



FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 24

8. november 2006

Delårsrapport for 3. kvartal 2006

- Resultatet for perioden 1.1. - 30.9.2006 udgør EUR 1,3 mio efter ophørende aktiviteter og skat
- Regnskab aflægges for første gang i Euro
- Victoria Properties A/S offentliggjorde den 31. august 2006 prospekt vedrørende notering af nye aktier på Københavns Fondsbørs i forbindelse med rettet emission
- Det er den 27. september 2006 besluttet at ophæve selskabets aktieklasser, herunder at ophæve stemmeloftet for B-aktierne og forskellen mellem A- og B-aktiernes stemmevægt
- Bestyrelsen er bemyndiget til at forhøje selskabets aktiekapital med indtil i alt nominelt DKK 200.000.000
- Selskabet har i perioden 1.7. - 30.9. erhvervet syv ejendomme. I oktober er der erhvervet yderligere seks ejendomme. Alle ejendomme er beliggende i Berlin

Siden Vipro Holding A/S købte aktiemajoriteten i Victoria Properties A/S, har selskabets forretningsmæssige fokus været investering i eksisterende velbeliggende bolig- og butiksejendomme i Tyskland - initialt med fokus på Berlin og Hamborg.

Selskabet forventer et samlet resultat for 2006 på mellem EUR 1 og 1,5 mio før værdireguleringer. Dette er uændret i forhold til forventningerne i forbindelse med halvårsrapporten.

Selskabet har i perioden 1. juli til 30. september erhvervet syv ejendomme i det centrale Berlin for en samlet købesum inklusive transaktionsomkostninger på ca EUR 16,7 mio (ca DKK 124,7 mio). Ejendommene indeholder i alt 158 boliglejemål og 20 butiksljemål med et samlet areal på henholdsvis 10.293 kvm for boliglejemål og 3.817 for butiksljemål. Herudover har selskabet i oktober 2006 indgået købsaftale om yderligere seks ejendomme til en samlet værdi af ca EUR 8,7 mio (ca DKK 65,3 mio). Disse ejendomme indeholder til sammen i alt 91 boliglejemål og 24 butiksljemål på i alt henholdsvis 4.872 kvm og 2.714 kvm.

Kontaktperson:

Lars Thylander, adm. direktør, telefon 70 22 99 22



Stockwise resumé

Resultatet efter skat og ophørende aktiviteter udgør EUR 1,3 mio. Resultatet udgør EUR 0,1 mio før skat og ophørende aktiviteter. Forventningerne til årets resultat som helhed er et overskud efter ophørende aktiviteter og skat på mellem EUR 1,0 og 1,5 mio før værdireguleringer. Selskabet har til formål at investere i velbeliggende bolig- og butiksejendomme i Tyskland. Selskabet har siden 1.7.2006 erhvervet i alt 13 velbeliggende ejendomme i Berlin for EUR 25,5 mio og har nu erhvervet ejendomme for i alt EUR 37,1 mio.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt kvartalsrapporten pr 30. september 2006 for Victoria Properties A/S.

Kvartalsrapporten for 3. kvartal 2006 aflægges i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelser i International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU, jf afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Delårsrapporten er herudover udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver, resultat og finansielle stilling pr 30. september 2006.

København, den 8. november 2006

I bestyrelsen

Claus Colliander
Formand

Mads N. Clausen

Bendt Wedell

Sebastian C. Poulsen Lars Skanvig

I direktionen

Lars Thylander
Administrerende direktør



1. Kommentarer til udviklingen i 3. kvartal 2006

Koncernens resultat pr. 30. september 2006 udgør EUR 0,1 mio før skat og ophørende aktiviteter. Resultatet efter skat og ophørende aktiviteter udgør EUR 1,3 mio. Koncernens resultat før skat og ophørende aktiviteter på EUR 0,1 mio er i overensstemmelse med koncernens forventninger.

