle poster (*)	-1.888	-2.088	-5.399	-5.179	-6.330
Resultat før skat og værdiregulering af finansielle instrumenter	-553	-994	-226	-2.437	8.003
Resultat før skat	-2.874	-3.357	2.230	-1.785	-5.058
Resultat	**-2.242**	**-2.465**	**1.739**	**-1.365**	**-3.269**

(*) eksklusive dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Balancen	**30/9 2009**	**30/9 2008**	**31/12 2008**
Aktiver			
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	248.002	189.952	248.531
Andre langfristede aktiver	4.074	2.134	4.477
Kortfristede aktiver	6.098	2.890	7.246
Aktiver i alt	**258.174**	**194.976**	**260.254**
Passiver			
Egenkapital ultimo	55.097	50.319	53.447
Langfristede gældsforpligtelser	190.752	133.097	190.733
Kortfristede gældsforpligtelser	12.325	11.560	16.074
Passiver i alt	**258.174**	**194.976**	**260.254**

Pengestrømme	**9. mdr. 2009**	**9. mdr. 2008**	**12 mdr. 2008**
Pengestrømme fra driften	-1.135	-2.645	-1.705
Pengestrømme til investering, netto	-44	-24.558	-72.826
Pengestrømme fra finansiering	-146	24.895	77.497
Pengestrømme i alt	**-1.325**	**-2.308**	**2.966**

Nøgletal	**3. kvt. 2009**	**3. kvt. 2008**	**9. mdr. 2009**	**9. mdr. 2008**	**12 mdr. 2008**
Selskabskapital (EUR 1.000)	30.517	27.808	30.517	27.808	30.517
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-4,2	-4,8	3,2	-2,7	-6,2
Soliditet (%)	21,3	25,8	21,3	25,8	20,5
Børskurs, ultimo (DKK)	173,5	224,0	173,5	224,0	165,0
Børskurs, ultimo (EUR)	23,3	30,0	23,3	30,0	22,1
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	-1,0	-1,2	0,9	-0,7	-1,6
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	184,9	185,7	184,9	185,7	179,1
Kurs/indre værdi, ultimo	0,9	1,2	0,9	1,2	0,9
Price Earning (EUR)	-23,1	-24,6	27,0	-44,5	-13,7
Udbytte pr. aktie (EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Indhold

Ledelsesberetning 4
Forretningsmæssig udvikling 4
Udvikling af porteføljen 4
Markedsmæssig udvikling 5
Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling 7
Forventninger 8
Ledelsespåtegning 9
Aktionærinformation 10
Resultatopgørelse 11
Balance 12
Totalindkomst- og egenkapitalopgørelse 14
Pengestrømsopgørelse 15
Noter 16

LEDELSESBERETNING

Forretningsmæssig udvikling

Victoria Properties har i 3. kvartal 2009 ikke foretaget investeringer eller frasalg.

Selskabets fokus har som tidligere udmeldt været optimering af den eksisterende portefølje samt omkostningsoptimering. I den forbindelse fraflytter selskabet pr. 19. november 2009 lokaliteterne i Bredgade. Selskabets nye adresse vil være Tuborg Boulevard 12, 2900 Hellerup. Der afholdes ikke ekstraordinær generalforsamling i den forbindelse, og vedtægterne vil blive opdateret på den kommende ordinære generalforsamling.

Koncernens salgs- og administrationsomkostninger for hele 2009 forventes på baggrund af besparelsestiltag at blive reduceret med ca. 14 % i forhold til 2008, mens fuld effekt af disse besparelser forventes opnået i 2010.

Ved udgangen af 3. kvartal 2009 udgjorde selskabets soliditet 21,3 %, i forhold til ultimo 2008, hvor soliditeten var 20,5 %. Victoria Properties' likvide beholdninger udgjorde EUR 4,4 mio. ultimo september 2009 mod EUR 5,7 mio. ultimo 2008. Koncernens soliditets- og likviditetsmæssige situation anses for tilfredsstillende.

Udvikling af porteføljen

Victoria Properties har et konstant fokus på selskabets ejendomsportefølje og arbejder målrettet for at forøge værdien heraf via Aktivt Asset Management.

