



FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 4

29. august 2006

Delårsrapport for 1. halvår 2006

- Selskabet skiftede den 30. juni 2006 navn til Victoria Properties A/S
- Victoria Properties A/S' forretningsmæssige fokus er investeringer i velbeliggende bolig- og butiksejendomme, initialt i Berlin og Hamborg
- Tidligere aktiviteter (i Torsana A/S) er frasolgt
- Der er gennemført en kapitalforhøjelse på DKK 198 millioner
- Halvårsresultatet er på DKK 8,7 mio efter ophørende aktiviteter og skat
- Selskabet har erhvervet tre ejendomme i Berlin

Indtil den 30. juni 2006 drev selskabet forretning under navnet Torsana A/S. Hovedaktiviteterne i Torsana A/S var udvikling og opstart af selskaber inden for digitale diagnosesystemer til forebyggelse og prospektiv opfølgning af udbredte folkesygdomme.

Selskabet indgik den 6. juni 2006 - forud for salget af aktiemajoriteten i selskabet til Vippro Holding A/S - en aftale om salg af selskabets hidtidige aktiviteter til Juel Nielsen Holding A/S.

I forbindelse med en ekstraordinær generalforsamling den 30. juni 2006 blev aftalen om frasalg af selskabets hidtidige aktiviteter gennemført, og selskabet ændrede navn til Victoria Properties A/S.

Formålet med Vippro Holding A/S' køb af aktiemajoriteten i selskabet og frasalget af aktiviteter er at skabe et børsnoteret selskab med fokus på investering i eksisterende velbeliggende bolig- og butiksejendomme i Tyskland - initialt med fokus på Berlin og Hamborg.

Som følge af det positive halvårsresultat er selskabets forventninger til årets resultat forbedret i forhold til de forventninger, der blev fremlagt i forbindelse med årsrapporten 2005. Forventningerne til 2. halvår 2006 er et resultat før skat på mellem DKK 0 og 3 mio, hvilket vil betyde, at det samlede årsresultatet før skat forventes at blive mellem DKK - 0,5 og + 2,5 mio og at årsresultatet efter ophørende aktiviteter og skat forventes at blive positivt mellem DKK 8,5 og 11,0 mio.

Selskabet har erhvervet tre ejendomme i det centrale Berlin. Ejendommene er fuldt udlejet. De to af ejendommene indeholder bolig- og butiksljemål, mens den tredje ejendom anvendes til hotellejligheder.

Kontaktperson:

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

Stockwise resumé

Resultatet efter skat og ophørende aktiviteter udgør DKK 8,7 mio. Resultatet pr 30. juni 2006 udgør DKK -0,3 mio før skat og ophørende aktiviteter. Forventningerne til årets resultat som helhed er et overskud efter ophørende aktiviteter og skat på mellem DKK 8,5 og 11 mio. Selskabet har til formål at investere i velbeliggende bolig- og butiksejendomme, initialt med fokus på Berlin og Hamborg. Selskabet har erhvervet tre velbeliggende ejendomme i Berlin for DKK 87,6 mio.



Ledelsespåtegning

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

Halvårsrapporten 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. juni 2006

København, den 29. august 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 1. halvår 2006

Koncernens resultat pr 30. juni 2006 udgør DKK -0,3 mio før skat og ophørende aktiviteter. Resultatet efter skat og ophørende aktiviteter udgør DKK 8,7 mio. Koncernens resultat før skat og ophørende aktiviteter på DKK -0,3 mio er i overensstemmelse med koncernens forventninger.

