Delårsrapport for 1. halvår 2011

Victoria Properties A/S oplevede stærk fremgang i 1. halvår 2011 og fastholder forventningerne til helåret 2011.

Driften af ejendomsporteføljen udvikler sig tilfredsstillende og understøtter en forventet værdistigning. Denne forventning underbygges endvidere af den sunde tyske økonomi og den positive udvikling på det tyske ejendomsmarked, herunder en betydelig interesse fra internationale investorer.

Victoria Properties A/S planlægger i 2. halvår af 2011 at gennemføre en fortegningsemission med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer. Det forventes samtidig at gennemføre en emission til markedskurs til delvis betaling af ny ejendomsportefølje, som der p.t. forhandles om.

Finansielle hovedtal (beløb i mio. euro hvis ikke andet er anført)	**2011 1. halvår**	**2010 1. halvår**	**2011 helår (forv.)**
Omsætning	7,7	6,7	-
Omsætningsvækst	*14,6%*	*1,4%*	-
Resultat før skat og dagsværdireguleringer	0,7	0,1	2,5-3,0
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	-0,1	0	-
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	2,4	-12,9	-
Resultat før skat	3,1	-12,8	-
Resultat	2,4	-9,7	
Egenkapital	50,3	42,3	-
Indre værdi	*DKK 154,1*	*DKK 141,5*	-

Forventningen til 2011 fastholdes

- For 2011 fastholder Victoria Properties forventningen om et resultat før skat og dagsværdireguleringer på EUR 2,5 - 3,0 mio. (DKK 18,6 – 22,4 mio.) og dermed en resultatfremgang i forhold til tidligere år.
- Der forventes ligeledes et solidt cash flow fra driften.

Driften af nyerhvervet portefølje udvikler sig planmæssigt, og tomgang i Hamburg reduceres

- Pr. 1. januar 2011 erhvervede Victoria Properties A/S 11 ejendomme. Ejendommene havde ved aftalens indgåelse en værdi på ca. EUR 19,6 mio. (DKK 146,2 mio.) Der er herudover i 2011 erhvervet to nye ejendomme i porteføljen til en værdi af ca. EUR 2,8 (DKK 13,4 mio.). Driften af den erhvervede ejendomsportefølje udvikler sig som forventet.

- Ledige lejemål i koncernens ejendomsportefølje udgjorde gennemsnitligt 9,5 % målt på lejeindtægter og 7,8% målt på areal ved udgangen af 1. halvår 2011. De ledige lejemål er pr. d.d. aktuelt reducereret til 7,3 % målt på lejeindtægter og 5,9% målt på areal, idet der er indgået flere lejeaftaler vedrørende koncernens kontorejendomme i Hamburg. Herunder er der indgået en 10 årig lejeaftale med en international kemikoncern på 2.200 kvm i ejendommen Suhrenkamp i Hamburg. I 2. halvår forventes der indgået flere lejeaftaler vedrørende ejendommene i Hamburg, med en yderligere reduktion af tomgangen til følge. Tomgangen i Berlin udgør 5,5 % målt på lejeindtægter og 3,1 % målt på areal. I Frankfurt udgør tomgangen 3,1 % målt på lejeindtægter og 0,8% målt på areal.

Soliditet og likviditetsmæssig situation vurderes tilfredsstillende

- Ved udgangen af 1. halvår 2011 udgjorde selskabets soliditet 18,0% mod 17,5% ved udgangen af 2010. Victoria Properties likvide beholdninger udgjorde EUR 1,9 mio. (DKK 14,2 mio.) pr. 30. juni 2011 mod EUR 3,6 mio. (DKK 26,9 mio.) ultimo 2010. Koncernens soliditet og likviditetsmæssige situation vurderes fortsat at være tilfredsstillende.

- Den vægtede gennemsnitlige effektive rente på koncernens nettorentebærende gæld udgjorde i 1. halvår 3,1% p.a. mod 4,7% i samme periode sidste år. Niveauet forventes at være lidt lavere for den resterende del af 2011.