I overensstemmelse med det tidligere rapporterede er en række renoveringsarbejder iværksat vedrørende dele af porteføljen. Disse renoveringsarbejder pågår p.t., og forløber planmæssigt.

Den gennemsnitlige tomgang for koncernens ejendomme udgjorde 6 % ved udgangen af 3. kvartal 2009 mod 5 % ved udgangen af 1. halvår 2009. Denne stigning skyldes primært fraflytning af en større lejer i Hamborg. I forbindelse med den løbende optimering af porteføljen har Victoria Properties besluttet at overdrage udlejningsopgaverne i Hamborg til samme administrationsfirma, som selskabet benytter i Frankfurt. Firmaet har tillige kontor i Hamborg. Det forventes, at den samlede tomgang i løbet af 4. kvartal 2009 vil være faldende.

Status for ejendomsporteføljen pr. 30. september 2009

Victoria Properties' samlede ejendomsportefølje bestod ved udgangen af 3. kvartal 2009 af ejendomme til en samlet værdi af EUR 246,3 mio. fordelt på ejendomme i og omkring Berlin, Hamborg og Frankfurt.

Oversigt over samlet ejendomsportefølje pr. 30. september 2009

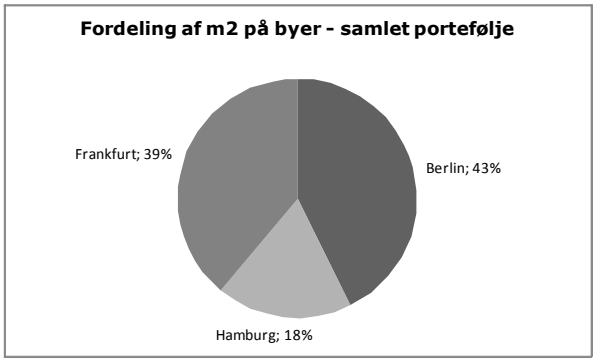
	Antal lejemål					Antal m²				
Område	**Bolig**	**Erhverv**	**Øvrige**	**Parkering**	**Total**	**Bolig**	**Erhverv**	**Øvrige***	**Parkering****	**Total**
Berlin	573	106	43	141	863	36.291	19.615	66	805	56.777
Hamborg	118	42	31	455	646	8.013	17.010	68	4.117	29.208
Frankfurt	141	32	21	627	821	11.847	29.120	115	7.211	48.293
I alt	**832**	**180**	**95**	**1.223**	**2.330**	**56.151**	**65.745**	**249**	**12.133**	**134.278**

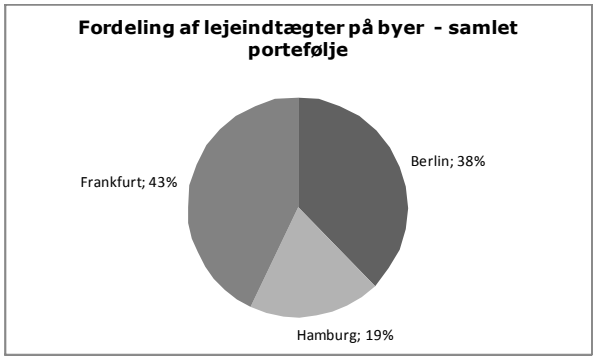
* Øvrige indbefatter eksempelvis: Lager, reklameplads, salgsautomater, bådpladser etc.

** Gennemsnitlig parkeringsplads: 11,5 m²

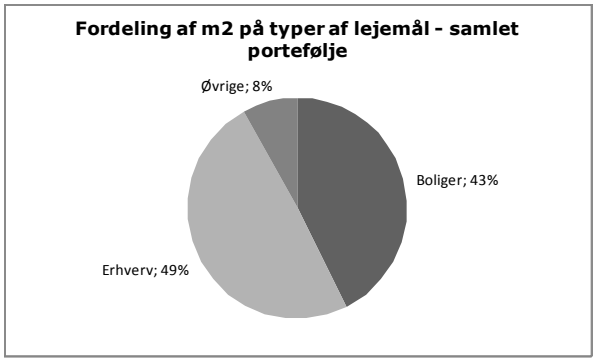
Den samlede portefølje udgjorde 134.278 kvadratmeter pr. 30. september 2009. Fordelingen af kvadratmeter og lejeindtægter på de tre byområder fremgår af figurerne nedenfor.

