



Delårsrapport for 1. halvår 2009

Victoria Properties fastholder forventningerne til 2009

- Resultat før skat og dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter for 1. halvår 2009 udgjorde EUR 0,3 mio. mod EUR -1,4 mio. i samme periode i 2008 - en forbedring på EUR 1,7 mio.
- I resultatet for 1. halvår 2009 er ikke indregnet dagsværdireguleringer på investeringsejendomme. Værdireguleringer af finansielle instrumenter udgjorde EUR 4,8 mio. Resultat efter værdireguleringer af finansielle instrumenter, men før skat, udgjorde således EUR 5,1 mio. for 1. halvår 2009 mod EUR 1,6 mio. i samme periode sidste år.
- Den gennemsnitlige tomgang for koncernens ejendomme udgjorde 5 % ved udgangen af 1. halvår 2009 mod 4 % ved udgangen af 1. kvartal 2009.
- Ved udgangen af 1. halvår 2009 udgjorde selskabets soliditet 22,2 % i forhold til ultimo 2008, hvor soliditeten var 20,5 %. Victoria Properties' likvide beholdninger udgjorde EUR 5,0 mio. pr. 30. juni 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 (40 % rentesikret i 30 år) er 3,17 % pr. 30. juni 2009. Rentemarginalen er fra 1. juli 2009 låst fast for en periode på 18 måneder.
- Koncernens administrationsomkostninger for 2009 forventes reduceret med ca. 18 % i forhold til 2008. Fuld effekt af de igangsatte besparelser forventes opnået i 2010.
- Organisationer er tilpasset med yderligere omkostningsbesparelse til følge, idet adm. direktør Michael Sehested er opsagt og fritstillet. Samtidig er koncernøkonomichef Mikkell Christian Hesselberg konstitueret som selskabets direktør.
- Bestyrelsen indstiller, at direktør Lars Johansen indtræder ved en ekstraordinær generalforsamling i oktober, idet Mads N. Clausen på grund stigende arbejdsbyrde ønsker at udtræde af bestyrelsen. Direktør Lars Johansen har fra sin tid som adm. direktør i FIH Erhvervsbank A/S allerede et indgående kendskab til Victoria Properties.
- For 2009 fastholdes selskabets forventninger om et forbedret resultat (før skat samt værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter) i forhold til 2008 som følge af øgede lejeindtægter, reduceret gennemsnitlig lånerente og reducerede administrationsomkostninger. Endvidere fastholdes forventningerne for 2009 om et neutralt resultat før skat, værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter samt om neutrale pengestrømme fra selskabets driftsaktiviteter.

Yderligere oplysninger:

Bo Heide-Ottosen, bestyrelsesformand, telefon: 70 27 01 99, e-mail: info@victoriaproperties.dk



Koncernens Hoved- og Nøgletal

Hovedtal

Beløb i EUR 1.000

Resultatopgørelsen	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008	6. mdr. 2009	6. mdr. 2008	12 mdr. 2008
Nettoomsætning	3.310	2.206	6.651	4.395	9.529
Bruttoresultat	2.816	840	5.622	3.899	18.769
Resultat af primær drift	1.904	-167	3.836	1.650	14.333
Resultat af finansielle poster (*)	-1.309	-1.477	-3.509	-3.091	-6.330
Resultat før skat og værdiregulering af finansielle instrumenter	595	-1.644	327	-1.441	8.003
Resultat før skat	5.076	3.261	5.104	1.574	-5.058
Resultat	3.959	2.526	3.981	1.102	-3.269

(*) eksklusive dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Balancen	30/6 2009	30/6 2008	31/12 2008
Aktiver			
Langfristede materielle og immaterielle aktiver		248.183	167.111
Andre langfristede aktiver		3.496	956
Kortfristede aktiver		6.689	3.645
Aktiver i alt		258.368	171.712
Passiver			
Egenkapital ultimo		57.329	52.765
Langfristede gældsforpligtelser		190.828	116.434
Kortfristede gældsforpligtelser		10.211	2.513
Passiver i alt		258.368	171.712