Driftsmæssig udvikling

Den driftsmæssige udvikling i selskabet frem til den 30. september 2006 har udvist et samlet overskud på EUR 1,3 mio. Resultatet er særligt påvirket af følgende forhold:

- Resultatet af selskabets hidtidige aktiviteter udgjorde frem til frasalget et samlet underskud på EUR 0,4 mio. Heraf udgjorde fratrædelsesgodtgørelse mv til selskabets hidtidige administrerende direktør Steen Juel Nielsen EUR 0,6 mio, svarende til 24 måneders løn. Posten er medtaget under ophørte aktiviteter.
- Frasalget af aktierne i PreciSense Holding A/S medførte en regnskabsmæssig avance på EUR 0,4 mio, svarende til salgssummen med fradrag af omkostninger, idet aktierne i årsrapporten for 2005 var nedskrevet til EUR 0. Avancen er medtaget under ophørte aktiviteter
- Frasalget af de øvrige aktiviteter blev gennemført pr 28. februar 2006. Den samlede avance ved frasalget udgjorde EUR 0,1 mio. Beløbet er medtaget under ophørte aktiviteter.
- Selskabets frasolgte datterselskaber Øen Egholm ApS, Torsana Laser Technologies A/S, Torsana Baltic Forests A/S samt de inaktive selskaber Torsana Research I A/S og Torsana Oasis Agriculture Systems A/S indgår i koncernens resultatopgørelse for perioden 1. januar 2006 – 28. februar 2006. Den samlede resultatpåvirkning fra disse selskaber var EUR -0,1 mio, som er medtaget under ophørte aktiviteter.
- Selskabet har betydelige fremførbare skattemæssige underskud i Danmark. Som følge af den gennemførte kapitaltilførsel, samt det afkast som denne forventes at resultere i, har ledelsen i første halvår af 2006 valgt at indregne en andel af selskabets skatteaktiv på EUR 1,6. Som følge heraf udgør periodens selskabsskat en tilsvarende indtægt.
- Selskabet har i perioden 1. juli til 30. september 2006 købt syv ejendomme i det centrale Berlin for en samlet købssum inklusive transaktionsomkostninger på ca. EUR 16,7 mio, eller ca DKK 124,7 mio. Disse ejendommene overtages 1. december 2006. Derudover har selskabet indgået købsaftale om yderligere seks ejendomme i oktober 2006 til en samlet værdi af ca EUR 8,7 mio (ca DKK 65,3 mio). Disse ejendomme indeholder til sammen i alt 91 boliglejemål og 24 butiklejemål på i alt henholdsvis 4.872 kvm og 2.714 kvm. Disse ejendomme overtages i december 2006 samt januar 2007. Købene har ingen resultatmæssig effekt på kvartalet.

Herefter ser nøgletallene for selskabets samlede ejendomsportefølje således ud:

- Boligareal: 21.070 kvm
- Butiks- og erhvervsareal: 7.561 kvm
- Samlet etageareal: 28.631 kvm
- Samlet anskaffelsessum: EUR 37,2 mio (ca DKK 277,7 mio)
- Samlet årlig nettolejeindtægt: EUR 1,9 mio
- Forventet startafkast: 5,68% p.a.



VICTORIA PROPERTIES

Rettet emission

Siden Vipros Holding A/S købte aktiemajoriteten i Victoria Properties A/S, har selskabets forretningsmæssige fokus været investering i eksisterende velbeliggende bolig- og butiksejendomme i Tyskland - initialt med fokus på Berlin og Hamborg.

Victoria Properties A/S offentliggjorde den 31. august 2006 prospekt vedrørende notering af nye aktier på Københavns Fondsbørs i forbindelse med rettet emission. Baggrunden for den rettede emission var Vipros Holdings A/S' køb af 64,2% af aktiekapitalen og 90,7% af stemmerne i Victoria Properties. I denne forbindelse blev der indgået aftale med kerneinvestorerne, Familien Clausen (Danfoss), J.C. Hempels Fond, Wefri Real Estate ApS samt Anette og Carsten Følsgaard om at forøge kapitalgrundlaget i Victoria Properties A/S ved en rettet B-aktieemission.

Prospektet blev udarbejdet i forbindelse med udstedelsen af nom DKK 145.454.400 B-aktier, svarende til 1.454.544 stk B-aktier á nom DKK 100 ("Nye Aktier") i Victoria Properties A/S til kurs 137,50 pr B-aktie á nom DKK 100.