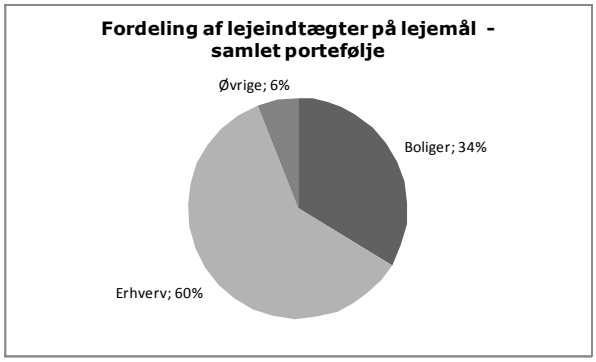
Ejendommene i Berlin repræsenterer arealmæssigt den største andel af den samlede portefølje (43 %), mens ejendommene i Frankfurt derimod bidrager med den største andel af lejeindtægterne (43 %).





Antallet af kvadratmeter og lejeindtægter fordelt på lejemålstyper i den samlede portefølje er illustreret i figurerne nedenfor. Her fremgår det, at erhvervslejemål udgør den største andel af det samlede areal (49 %) samtidig med, at disse repræsenterer den væsentligste andel af lejeindtægterne (60 %).





Markedsmæssig udvikling

Udviklingen i tysk økonomi
Situationen på de globale, finansielle markeder er forbedret, og flere indikatorer peger på bedring af den økonomiske aktivitet i Tyskland.

Arbejdsløsheden i Tyskland forventes endnu at stige marginalt, men tidligere negative forudsigelser på over fem millioner arbejdsløse, jf. vurderinger på tidspunktet for krisens højdepunkt, er ifølge den tyske økonomiminister nu ikke sandsynlige.

I Tyskland er Ifo's (Institut für Wirtschaftsforshung) klimaindeks for industri og handel steget yderligere i 3. kvartal 2009: 6,3 indekspoint for så vidt angår forventningsindekset i forhold til 1. halvår 2009 og en stigning på 4,5 indekspoint for det økonomiske klima. Indekset har været stigende gennem hele 2009 og

de interviewede virksomheder har igen givet mere positive udmeldinger om udsigten for de kommende seks måneder.

Også ZEW's (Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung) konjunkturforventninger har været stigende gennem 2009. I oktober 2009 blev der imidlertid registreret et mindre fald i forventningerne på 1,7 % i forhold til september 2009, men resultatet for oktober på indeks 56 befandt sig stadig pænt over den historiske gennemsnitsværdi på 26,7.

Finansieringsvilkårene i Tyskland er forværret i løbet af den finansielle krise, og da bankerne imødeser fortsatte betydelige nedskrivninger, er det sandsynligt at udlånsvilkårene fortsat vil være skærpede. Med baggrund i dette forventer institutterne i Joint Economic Forecast project group – efter den stærke stigning i 3. kvartal 2009 – en langsom udgang af krisen.

Ejendomsmarkedet i Tyskland
Optimismen vender gradvist tilbage til det tyske investeringsmarked. Investorerne synes at have tillid til den tyske økonomi og ejendomsmarkedet ifølge bla. en undersøgelse udarbejdet af FeriEurorating. Også for ejendomsbranchen specifikt er udvalgte forventningsindeks positive, f.eks. udviste King Sturge's Real Estate Climate (udarbejdet i samarbejde med BulwienGesa) en stigning på 17 % for september 2009 og 3,4 % for oktober 2009.

Ifølge analysen udarbejdet af FeriEurorating i september 2009 anser 70 % af de adspurgte investorer særligt Tyskland som et attraktivt marked, og dette er på linje med meldinger fra Expo Real-messen i München i oktober 2009, hvor ejendomseksperter vurderede, at Tyskland vil være et af de lande i Europa, som vil komme sig hurtigst over krisen.