Pengestrømme	6. mdr. 2009	6. mdr. 2008	12 mdr. 2008
Pengestrømme fra driften	-557	-1.514	-1.705
Pengestrømme til investering, netto	-43	-1.268	-72.826
Pengestrømme fra finansiering	-121	804	77.497
Pengestrømme i alt	-721	-1.978	2.966

Nøgletal	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008	6. mdr. 2009	6. mdr. 2008	12 mdr. 2008
Selskabskapital (EUR 1.000)	30.517	27.808	30.517	27.808	30.517
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	7,2	4,9	7,2	2,1	-6,2
Soliditet (%)	22,2	30,7	22,2	30,7	20,5
Børskurs, ultimo (DKK)	155	295	155	295	165
Børskurs, ultimo (EUR)	21	40	21	40	22
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	1,8	1,2	2,0	0,5	-1,6
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	192,3	194,7	211,6	194,7	179,1
Kurs/indre værdi, ultimo	0,8	1,5	0,7	1,5	0,9
Price Earning (EUR)	11,7	31,6	10,6	72,1	-13,7
Udbytte pr. aktie (EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0



Indhold

Ledelsesberetning	4
Forretningsmæssig udvikling	4
Status for ejendomsporteføljen	5
Markedsmæssig udvikling	6
Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling	7
Ledelsespåtegning	9
Aktionærinformation	10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Totalindkomst- og egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16



LEDELSESBERETNING

Forretningsmæssig udvikling

Victoria Properties har i 2. kvartal 2009 fortsat analyseret interessante investeringsmuligheder, men der er i perioden ikke foretaget yderligere investeringer eller frasalg.

Victoria Properties har i dag udnyttet de eksisterende lånerammer, der var stillet selskabet. Af den seneste låneramme på EUR 108 mio. valgte selskabet dog alene at udnytte de ca. EUR 72,5 mio. Af disse EUR 72,5 mio. udgør 30 % en bridgefinansiering, som skal indfries den 1. oktober 2010. Dette beløb skal rejses via en planlagt fortegningsmission på op til EUR 33,5 mio., hvor en kreds af kerneinvestorerne på forhånd har afgivet en garanti om tegning af aktier for EUR 20,1 mio. til kurs 100.

Frem til denne planlagte fortegningsmission vil Victoria Properties alene erhverve investeringsejendomme/porteføljer, hvor der kan udstedes aktier for den kontante del af købesummen og/eller investeringsejendomme/porteføljer, der kan erhverves fuldt finansierede.

I 1. halvår 2009 har Victoria Properties fokuseret på den eksisterende portefølje samt optimering af driftsudgifterne. Likviditet og positivt cash-flow er et udtrykkeligt fokusområde for selskabet, og reduktion af omkostninger og tilpasning af organisationen er i krisetider som den aktuelle en løbende proces. Koncernens administrationsomkostninger for hele 2009 forventes på baggrund af yderligere besparelser at blive reduceret med ca. 18 % i forhold til 2008. Fuld effekt af disse besparelser forventes opnået i 2010. Besparelserne danner grundlag for neutrale pengestrømme fra driftsaktiviteterne.

Derudover arbejder Victoria Properties løbende på at optimere den eksisterende finansiering både med hensyn til renteoptimering, rentesikring, rentemarginal samt overholdelse af finansielle covenants.

Selskabet genforhandlede i 2. kvartal 2009 marginalen for den eksisterende finansiering hos FIH. Der er opnået et tilfredsstillende resultat, og rentemarginalen er fra 1. juli 2009 låst fast for en periode på 18 måneder. Victoria Properties har således i dag et langt commitment, hvoraf ca. 40 % er rentesikret i 30 år.