Driftsmæssig udvikling

Den driftsmæssige udvikling i selskabet frem til den 30. juni 2006 har udvist et samlet overskud på DKK 8,7 mio. Resultatet er særligt påvirket af følgende forhold:

- Resultatet af selskabets hidtidige aktiviteter udgjorde frem til frasalget et samlet underskud på DKK 3,0 mio. Heraf udgjorde fratrædelsesgodtgørelse mv. til selskabets hidtidige administrerende direktør Steen Juel Nielsen DKK 4,5 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 DKK 3,0 mio kr, svarende til salgssummen med fradrag af omkostninger, idet aktierne i årsrapporten for 2005 var nedskrevet til DKK 0. Avancen er medtaget under ophørte aktiviteter
- Frasalget af de øvrige aktiviteter blev gennemført pr 28. februar 2006. Den samlede avance ved frasalget udgjorde DKK 1 mio. Beløbet er medtaget under ophørte aktiviteter.
- En væsentlig del af selskabets midler har været placeret i værdipapirer. Som følge af kursudviklingen på disse værdipapirer er der i perioden 1. januar - 30. juni 2006 et samlet kurstab (realiseret og urealiseret) på DKK 0,6 mio.
- 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 valgt at indregne en andel af selskabets skatteaktiv på DKK 12 mio. Som følge heraf udgør periodens selskabsskat en tilsvarende indtægt.
- Selskabet har den 30. juni 2006 købt 3 ejendomme til en samlet pris på EUR 11,74 mio. (DKK 87,6 mio) inkl. omkostninger, hvoraf den ene ejendom først overtages pr. 30. september 2006. Købene har ingen resultatmæssig effekt på halvåret.
- 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 DKK -0,6 mio, som er medtaget under ophørte aktiviteter.

Omdannelse til ejendomsselskab

Indtil 30. juni 2006 drev selskabet forretning under navnet Torsana A/S. Hovedaktiviteterne i Torsana A/S var udvikling og opstart af selskaber inden for digitale diagnosesystemer til forebyggelse og prospektiv opfølgning af udbredte folkesygdomme.

Selskabet indgik den 6. juni 2006 forud for salget af aktiemajoriteten i selskabet til Vipros Holding A/S en aftale om salg af selskabets hidtidige aktiviteter til Juel Nielsen Holding A/S.

Vipros Holding A/S erhvervede den 6. juni 2006, på baggrund af en betinget aktieoverdragelsesaftale, 64,2 % af aktiekapitalen og 90,7 % af stemmerne i Victoria Properties A/S.

Formålet med Vipros Holding A/S' køb af aktiemajoriteten i selskabet var at skabe et børsnoteret selskab med fokus på investering i eksisterende velbeliggende bolig- og butiksejendomme i Tyskland, initialt med fokus på Berlin og Hamborg.



VICTORIA PROPERTIES

Ekstraordinær generalforsamling blev afholdt den 30. juni 2006, og betingelserne for aktiekøbet blev opfyldt efter hensigten, hvorefter aktiekøbet blev gennemført.

Med aktiekøbet opnåede Vipros Holding A/S bestemmende indflydelse, jfr Værdipapirhandelslovens § 31, og Vipros Holding A/S fremsatte pligtmæssigt købstilbud til de resterende B-aktionærer i Victoria Properties A/S den 3. juli 2006 med udløb den 31. juli 2006.

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 DKK 3,5 mio.

De øvrige aktiviteter blev frasolgt til Juel Nielsen Holding A/S i juni 2006, til en samlet salgssum på DKK 41,7 mio, der blev berigtiget ved overtagelse af gæld for DKK 24,7 mio og kontant betaling af DKK 17 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. Selskabet foretog den 30. juni 2006 køb af de tre ejendomme som beskrevet ovenfor. Den ene ejendom overtages først pr. 30. september 2006.

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. juni 2006 udstedte IFRS-bestemmelser om indregning og måling.

I forbindelse med aktiekøbet blev der indgået aftale med kerneinvestorerne, Familien Clausen (Danfoss), J.C. Hempel's Fond, Wefri Real Estate ApS samt Anette og Carsten Følsgaard om at forøge egenkapitalgrundlaget i Victoria Properties A/S ved en rettet B-aktieemission.

Emissionen blev vedtaget den 30. juni 2006 og gennemført den 4. juli 2006. Aktierne bliver noteret på Københavns Fondsbørs. Dette forventes at ske i september 2006.

Det er hensigten at gennemføre en offentlig emission til markedskurs inden udgangen af 2006, eller så snart en væsentlig del af investeringskapaciteten er placeret. Selskabet forventer herved at fortsætte investeringstakten og skabe en bredere aktionærkreds og en likvid aktie.