Der hersker imidlertid også en fortsat skepsis fra nogle sider, idet det kun er hver tredje adspurgte i King Sturges Real Estate Economy Index, som anser den tyske ejendomsøkonomi som positiv, mens 44 % forventer, at ejendomsklimaet vil forbedres i løbet af de næste seks måneder.

Det tyske ejendomsmarked i 3. kvartal 2009
Jones Lang LaSalle rapporterer i tråd med andre professionelle aktører på ejendomsmarkedet om en signifikant stigning i antallet af transaktioner i 3. kvartal i år, hvor transaktionsvolumen er steget med ca. 70 % i forhold til 1. halvår 2009, svarende til EUR 3,3 mia.

For hele 2009 forventes transaktionsvolumen at udgøre i størrelsesordenen EUR 11 mia., og årets sidste tre måneder vil i så fald blive det bedste kvartal i den henseende. Trods denne fremgang vil årets samlede transaktionsvolumen dog fortsat ligge væsentlig lavere end 2008 (EUR 19,6 mia.) og rekordåret 2007 (EUR 54,7 mia.).

I tillæg til mange investorers afventende position, anses den lave omsætning primært at skyldes utilstrækkelig finansiering samt mangel på såkaldte "core"-produkter, som er de produkter, der efterspørges af investorerne.

Jones Lang LaSalle nævner tre årsager for den positive udvikling i 3. kvartal, som også forventes at fortsætte i 4. kvartal:

- Forskellen mellem køberes og sælgeres prisforventninger mindskes. I et faldende marked har købere afholdt sig fra at gennemføre transaktioner. Et tydeligere prisniveau med stabiliserende afkast vil indsnævre denne forskel.
- Aktørerne har tillid til fremtiden og forventes at være mere villige til på ny at indgå ejendomshandler.
- Det lavere renteniveau betyder mangel på alternative investeringer med højt afkast.

Ifølge Jones Lang LaSalle er der dog ikke grund til eufori. Da det fulde omfang af bankernes nedskrivninger ikke kendes endnu, og idet der stadig foreligger risici, forventes finansieringen af investeringsejendomme kun langsomt at være undervejs. Jones Lang LaSalle vurderer således, at der alene vil være få store transaktioner (>EUR 150 mio.) indtil refinansieringsmarkedet er "åbent" igen.

Køberne på markedet har primært været lokale investorer, som har stået for 87 % af den investerede kapital, mens udenlandske investorer repræsenterer de resterende 13 %. De ejendomme, som efterspørges, er stadig de såkaldte core-ejendomme, dvs. ejendomme i god kvalitet, på god beliggenhed og med gode lejere, og størstedelen af de handler, som har fundet sted, er sket i Tysklands største byer, "The Big 7".

Om end der fortsat må forventes prisfald for ejendomme på B-lokationer, dvs. mindre attraktive placeringer, og ejendomme under gennemsnitlig kvalitet, forventer Jones Lang LaSalle en begyndende stabilisering af afkastet på core-ejendomme.

Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling

Koncernen udviste for perioden 1. januar til 30. september 2009 et resultat før skat på EUR 2,2 mio. hvoraf dagsværdireguleringer på investeringsejendomme udgjorde EUR 0,0 mio. Resultatet i samme periode sidste år var EUR -1,8 mio., hvoraf dagsværdireguleringer på investeringsejendomme udgjorde EUR 0,0 mio. Resultatet før skat er således forbedret med EUR 4 mio. Selskabet værdiregulerer som udgangspunkt ikke investeringsejendomme kvartalsvist, medmindre der har været ekstraordinære konjunkturudsving i perioden.

Koncernens aktiviteter er ikke påvirket af sæsonudsving, men som ejendomsinvesteringsselskab er aktiviteterne generelt påvirket af udviklingen i konjunkturerne, hvilket blandt andet kan afspejle sig i ændrede lejeindtægter og værdireguleringer på investeringsejendomme.

Bruttoresultat
Koncernens bruttoresultat udgjorde EUR 8,2 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2009 (inklusive en værdiregulering af investeringsejendommene på EUR 0,0 mio.) mod EUR 5,9 mio. i samme periode i 2008. Bruttoresultatet udgøres af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme efter fradrag af driftsomkostninger og reguleringer af dagsværdier af investeringsejendomme.