Den gennemsnitlige koncernrente før marginal er løbende blevet reduceret og udgjorde således 3,17 % pr. 30. juni 2009. Dette skal ses i forhold til en gennemsnitlig rente på 3,9 % før marginal pr. 31. december 2008 og 4,95 % før marginal pr. 30. juni 2008. Disse gunstige finansieringsvilkår bidrager til selskabets solide position på markedet.

Ved udgangen af 1. halvår 2009 udgjorde selskabets soliditet 22,2 % i forhold til ultimo 2008, hvor soliditeten var 20,5 %. Victoria Properties' likvide beholdninger udgjorde EUR 5,0 mio. ultimo juni 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.

I overensstemmelse med det tidligere udmeldte er en række renoveringsarbejder iværksat vedrørende dele af porteføljen. Disse renoveringsarbejder forventes afsluttet i løbet af 2009 og er et led i Victoria Properties' strategi om at forøge værdien af porteføljen via et aktivt asset management.

Den gennemsnitlige tomgang for koncernens ejendomme udgjorde 5 % ved udgangen af 1. halvår 2009 mod 4 % ved udgangen af 1. kvartal 2009.

**Status for ejendomsporteføljen pr. 30. juni 2009**

Victoria Properties' samlede ejendomsportefølje bestod ved udgangen af 1. halvår 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

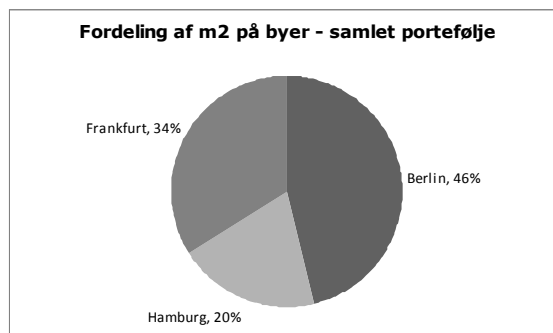
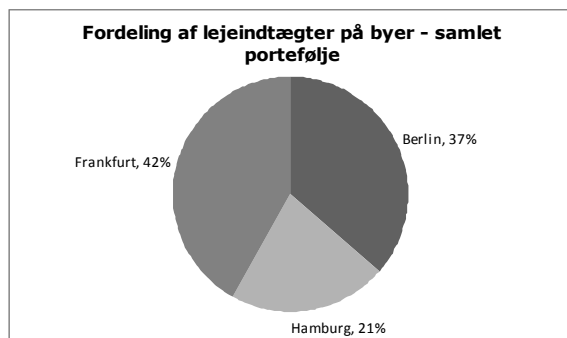
Område	Antal lejemål					Antal m ²				
	Bolig	Erhverv	Øvrige	Parkering	Total	Bolig	Erhverv	Øvrige*	Parkering**	Total
Berlin	573	106	43	141	863	36.291	19.615	66	805	56.777
Hamborg	118	42	31	455	646	8.013	17.010	68	4.117	29.208
Frankfurt	141	32	21	627	821	11.847	29.120	115	7.211	48.293
I alt	832	180	95	1.223	2.330	56.151	65.745	249	12.133	134.278

* Øvrige indbefatter eksempelvis: Lager uden m²-angivelse, reklameplads, salgsautomater, bådpladser etc.

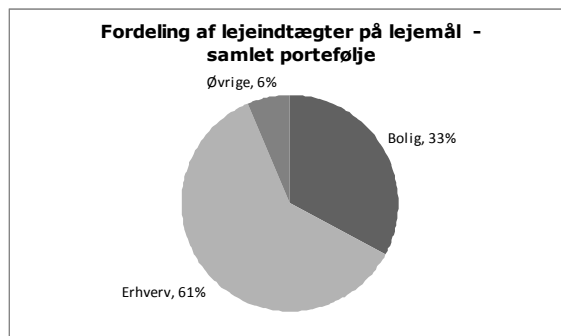
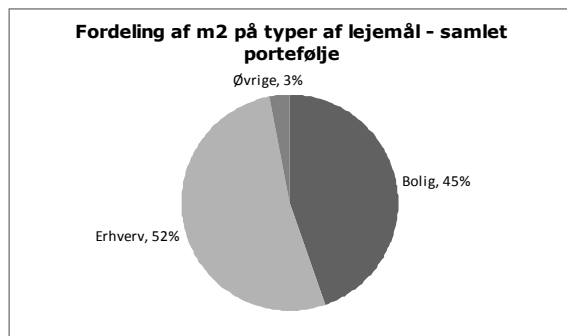
** Gennemsnitlig parkeringsplads: 11,5 m²