De nye aktier blev udstedt via en rettet emission til Familien Clausen (Danfoss), J.C. Hempels Fond, Wefri Real Estate ApS samt Anette og Carsten Følsgaard. Emissionen blev gennemført den 4. juli 2006, og aktierne blev optaget til notering på Københavns Fondsbørs den 7. september 2006.

Ophævelse af aktieklasserne

Der blev den 27. september 2006 afholdt ekstraordinær generalforsamling. Generalforsamlingen besluttede at:

- Ophæve selskabets aktieklasser, herunder at ophæve stemmeloftet for B-aktierne og forskellen mellem A- og B-aktiernes stemmewægt, samt at ændre selskabets selskabets vedtægter som helhed som led i en generel modernisering og revision af disse.
- Bemyndige bestyrelsen til i perioden indtil den ordinære generalforsamling i 2009 at forhøje selskabets aktiekapital med indtil i alt nominelt DKK 200.000.000.
- Bemyndige bestyrelsen til at lade selskabet erhverve op til 10% af selskabets aktiekapital som egne aktier.

Frasalg af aktiviteter

Siden aflæggelsen af selskabets årsrapport for 2005 har selskabet frasolgt sine hidtidige aktiviteter.

I marts 2006 blev aktierne i PreciSense Holding A/S solgt til et konsortium bestående af øvrige aktionærer i PreciSense Holding A/S for EUR 0,5 mio.

De øvrige aktiviteter blev frasolgt til Juel Nielsen Holding A/S i juni 2006, til en samlet salgssum på EUR 5,6 mio, der blev berigtiget ved overtagelse af gæld for EUR 3,3 mio og kontant betaling af EUR 2,3 mio. Denne overdragelse var en betingelse for Vipros Holding A/S' overtagelse af aktiemajoriteten i selskabet fra Juel Nielsen Holding A/S.

Efter frasalget var de eneste besiddelser i Selskabet aktier i T-Cellic A/S (26% ejerskab), 100% ejerskab af to inaktive anpartsselskaber samt beholdningen af værdipapirer og kontanter.



2. Ledelsens regnskabsmæssige forventninger for 2006

De regnskabsmæssige forventninger er udarbejdet med anvendelse af Victoria Properties A/S' regnskabspraksis, som er i overensstemmelse med de pr 30. september 2006 udstedte IFRS-bestemmelser om indregning og måling.

Det er hensigten at gennemføre en offentlig emission til markedskurs, så snart en væsentlig del af investeringskapaciteten er placeret. Selskabet forventer herved at fortsætte investeringstakten og skabe en bredere aktionærkreds og en likvid aktie.

For regnskabsåret 2006 forventer selskabet, på baggrund af delårsregnskabet pr 30. september 2006, et nettoresultat før værdireguleringer på ejendomme, skat og ophørte aktiviteter på EUR 0 – 0,2 mio. Således forventes det samlede årsresultatet før skat at blive mellem EUR 0,1 og 0,3 mio og årsresultatet efter ophørende aktiviteter og skat mellem EUR 1,0 og 1,5 mio før værdireguleringer.

Særlige risici og usikkerheder i delårsrapporten

I henhold til årsregnskabsloven skal der redegøres for usikkerheder i regnskabsopgørelsen og de særlige risici, som selskabet kan påvirkes af. Opnåelsen af resultatmålet er hovedsagelig knyttet til selskabets forventninger om køb af velbeliggende ejendomme i 4. kvartal 2006. Faktorer, som kan påvirke denne målsætning, er blandt andet:

- Udviklingen på det tyske ejendomsmarked samt udviklingen i den tyske økonomi
- At det lykkes at finde passende ejendomme
- At det lykkes at udleje opsagte lejemaal hurtigt og dermed holde tomgangsprocenten nede
- Udviklingen i valutakursforhold
- Renteudviklingen generelt
- At det lykkes at opnå den ønskede finansiering af ejendommene

3. Regnskabspraksis mv

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med indregnings- og målingsbestemmelser i International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Baseret på at selskabet frem til 30. september 2006 har afviklet sine hidtidige aktiviteter, er resultatet af disse i henhold til IFRS præsenteret på en separat linie i resultatopgørelsen.