Nettoomsætningen udgjorde i perioden 1. januar til 30. september 2009 EUR 9,9 mio. mod EUR 6,8 mio. i samme periode i 2008. Stigningen kan fortrinsvis henføres til lejeindtægter i ejendomme overtaget i løbet af 2008.

Koncernens investeringsejendomme har pr. 30. september 2009 et gennemsnitligt afkast på 5,0 %, hvilket er uændret i forhold til 31. december 2008. Pr. 30. september 2008 udgjorde afkastet tillige 5,0 %.

Resultat af primær drift
Resultat af primær drift udgjorde EUR 5,2 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2009 mod EUR 2,7 mio. i samme periode i 2008.

Koncernens administrative omkostninger er i perioden 1. januar til 30. september 2009 reduceret med ca. 3 % i forhold til samme periode i 2008. Denne post er tillige påvirket af ekstraordinære udgifter i forbindelse med reduktion af administrationen. Derudover er salgs- og marketingomkostningerne reduceret med ca. 72 %. Endelig er aktiviteten i selskabet steget som følge af ejendomme tilkøbt i 2008.

Finansielle poster, netto
Finansielle nettoomkostninger beløb sig i perioden 1. januar til 30. september 2009 til EUR 5,4 mio. mod EUR 5,2 mio. i samme periode i 2008. Stigningen skyldes låneoptagelser foretaget i 2008 i takt med overtagelse af nye ejendomme.

Der er i 2. kvartal og 3. kvartal 2009 realiseret gevinster på rente-swaptioner, som påvirker de finansielle indtægter positivt med EUR 1,1 mio.

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter udgjorde EUR 2,5 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2009 mod EUR 0,6 mio. i samme periode i 2008. Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter indeholder urealiserede gevinster og tab på rentesikringsaftaler indgået i henhold til koncernens rentepolitik.

Periodens resultat
Periodens resultat udgjorde EUR 1,7 mio. mod EUR -1,4 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2008, hvilket er en forbedring på EUR 3,1 mio.

Skat af periodens resultat beløb sig til EUR -0,5 mio.

Balancesum
Balancesummen pr. 30. september 2009 udgjorde EUR 258,2 mio. mod EUR 260,3 mio. pr. 31. december 2008.

Koncernens egenkapital
Koncernens egenkapital udgjorde EUR 55,1 mio. pr. 30. september 2009 i forhold EUR 53,4 mio. ved udgangen af 2008. Ændringen kan primært henføres til værdireguleringen af finansielle instrumenter.

Rentebærende gæld
Koncernens rentebærende gæld pr. 30. september 2009 er på niveau med 31. december 2008, svarende til EUR 187,4 mio. pr. 30. september 2009, hvoraf en mindre andel består af kortfristede lånefaciliteter.

Pengestrømsopgørelse
Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde EUR -1,1 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2009 mod EUR -2,6 mio. i den tilsvarende periode i 2008.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne var neutral i perioden 1. januar til 30. september 2009.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter beløb sig til EUR -0,1 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2009 og kan primært henføres til køb af egne aktier samt afdrag på kortfristede gældsforpligtelser.

De samlede pengestrømme udgjorde EUR -1,3 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2009, hvorefter koncernens likvide beholdninger udgjorde EUR 4,4 mio. pr. 30. september 2009.

Forventninger

2009
For 2009 præciseres selskabets forventninger til årets resultat før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter til mellem EUR -1 mio. og EUR 0 mio., hovedsagligt som følge af ekstraordinære udgifter i forbindelse med reduktion af administrationen. Tilsvarende for koncernens pengestrømme forventes disse at udgøre mellem EUR -2,5 og EUR -1,0 mio. på grund af øgede genudlejningsudgifter, indretning af lejemål og fremskudte vedligeholdelsesudgifter.