Den samlede portefølje udgjorde ca. 134.000 kvadratmeter pr. 30. juni 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 46 %, mens ejendommene i Frankfurt derimod bidrager med relativt højere lejeindtægter 42 %.



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 (52 %) samtidig med, at disse repræsenterer den væsentligste andel af lejeindtægterne 61 %.





Markedsmæssig udvikling

Udviklingen i tysk økonomi

Mens de nationaløkonomiske nøgletal i Ifo's (Institut für Wirtschaftsforschung) prognose blev nedjusteret flere gange i perioden fra 4. kvartal 2008 til 2. kvartal 2009, udviser konklusionerne fra Ifo's konjunkturtest juni 2009 derimod positive tendenser med hensyn til den kommende markedsmæssige økonomiske udvikling. Ifo-konjunkturindekset er således steget 3,7 indekspoint for så vidt angår det økonomiske klima og 7,8 indekspoint vedrørende de fremtidige økonomiske forventninger (sammenlignet med tal fra marts 2009). Indekstillene er således steget konstant siden januar 2009. Resultatet af undersøgelsen viser, at den tyske økonomi forventes at stabilisere sig, men at denne forbedring indtil videre kun kommer til udtryk i virksomhedernes forventninger.

I andet kvartal 2009 steg BNP sæsonjusteret med 0,3 % på kvartalsbasis ifølge Statistisches Bundesamt, hvilket var bedre end forventet og Tyskland er således - som et af de eneste lande i Europa - teknisk set ude af recessionen.

Ligeledes ses en positiv trend i ZEW's (Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung) konjunkturforventninger. Det månedlige ZEW-indeks steg i juni måned for ottende gang i træk; 13,7 point siden maj, hvor indekset var 31,1 point. Indekset udgjorde således 44,8 for juni 2009 og ligger dermed over den historiske gennemsnitsværdi.

Ejendomsconjunkturindekset fra Bulwien Gesa/King Sturge, viser en positiv ændret tendens, hvor af sidstnævntes ejendomsconjunkturindeks er steget for tredje gang i juni måned 2009, hvilket ifølge King Sturge/BulwienGesa svarer til et teknisk, positivt omsving af konjunktoren. Der er således ifølge disse indikatorer tegn på en kommende positiv vending i markedet for investeringsejendomme, men usikkerhed vedrørende timingen af denne, herunder hvorvidt vi vil se en forventet vending allerede i slutningen af 2009 eller om det først vil ske i første halvår af 2010.

Ejendomsmarkedet i Tyskland

Tyskland anses trods den nuværende krise fortsat som et både økonomisk og investeringsmæssigt attraktivt marked for udenlandske investorer. I henhold til et attraktivitetsstudie, dateret maj 2009, fra rådgivningsfirmaet Ernst & Young, hvor der blev interviewet 809 internationale beslutningstagere, udgør Tyskland det mest interessante investeringsmarked i Europa og indtager en 6. plads i den globale sammenligning. Respondenterne vurderer entydigt, at Tyskland er det land i Europa, der bedst vil i stand til at håndtere konsekvenserne af krisen.

Betragtes IPD- indekset (Investment Property Databank) i europæisk sammenhæng fremgår det, at Tyskland med et samlet afkast på ejendomsmarkedet på 3,5 % i 2008 undgik den værste del af den finansielle globale krise. Dette afkast er kun et procentpoint lavere end i 2007 og bør ses i sammenhæng med lande som f.eks. England og Irland, som i 2008 udviste et samlet negative afkast henholdsvis 22,1 % og 34,2 %. Det meget begrænsede fald i samlet afkast i Tyskland bør ses i sammenhæng med de mindre stigninger i ejendomsværdierne, som sås i Tyskland i årene før krisen.