Selskabets bestyrelse vil indkalde til endnu en ekstraordinær generalforsamling i Victoria Properties A/S med forventet afholdelse i september 2006. Dette vil ske med henblik på blandt andet at ophæve selskabets aktieklasser, således at disse sammenlægges til én aktieklasser i ombytningsforholdet 1:1, at ophæve stemmeløftet for B-aktierne, samt at give bestyrelsen i Victoria Properties A/S bemyndigelse til at udvide aktiekapitalen.

For 2. halvår 2006 forventer selskabet, på baggrund af selskabets forventninger til investeringer i tyske bolig- og butiksejendomme, nettolejeindtægter på DKK 3 - 5 mio og nettorenteudgifter på DKK 0 mio. Selskabets driftsomkostninger forventes at udgøre DKK 2 - 3 mio. For 2. halvår 2006 forventer selskabet således et nettoresultat før værdireguleringer på ejendomme og skat på DKK 0 - 3 mio. De realiserede



lejeindtægter samt renteudgifter i 2. halvår 2006 vil være meget afhængige af timingen af selskabets ejendomsinvesteringer i den resterende del af 2006.

For regnskabsåret 2006 forventer selskabet, på baggrund af delårsregnskabet pr 30. juni 2006, samt ovenstående forventninger til 2. halvår 2006, et nettoresultat før værdireguleringer på ejendomme, skat og ophørte aktiviteter på DKK 0 – 3 mio, hvilket vil betyde, at det samlede årsresultat før skat forventes at blive mellem DKK - 0,5 og + 2,5 mio og at årsresultatet efter ophørende aktiviteter og skat forventes at blive mellem DKK 8,5 og 11,0 mio.

Særlige risici og usikkerheder i halvårsrapporten

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 2. halvår 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 lejemål hurtigt og dermed holde tomgangsprocenten nede
- Udviklingen i valuta
- Renteudviklingen generelt

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. juni 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 DKK 12 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.

Fremover vil selskabet udsende både kvartalsrapporteringer, halvårs- og årsregnskabsmeddelelser.

Bestyrelsen har vedtaget, at man pr. 1. juli 2006 ændrer funktionel valuta fra DKK til EUR, hvilket blandt andet indebærer at regnskaberne fremover aflægges i EUR.



4. Bestyrelsesbeslutninger

Væsentlige ændringer i Selskabets finansielle eller handelsmæssige stilling siden seneste årsrapport

Den 30. juni 2006 gennemførte Selskabet en rettet emission med et samlet nettoprovenu på DKK 198 mio, hvilket har øget selskabets egenkapital. De samlede omkostninger i forbindelse med emissionen udgjorde DKK 2,3 mio.

Den 30. juni foretog selskabet køb af tre centralt og velbeliggende ejendomme i Berlin for en samlet anskaffelsessum på EUR 11,74 mio, svarende til DKK 87,6 mio. Ejendommene er købt igennem to tyske selskaber, som er erhvervet af de danske datterselskaber TG Berlin II ApS og TG Berlin III ApS. Ejendommene er fuldt udlejede. Gennemsnitlig tomgangsprocent for tilsvarende ejendomme ligger i niveauet 5%. Den ene ejendom er udlejet til hotellejigheder og butikker. Denne ejendom overtages 30. september 2006. De to andre ejendomme indeholder i alt 58 boliglejemål og 2 butiklejemål og er overtaget pr. 30. juni 2006. Det samlede areal er 6.943 m² fordelt på 5.916 m² boliger og 1.027 m² butikker. Det gennemsnitlige startafkast for de tre ejendomme vil ligge i niveauet 5,80 %.