Usikkerheder og risici
Foruden den nuværende usikkerhed på de finansielle markeder kan flere faktorer bidrage til og medføre at den faktiske udvikling i 2009 afviger væsentligt fra selskabets nuværende forventninger. I den forbindelse kan blandt andet fremhæves usikkerheder og risici relateret til:

- Udviklingen på det tyske ejendomsmarked samt i selskabets ejendomsportefølje.
- Udviklingen i renteniveauet.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. september 2009 for Victoria Properties A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. september 2009.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse af udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

København, den 18. november 2009

Direktion

Mikkel Christian Hesselberg
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Heide-Ottosen Formand	Bendt Wedell	Lars Johansen
Lars Skanvig	Lars Thylander	Sebastian C. Poulsen

AKTIONÆRINFORMATION

Finanskalender 2009

18. november 2009	Finanskalender 2010
18. november 2009	Delårsrapport for 3. kvartal 2009

Finanskalender 2010

5. marts 2010	Offentliggørelse af årsregnskabsmeddelelse 2009
15. april 2010	Ordinær generalforsamling
26. maj 2010	Offentliggørelse af periodemeddelelse for 1. kvartal
19. august 2010	Offentliggørelse af halvårsrapport
18. november 2010	Offentliggørelse af periodemeddelelse for 3. kvartal

Udsendte fondsbørsmeddelelser 2009

4. november 2009	Forløb af ekstraordinær generalforsamling den 4. november 2009
20. oktober 2009	Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
19. august 2009	Delårsrapport for 1. halvår 2009
19. maj 2009	Delårsrapport for 1. kvartal 2009
27. april 2009	Ændring af finanskalender 2009
15. april 2009	Forløb af ordinær generalforsamling den 15. april 2009
30. marts 2009	Indkaldelse til ordinær generalforsamling den 15. april 2009
27. marts 2009	Årsrapport 2008
6. marts 2009	Årsregnskabsmeddelelse 2008

RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i EUR 1.000	3. kvt. 2009	3. kvt. 2008	9. mdr. 2009	9. mdr. 2008	12 mdr. 2008
	Nettoomsætning	3.223	2.440	9.874	6.835	9.529
	Driftsomkostninger	-649	-395	-1.676	-891	-1.303
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0	10.543
	Bruttoresultat	**2.574**	**2.045**	**8.198**	**5.944**	**18.769**
	Salgs- og marketingsomkostninger	-5	0	-38	-136	-149
	Administrationsomkostninger	-1.234	-951	-2.987	-3.066	-4.287
	Resultat af primær drift	**1.335**	**1.094**	**5.173**	**2.742**	**14.333**
	Finansielle indtægter	573	17	1.305	38	57
	Finansielle omkostninger	-2.461	-2.105	-6.704	-5.217	-6.387
	Resultat før skat og dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	**-553**	**-994**	**-226**	**-2.437**	**8.003**
	Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-2.321	-2.363	2.456	652	-13.061
	Resultat før skat	**-2.874**	**-3.357**	**2.230**	**-1.785**	**-5.058**
	Skat af periodens resultat	632	892	-491	420	1.789
	Periodens resultat	**-2.242**	**-2.465**	**1.739**	**-1.365**	**-3.269**
	Fordeling af periodens resultat:					
	Aktionærerne i Victoria Properties A/S	-2.242	-2.465	1.739	-1.365	-3.269
	Minoritetsinteresser	0	0	0	0	0
		-2.242	**-2.465**	**1.739**	**-1.365**	**-3.269**
	Resultat pr. aktie (EUR)	-1,01	-1,22	0,86	-0,68	-1,62
	Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)	-1,01	-1,22	0,86	-0,68	-1,62

BALANCE

Note	Beløb i EUR 1.000	30/9 2009	30/9 2008	31/12 2008
	AKTIVER			
	Langfristede aktiver			
	Immaterielle aktiver			
	Knowhow	1.439	2.103	1.938
		1.439	**2.103**	**1.938**
	Materielle aktiver			
4	Investeringsejendomme	246.295	187.275	246.295
	Forudbetalinger for investeringsejendomme	0	261	0
	Andre anlæg, driftsmateriel m.v.	268	313	298
		246.563	**187.849**	**246.593**
	Andre langfristede aktiver			
	Deposita	1	3	2
	Udskudt skatteaktiv	4.073	2.131	4.475
		4.074	**2.134**	**4.477**
	Langfristede aktiver i alt	**252.076**	**192.086**	**253.008**
	Kortfristede aktiver			
	Tilgodehavender			
	Tilgodehavende lejeindtægter	506	652	678
	Andre tilgodehavender	1.086	696	671
	Periodeafgrænsningsposter	100	7	166
		1.692	**1.355**	**1.515**
	Likvide beholdninger	**4.406**	**1.535**	**5.731**
	Kortfristede aktiver i alt	**6.098**	**2.890**	**7.246**
	Aktiver i alt	**258.174**	**194.976**	**260.254**