Det tyske ejendomsmarked i 1. halvår 2009

I henhold til en analyse fra BNP Paribas Real Estate udgjorde omsætningen af erhvervsejendomme i Tyskland i 1. halvår 2009 EUR 3,61 mia., svarende til et fald på 73 % sammenlignet med første halvår 2008. I 2. kvartal 2009 opgjortes omsætningen til EUR 1,86 mia., hvilket var et lidt højere niveau end i 1. kvartal 2009 (EUR 1,75 mia.).

Der har kun været få større handler og markedets aktiviteten har primært fundet sted i den mindre transaktionskategori. Det skyldes dels fortsat vanskelige finansieringsmuligheder, men også længere due dili-



gence perioder. Derudover er udbuddet af core-ejendomme, som er det ejendomssegment, som efterspørges af investorerne, meget begrænset.

Ud af ovennævnte EUR 3,61 mia. blev 84 % omsat i enkelt-transaktioner og kun 16 % i porteføljesalg. Der blev handlet flest retail-ejendomme 36 % og kontorejendomme 31 %.

I Tysklands seks største byer blev i alt registreret en omsætning af erhvervsjendomme på EUR 1,57 mia. i 1. halvår 2009, hvilket er en tilbagegang på 71 % sammenlignet med samme periode sidste år. På førstepladsen ligger Berlin (EUR 549 mio.) fulgt af München (EUR 359 mio.) og Frankfurt (EUR 291 mio.). I Hamburg blev der købt ejendomme for EUR 171 mio., mens omsætningen af erhvervsjendomme i Düsseldorf og Köln udgjorde henholdsvis EUR 122 mio. og EUR 80 mio. i 1. halvår 2009.

Om end der forventes en forøget omsætning af erhvervsjendomme i 2. halvår 2009 i forhold til 1. halvår 2009, forventes den samlede omsætning for 2009 at blive mindre end i 2008.

Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling

Koncernen udviste i 1. halvår 2009 et resultat før skat på EUR 5,1 mio. hvoraf dagsværdireguleringer på investeringsejendomme udgjorde EUR 0,0 mio. Resultatet i samme periode sidste år var EUR 1,6 mio., hvoraf dagsværdireguleringer på investeringsejendomme udgjorde EUR 0,0 mio.

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 5,6 mio. for 1. halvår 2009 (inklusive en værdiregulering af investeringsejendommene på EUR 0,0 mio.) mod EUR 3,9 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 1. halvår 2009 EUR 6,7 mio. mod EUR 4,4 mio. i samme periode i 2008. Stigningen kan fortrinsvis henføres til lejeindtægter i ejendomme overtaget i løbet af 2008.

Koncernens investeringsejendomme har pr. 30. juni 2009 et gennemsnitligt afkast på 5,0 %, hvilket er uændret i forhold til 31. december 2008. Pr. 30. juni 2008 udgjorde afkastet 4,8 %. Stigningen skyldes overtagelse af ejendomme indkøbt i 2008 med et højere afkast samt højere lejeindtægter i den eksisterende portefølje.

Selskabet værdiregulerer som udgangspunkt ikke investeringsejendomme kvartalsvist, medmindre der har været ekstraordinære konjunkturudsving i perioden.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgjorde EUR 3,8 mio. i 1. halvår 2009 mod EUR 1,7 mio. i samme periode i 2008.

Koncernens administrative omkostninger er i 1. halvår 2009 reduceret med ca. 17 % i forhold til samme periode i 2008. Derudover er salgs- og marketingomkostningerne reduceret med ca. 76 %. Endvidere er aktiviteten i selskabet steget som følge af ejendomme tilkøbt i 2008.