Tilsvarende vil der i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2006 blive foretaget en tilpasning af sammenligningstal for tidligere år, således at resultatet af de ophørende aktiviteter, samt de dertil hørende aktiver og forpligtelser, ligeledes præsenteres i separate linier i henholdsvis resultatopgørelse og balance.

Selskabet har pr 30. juni 2006 aktiveret EUR 1,6 mio som udskudt skatteaktiv. Aktiveringen sker på baggrund af ændringen i selskabets aktiviteter, hvor selskabets ledelse har vurderet, at den fremtidige indtjening vil medføre, at selskabet kan anvende det fremførbare skattemæssige underskud.

Selskabets hovedaktivitet er som beskrevet ovenfor investering i ejendomme beliggende i Tyskland. Selskabets investeringsejendomme indregnes til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi, som det også har været tilfældet hidtil.

Selskabets delårsrapport er aflagt i EURO.



4. Bestyrelsesbeslutninger

Væsentlige ændringer i Selskabets finansielle eller handelsmæssige stilling siden seneste årsrapport

Selskabet har i perioden 1. juli til 30. september erhvervet syv ejendomme i det centrale Berlin for en samlet købesum på ca EUR 16,7 mio, eller ca DKK 124,7 mio. Disse ejendomme overtages 1. december 2006. Herudover har selskabet i oktober 2006 indgået købsaftale om yderligere seks ejendomme til en samlet værdi af ca EUR 8,7 mio (ca DKK 65,3 mio). Disse ejendomme indeholder til sammen i alt 91 boliglejemål og 24 butiksejemål på i alt henholdsvis 4.872 kvm og 2.714 kvm. Disse ejendomme overtages i december 2006 samt januar 2007.



VICTORIA PROPERTIES

Koncernens hovedtal og nøgletal (i t eur)

	9 mdr. 30/9-2006	12 mdr. 31/12-2005	9 mdr. 30/9-2005
Omsætning.....	67	0	0
Andre driftsindtægter.....	0	0	0
Resultat af primær drift.....	-88	0	0
Associerede selskaber	0	-145	-225
Finansielle poster i øvrigt, netto	171	392	396
Koncernresultat før skat.....	83	247	171
Skat af årets resultat for fortsættende aktiviteter ..	1.614	0	0
Koncernresultat efter skat for fortsættende aktiviteter	1.697	247	171
Årets resultat for ophørte aktiviteter	-358	-1.630	-1.785
Koncernens resultat	1.339	-1.383	-1.614
Balance			
Anlægsaktiver i alt.....	11.599	4.682	4.973
- heraf anlægsaktiver ophørende aktiviteter	0	4.644	4.935
Omsætningsaktiver i alt	26.325	5.279	4.798
	0	0	0
Koncernens sum af aktiver	37.924	9.961	9.771
Udvikling i egenkapitalen			
Saldo pr. 1. januar	6.645	7.146	7.146
Emission 30. juni 2006 fratrukket omkostninger....	26.356	0	0
Valutakursregulering, datterselskab	10	12	-2
Opskrivninger	0	870	
Periodens resultat.....	1.339	-1.383	-1.614
Egenkapital i alt	34.350	6.645	5.530
Minoritetsaktionærernes andel af egenkapitalen	0	-12	-13
Koncernens egenkapital	34.350	6.633	5.517
Nøgletal			
Resultat pr. aktie.....	1	-3	-3
Udbytte pr. aktie	0	0	0
Indre værdi	129 %	104 %	86 %
Egenkapitalforrentning	8 %	-20 %	-29 %
Soliditet (Egenkapital i procent af aktiver)	91 %	67 %	56 %

* Nøgletallene er beregnet i henhold til vejledningen fra Den Danske Finansanalytikerforening, og nøgletal markeret med ** er beregnet på grundlag af et "resultat til analyseformål", som svarer til koncernresultatet efter skat.