BALANCE

Note	Beløb i EUR 1.000	30/9 2009	30/9 2008	31/12 2008
	PASSIVER			
	Egenkapital			
	Aktiekapital	30.517	27.808	30.517
	Overført resultat	24.562	22.493	22.912
	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	**55.079**	**50.301**	**53.429**
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	18	18	18
	Egenkapital i alt	**55.097**	**50.319**	**53.447**
	Gældsforpligtelser			
	Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til kreditinstitutter	187.357	130.645	187.404
	Udskudt skat	3.375	2.432	3.309
	Deposita	20	20	20
		190.752	**133.097**	**190.733**
	Kortfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til kreditinstitutter	27	9.468	164
	Leverandørgæld	288	647	156
	Købesummer og købsomkostninger, investeringsejendomme	0	77	25
	Selskabsskat	0	0	100
	Deposita	198	165	156
	Anden gæld	11.812	1.203	15.473
		12.325	**11.560**	**16.074**
	Gældsforpligtelser i alt	**203.077**	**144.657**	**206.807**
	Passiver i alt	**258.174**	**194.976**	**260.254**

TOTALINDKOMST- OG EGENKAPITALOPGØRELSE

Totalindkomstopgørelse

	9. mdr. 2009	9. mdr. 2008	12 mdr. 2008
Periodens resultat	1.739	-1.365	-3.269
Reguleringer	0	0	0
Periodens totalindkomst	**1.739**	**-1.365**	**-3.269**

Egenkapitalopgørelse

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel-skabets ak-tionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2008	**27.808**	**23.779**	**51.587**	**18**	**51.605**
Egenkapitalbevægelse i perioden					
Totalindkomst, år til dato		-1.365	-1.365	0	-1.365
Aktiebaseret vederlæggelse		63	63		63
Køb af egne aktier	0	16	16		16
Øvrige transaktioner	**0**	**79**	**79**	**0**	**79**
Egenkapital pr. 30. september 2008	**27.808**	**22.493**	**50.301**	**18**	**50.319**

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel-skabets ak-tionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2009	**30.517**	**22.912**	**53.429**	**18**	**53.447**
Egenkapitalbevægelse i perioden					
Totalindkomst, år til dato		1.739	1.739	0	1.739
Aktiebaseret vederlæggelse		10	10		10
Køb af egne aktier		-99	-99		-99
Øvrige transaktioner	**0**	**-89**	**-89**	**0**	**-89**
Egenkapital pr. 30. september 2009	**30.517**	**24.562**	**55.079**	**18**	**55.097**

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i EUR 1.000

	9. mdr. 2009	9. mdr. 2008	12 mdr. 2008
Resultat af primær drift	**5.173**	**2.742**	**14.333**
Af- og nedskrivninger	546	542	724
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-10.543
Vederlag til bestyrelse, egne aktier	10	16	99
Ændringer i tilgodehavender	-196	-375	344
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	26	-391	-335
Pengestrømme vedrørende primær drift	**5.559**	**2.534**	**4.622**
Modtagne finansielle indtægter	111	38	57
Betalte finansielle omkostninger	-6.701	-5.217	-6.387
Betalt selskabsskat	-104	0	3
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	**-1.135**	**-2.645**	**-1.705**
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
Køb af investeringsejendomme	-25	-24.548	-72.816
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-19	-10	-10
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	**-44**	**-24.558**	**-72.826**
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
Provenu fra aktieudstedelse	0	0	5.012
Køb/salg af egne aktier	-99	63	0
Provenu fra lang- og kortfristede låneforpligtelser	0	24.857	72.507
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-47	-25	-22
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	**-146**	**24.895**	**77.497**
Periodens pengestrømme i alt	**-1.325**	**-2.308**	**2.966**
Likvide beholdninger pr. 1. januar	5.731	2.765	2.765
Likvide beholdninger ultimo	**4.406**	**457**	**5.731**

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" som 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 2008, 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 blandt andet til note 2 i koncernens årsrapport for 2008.