Finansielle poster, netto

Finansielle nettoomkostninger beløb sig i 1. halvår 2009 til EUR 3,5 mio. mod EUR 3,1 mio. i samme periode i 2008. Stigningen skyldes låneoptagelser foretaget i 2008 i takt med overtagelse af nye ejendomme.

Der er i 2. kvartal 2009 realiseret en gevinst på en rente-swaption som påvirker finansielle indtægter positivt med t.EUR 644.



Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter udgjorde EUR 4,8 mio. i 1. halvår 2009 mod EUR 3,0 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 4,0 mio. mod EUR 1,1 mio. i 1. halvår 2008.

Skat af periodens resultat beløb sig til EUR -1,1 mio.

Balancesum

Balancesummen pr. 30. juni 2009 udgjorde EUR 258,4 mio. mod EUR 260,3 mio. pr. 31. december 2008.

Koncernens egenkapital

Koncernens egenkapital udgjorde EUR 57,3 mio. pr. 30. juni 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. juni 2009 er på niveau med 31. december 2008, svarende til EUR 187,4 mio. pr. 30. juni 2009, hvoraf en mindre andel består af kortfristede lånefaciliteter.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde EUR -0,6 mio. i 1. halvår 2009 mod EUR -1,5 mio. i den tilsvarende periode i 2008.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne var neutral i 1. halvår 2009.

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

De samlede pengestrømme udgjorde EUR -0,7 mio. i 1. halvår 2009, hvorefter koncernens likvide beholdninger udgjorde EUR 5,0 mio. pr. 30. juni 2009.

Forventninger

2009

For 2009 fastholdes selskabets forventninger om et forbedret resultat i forhold til 2008 som følge af øgede lejeindtægter, reduceret gennemsnitlig lånerente før marginal, samt fortsat reduktion af administrationsomkostninger og generelle omkostningsbesparelser. Endvidere fastholdes forventningerne for 2009 om et neutralt resultat før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter samt om neutrale pengestrømme fra selskabets driftsaktiviteter.

Organisationen er tilpasset med yderligere omkostningsbesparelse til følge, idet adm. direktør Michael Sehested er opsagt og fritstillet. Samtidig er koncernøkonomichef Mikkel Christian Hesselberg konstitueret som selskabets direktør.

Usikkerheder og risici

Ud over den nuværende usikkerhed på de finansielle markeder kan flere faktorer 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 renteomkostningerne.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar til 30. juni 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. juni 2009 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar til 30. juni 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 19. august 2009

Direktion

Mikkel Christian Hesselberg
Direktør

Bestyrelse

Bo Heide-Ottosen
Formand

Bendt Wedell

Mads N. Clausen

Lars Skanvig

Lars Thylander

Sebastian C. Poulsen



AKTIONÆRINFORMATION

Finanskalender 2009

Offentliggørelse af delårsrapport 3. kvartal

18. november 2009

Udsendte fondsbørsmeddelelser 2009

19. maj 2009
27. april 2009
15. april 2009
30. marts 2009
27. marts 2009
6. marts 2009

Delårsrapport for 1. kvartal 2009
Ændring af finanskalender 2009
Forløb af ordinær generalforsamling den 15. april 2009
Indkaldelse til ordinær generalforsamling den 15. april 2009
Årsrapport 2008
Årsregnskabsmeddelelse 2008