5. Revisionspåtegning på perioderegnskabet for perioden 1. januar - 30. juni 2006

De regnskabsmæssige oplysninger er revideret af selskabets generalforsamlingsvalgte revisorer, som har afgivet følgende påtegning:

"Til aktionærerne i Victoria Properties A/S

Vi har revideret perioderegnskabet pr. 30. juni 2006 for Victoria Properties A/S. Perioderegnskabet er aflagt i overensstemmelse med de pr. 30. juni 2006 gældende bestemmelser om indregning og måling i de pr. 30. juni 2006 udstedte internationale regnskabsstandarder (IFRS), de af Københavns Fondsbørs stillede krav til regnskabsaflæggelsen for børsnoterede selskaber samt bekendtgørelse om anvendelse af internationale regnskabsstandarder for virksomheder omfattet af årsregnskabsloven og bekendtgørelse om udarbejdelse af delårsrapporter for børsnoterede virksomheder omfattet af årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for perioderegnskabet og at dette er udarbejdet i overensstemmelse med de pr. 30. juni 2006 gældende bestemmelser om indregning og måling i de pr. 30. juni 2006 vedtagne internationale regnskabsstandarder (IFRS), de af Københavns Fondsbørs stillede krav til regnskabsaflæggelsen for børsnoterede selskaber samt bekendtgørelse om anvendelse af internationale regnskabsstandarder for virksomheder omfattet af årsregnskabsloven og bekendtgørelse om udarbejdelse af delårsrapporter for børsnoterede virksomheder omfattet af årsregnskabsloven. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om perioderegnskabet.

Den udførte revision

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at perioderegnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i perioderegnskabet anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet i forbindelse med udarbejdelsen af perioderegnskabet, samt om den anvendte regnskabspraksis er passende og benyttet ensartet i koncernen. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



VICTORIA PROPERTIES

Konklusion

Det er vores opfattelse, at perioderegnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2006 samt af resultatet af koncernens aktiviteter for perioden 1. januar - 30. juni 2006 i overensstemmelse med de pr. 30. juni 2006 gældende bestemmelser om indregning og måling i de pr. 30. juni 2006 udstedte internationale regnskabsstandarder (IFRS), de af Københavns Fondsbørs stillede krav til regnskabsaflæggelsen for børsnoterede selskaber samt bekendtgørelse om anvendelse af internationale regnskabsstandarder for virksomheder omfattet af årsregnskabsloven og bekendtgørelse om udarbejdelse af delårsrapporter for børsnoterede virksomheder omfattet af årsregnskabsloven.

København, den 29. august 2006

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Per H. Jensen

statsautoriseret revisor"



VICTORIA PROPERTIES

Koncernens hovedtal og nøgletal (i t.kr.)

	6 mdr. 30/6-2006	12 mdr. 31/12-2005	6 mdr. 30/6-2005
Omsætning.....	0	0	0
Andre driftsindtægter.....	0	0	0
Resultat af primær drift.....	-614	0	0
Associerede selskaber.....	0	-1.080	0
Finansielle poster i øvrigt, netto.....	306	2.923	1.980
Koncernresultat før skat.....	-308	1.843	1.980
Skat af årets resultat for fortsættende aktiviteter ..	12.000		0
Koncernresultat efter skat for fortsættende aktiviteter ..	11.692	1.843	1.980
Årets resultat for ophørte aktiviteter.....	-2.996	-12.162	-7.834
Koncernens resultat ..	8.696	-10.319	-5.854
Balance			
Anlægsaktiver i alt.....	34.485	34.924	39.332
- heraf anlægsaktiver ophørende aktiviteter	0	34.644	39.060
Omsætningsaktiver i alt	246.406	39.381	36.467
Koncernens sum af aktiver	280.891	74.305	75.799
Udvikling i egenkapitalen			
Saldo pr. 1. januar	49.573	53.308	53.319
Emission 30. juni 2006 fratrukket omkostninger....	197.634	0	0
Valutakursregulering, datterselskab.....	71	92	-1
Opskrivninger	0	6.492	
Periodens resultat.....	8.696	-10.319	-5.816
Egenkapital i alt	255.974	49.573	47.502
Minoritetsaktionærernes andel af egenkapitalen	0	-88	-77
Koncernens egenkapital	255.974	49.485	47.425
Nøgletal			
Resultat pr. aktie.....	4,5	-22	-11
Udbytte pr. aktie	0	0	0
Indre værdi	133 %	104 %	99 %
Egenkapitalforrentning	11 %	-20 %	-21 %
Soliditet (Egenkapital i procent af aktiver)	91 %	67 %	63 %

* 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.