3 Segmentoplysninger for koncernen

Beløb i EUR 1.000	Ejendoms-besiddelse	Fund & Asset Manage-ment
9. mdr. 2009:		
Omsætning	9.874	0
Resultat før skat	1.524	0
9. mdr. 2008:		
Omsætning	6.835	0
Resultat før skat	751	-1

4 Investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	30/9 2009	30/9 2008	31/12 2008
Dagsværdi pr. 1. januar	246.295	164.404	164.404
Tilgange, nyerhvervelser	0	22.871	71.332
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	0	0	16
Årets dagsværdiregulering, netto	0	0	10.543
Dagsværdi ultimo	**246.295**	**187.275**	**246.295**

Der er ikke afhændet eller købt investeringsejendomme i 2009.

NOTER

5 Kapitalforhold

Koncernen har en bridge-finansiering hos FIH på 30 % af EUR 72,5 mio., svarende til EUR 21,8 mio. som vil blive indfriet senest den 1. oktober 2010. I tilknytning hertil har koncernens kerneinvestorer forlænget deres tilsagn om, og stillet uigenkaldelig garanti for, en senere tegning nye aktier i en fortegningsemission, svarende til nominelt EUR 20,1 mio. (DKK 150 mio.). Fortegningsemissionen vil blive gennemført til kurs DKK 100 senest den 1. oktober 2010.

Victoria Properties har i 3. kvartal 2009 indgået en ny swaption med FIH Erhvervsbank A/S. Præmien for denne transaktion har nedsat renten på den cancelerbar swap andragende EUR 35 mio. således at renten er faldet fra 2,99 % til 2,88 %. SWAP-aftalen har udløb i 2013.

Hovedparten af koncernens låneaftaler er indgået med variabel rente, hvor rentebindingerne er på 3 måneder. Koncernen har pr. 30. september 2009 indgået følgende 4 rentesikringsaftaler, hvor de variable renter erstattes med fast rente:

	Modtagen rente	Afgiven rente	Hovedstol (EUR mio.)	Udløb
FIH Erhvervsbank A/S	CIBOR 3	4,17%	38,0	2013
FIH Erhvervsbank A/S	EURIBOR 3	4,25%	76,0	2038
FIH Erhvervsbank A/S	EURIBOR 3	1,09%	35,0	2010
FIH Erhvervsbank A/S, cancelerbar	EURIBOR 3	2,88%	35,0	2013

Den cancelerbar aftale med hovedstol på EUR 35,0 mio. kan opsiges af FIH Erhvervsbank A/S ved udgangen af hvert kvartal.

6 Aktiebaseret vederlæggelse

På Victoria Properties´ generalforsamling den 15. april 2009 blev det vedtaget, at 30% af bestyrelsesformandens vederlag erlægges i aktier i selskabet. Antallet af aktier, der tildeles, fastsættes på baggrund af en kurs svarende til gennemsnitskøberkursen kl. 17.00 på selskabets aktier de sidste 5 børsdage i det pågældende kvartal. Vederlaget i form af aktier overføres i måneden efter det kvartal, hvor det er optjent.

NOTER

7 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, honorarer og aktiebaseret vederlæggelse, udgør for perioden 1. januar til 30. september 2009 t.EUR 889 mod t.EUR 442 i perioden 1. januar til 30. september 2008. Posten er væsentligt påvirket af opsigelsen af tidligere adm. direktør og udgiftsførelsen af 12 mdr. løn i august 2009. Bestyrelsen har i 3. kvartal 2009 indgået tidsbegrænset aftale med bestyrelsesformand Bo Heide-Ottosen om særskilt definerede opgaver. For arbejdet ydes der vederlag udover det ordinære bestyrelsesvederlag. Vederlaget er indregnet i posten "Administrationsomkostninger". Derudover har to bestyrelsesmedlemmer udført advokatarbejde for selskabet og modtaget betaling på markedsvilkår.