**RESULTATOPGØRELSE**

Note	Beløb i EUR 1.000	2. kvrt. 2009	2. kvrt. 2008	6. mdr. 2009	6. mdr. 2008	12 mdr. 2008
Nettoomsætning		3.310	2.206	6.651	4.395	9.529
Driftsomkostninger		-494	-308	-1.029	-496	-1.303
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-1.058	0	0	10.543
Bruttoresultat		2.816	840	5.622	3.899	18.769
Salgs- og marketingsomkostninger		-3	-29	-33	-135	-149
Administrationsomkostninger		-909	-978	-1.753	-2.114	-4.287
Resultat af primær drift		1.904	-167	3.836	1.650	14.333
Finansielle indtægter		695	10	734	21	57
Finansielle omkostninger		-2.004	-1.487	-4.243	-3.112	-6.387
Resultat før skat og dagsværdiregulering af finansielle instrumenter		595	-1.644	327	-1.441	8.003
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter		4.481	4.905	4.777	3.015	-13.061
Resultat før skat		5.076	3.261	5.104	1.574	-5.058
Skat af periodens resultat		-1.117	-735	-1.123	-472	1.789
Periodens resultat		3.959	2.526	3.981	1.102	-3.269
Fordeling af periodens resultat:						
Aktionærerne i Victoria Properties A/S		3.959	2.526	3.981	1.102	-3.269
Minoritetsinteresser		0	0	0	0	0
		3.959	2.526	3.981	1.102	-3.269
Resultat pr. aktie (EUR)		1,78	1,25	1,97	0,55	-1,62
Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)		1,78	1,25	1,97	0,55	-1,62

**BALANCE****Note** Beløb i EUR 1.000**AKTIVER****Langfristede aktiver****Immaterielle aktiver**

Knowhow

**30/6
2009** **30/6
2008** **31/12
2008**

1.605 2.269 1.938

1.605 **2.269** **1.938****Materielle aktiver**

- 4 Investeringsejendomme
Forudbetalinger for investeringsejendomme
Andre anlæg, driftsmateriel m.v.

246.295 164.416 246.295

0 101 0

283 325 298

246.578 **164.842** **246.593****Andre langfristede aktiver**

Deposita

Udskudt skatteaktiv

3 2 2

3.493 954 4.475

3.496 **956** **4.477****Langfristede aktiver i alt****251.679** **168.067** **253.008****Kortfristede aktiver****Tilgodehavender**

Tilgodehavende lejeindtægter

Andre tilgodehavender

Periodeafgrænsningsposter

548 500 678

1.032 2.353 671

99 5 166

1.679 **2.858** **1.515****Likvide beholdninger****5.010** **787** **5.731****Kortfristede aktiver i alt****6.689** **3.645** **7.246****Aktiver i alt****258.368** **171.712** **260.254**

**BALANCE****Note** Beløb i EUR 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

Deposita

Kortfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter

Leverandørgæld

Købesummer og købsomkostninger, investeringsejendomme

Selskabsskat

Deposita

Anden gæld

Gældsforpligtelser i alt**Passiver i alt**

	30/6 2009	30/6 2008	31/12 2008
Egenkapital			
Aktiekapital	30.517	27.808	30.517
Overført resultat	26.794	24.939	22.912
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	57.311	52.747	53.429
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	18	18	18
Egenkapital i alt	57.329	52.765	53.447
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	187.382	114.267	187.404
Udskudt skat	3.426	2.147	3.309
Deposita	20	20	20
	190.828	116.434	190.733
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	33	806	164
Leverandørgæld	254	851	156
Købesummer og købsomkostninger, investeringsejendomme	0	344	25
Selskabsskat	142	0	100
Deposita	183	191	156
Anden gæld	9.599	321	15.473
	10.211	2.513	16.074
Gældsforpligtelser i alt	201.039	118.947	206.807
Passiver i alt	258.368	171.712	260.254

**TOTALINDKOMST- OG EGENKAPITALOPGØRELSE****Totalindkomstopgørelse**

	6. mdr. 2009	6. mdr. 2008	12 mdr. 2008
Periodens resultat	3.981	1.102	-3.269
Reguleringer	0	0	0
Periodens totalindkomst	3.981	1.102	-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
<i>Egenkapitalbevægelse i perioden</i>					
Totalindkomst, år til dato		1.102	1.102	0	1.102
Aktiebaseret vederlæggelse		42	42		42
Køb af egne aktier	0	16	16		16
Øvrige transaktioner	0	58	58	0	58
Egenkapital pr. 30. juni 2008	27.808	24.939	52.747	18	52.765

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
<i>Egenkapitalbevægelse i perioden</i>					
Totalindkomst, år til dato		3.981	3.981	0	3.981
Aktiebaseret vederlæggelse					
Køb af egne aktier		-99	-99		-99
Øvrige transaktioner	0	-99	-99	0	-99
Egenkapital pr. 30. juni 2009	30.517	26.794	57.311	18	57.329

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Beløb i EUR 1.000

	6. mdr. 2009	6. mdr. 2008	12 mdr. 2008
Resultat af primær drift	3.836	1.650	14.333
Af- og nedskrivninger	364	361	724
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-10.543
Vederlag til bestyrelse, egne aktier	0	42	99
Ændringer i tilgodehavender	-165	-87	344
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-417	-389	-335
Pengestrømme vedrørende primær drift	3.618	1.577	4.622
Modtagne finansielle indtægter	90	21	57
Betalte finansielle omkostninger	-4.265	-3.112	-6.387
Betalt selskabsskat	0	0	3
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-557	-1.514	-1.705
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
Køb af investeringsejendomme	-25	-1.262	-72.816
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-18	-6	-10
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-43	-1.268	-72.826
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
Provenu fra aktieudstedelse	0	0	5.012
Køb/salg af egne aktier	-99	16	0
Provenu fra lang- og kortfristede låneforpligtelser	0	800	72.507
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-22	-12	-22
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-121	804	77.497
Periodens pengestrømme i alt	-721	-1.978	2.966
Likvide beholdninger pr. 1. januar	5.731	2.765	2.765
Likvide beholdninger ultimo	5.010	787	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	Fund & Asset	
	<u>Ejendoms-</u> <u>besiddelse</u>	<u>Manage-</u> <u>ment</u>
6. mdr. 2009:		
Omsætning	6.651	0
Resultat før skat	1.409	0
6. mdr. 2008:		
Omsætning	4.395	0
Resultat før skat	797	11



NOTER

4 Investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	30/6 2009	30/6 2008	31/12 2008
Dagsværdi pr. 1. januar	246.295	164.404	164.404
Tilgange, ny erhvervelser	0	12	71.332
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	0	0	16
Årets dagsværdiregulering, netto	0	0	10.543
Dagsværdi ultimo	246.295	164.416	246.295

Der er ikke afhændet eller købt investeringsejendomme i 2009.

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 af nye aktier i en fortegningsmission, svarende til nominelt EUR 20,1 mio. (DKK 150 mio.). Fortegningsmissionen vil blive gennemført til kurs DKK 100 senest den 1. oktober 2010.

Victoria Properties har i 2. kvartal 2009 afhændet en swaption hvilket er blevet indkalkuleret i en SWAP-aftale på EUR 35 mio. således at renten på denne er ændret fra 1,88 % til 2,09 %. SWAP-aftalen har udløb i 2010.

Ligeledes i har Victoria Properties 2. kvartal 2009 indgået en ny swaption med FIH Erhvervsbank A/S. Præmien for denne transaktion har nedsat renten på en af koncernens eksisterende SWAP-aftaler andragende EUR 35 mio. således at renten er faldet fra 2,09 % til 1,09 %. SWAP-aftalen har udløb i 2010.



NOTER

Hovedparten af koncernens låneaftaler er indgået med variabel rente, hvor rentebindingerne er på 3 måneder. Koncernen har pr. 30. juni 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	2,99%	35,0	2013

Den cancelerbare 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 bestyrelsensformandens 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.

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. juni 2009 t.EUR 232 mod t.EUR 273 i perioden 1. januar til 30. juni 2008. Der har herudover ikke været væsentlige transaktioner med nærtstående parter i årets første 6 måneder.

8 Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Organisationen er tilpasset med yderligere omkostningsbesparelse til følge, idet adm. direktør Michael Sehested er opsagt og fritstillet. Samtidig er koncernøkonomichef Mikkel Christian Hesselberg konstitueret som selskabets direktør.