- Koncernen har afdækket renterisikoen for en betydelig del af den samlede rentebærende gæld ved indgåelse af swapaftaler og swaptioner, herunder er der indgået swapaftale med en hovedstol på EUR 76 mio. med en løbetid på 30 år. Swapaftalen trådte i kraft 1. januar 2011 og har en fast rente på 4,54%. Den overvejende del af koncernens variabelt forrentede gæld er renteafdækket for størstedelen af 2012 til en lavere rente end den aktuelle.

- Den samlede akkumulerede negative dagsværdiregulering på rentesikringsaftaler udgjorde pr. 30. juni 2011 EUR 15,2 mio. (DKK 113,2 mio.).

Fortegningsemission forventes gennemført i 2. halvår af 2011

- I 2. halvår 2011 planlægger Victoria Properties A/S at gennemføre en emission af nye aktier. Emissionen vil blive gennemført som en fortegningsemission med fortegningsret for de nuværende investorer. Hertil kommer, at der forventes gennemført en rettet markedskursemission .

- Provenuet fra den kontante emission skal anvendes til at indfri koncernens bridgefinansiering hos FIH Erhvervsbank A/S på EUR 21,7 mio. (DKK 161,9 mio.), til erhvervelse af nye ejendomsporteføljer samt til styrkelse af koncernens arbejdskapital.

- Fortegningsemissionen forventes gennemført med en tegningskurs på DKK 100,00 pr. aktie og således, at én nuværende aktie giver ret til at tegne én ny aktie. Der forventes et kontant provenu på ca. DKK 246 mio. før omkostninger. En kreds af selskabets nuværende kerneaktionærer har på forhånd afgivet uigenkaldelige tegningstilsagn om tegning af nye aktier for DKK 150 mio. Der arbejdes aktuelt på at tilvejebringe garanti for den resterende del af emissionen.

- Den rettede emission forventes at blive gennemført til markedskurs som delvis betaling for erhvervelse af en større ejendomsportefølje. Den rettede emission forventes at udgøre en kursværdi på ca. DKK 94 mio.

- Emissionen forventes afsluttet omkring 1. december 2011, og FIH Erhvervsbank A/S har forlænget koncernens bridgefinansiering således, at denne nu løber frem til 1. december 2011.

Erhvervelsen af en større ejendomsportefølje blev omtalt i en selskabsmeddelelse i juni 2011

- Victoria Properties A/S forventer i den nærmeste fremtid at indgå en betinget aftale omkring erhvervelse af en større portefølje af boligudlejningsejendomme beliggende i Berlin. Aftalen vil bl.a. være betinget af de tyske 1. prioritetsbankers godkendelse af handlen samt af en succesfyldt gennemførelse af emissionen i Victoria Properties A/S.

Ny asset management aftale

- Victoria Properties A/S har i august indgået asset management aftale for 33 boligudlejningsejendomme beliggende i Berlin. Ejendommene har en værdi på ca. EUR 43 mio. (DKK 320 mio.) og kontrolleres af en større dansk finansiel koncern.

Yderligere oplysninger:

Peter Westphal
Adm. direktør

Telefon: 4547 7500
E-mail: pw@victoriaproperties.dk

Koncernens hoved- og nøgletal

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

Resultatopgørelsen	**1. halvår 2011**	**1. halvår 2010**	**12. mdr. 2010**
Nettoomsætning	7.731	6.747	13.898
Bruttoresultat	5.681	5.536	10.352
Resultat af primær drift	**3.733**	**4.183**	**7.001**
Finansielle poster, netto	-2.986	-4.097	-6.480
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	**747**	**86**	**521**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-52	0	-609
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	2.376	-12.857	-8.024
Resultat før skat	**3.071**	**-12.771**	**-8.112**
Resultat	**2.381**	**-9.718**	**-6.741**

Balancen	**30/6 2011**	**30/6 2010**	**31/12 2010**
Aktiver			
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	262.440	243.728	243.355
Andre langfristede aktiver	8.559	8.572	9.252
Kortfristede aktiver	7.562	6.477	5.428
Aktiver i alt	**278.561**	**258.777**	**258.035**
Passiver			
Egenkapital ultimo	50.258	42.259	45.236
Langfristede gældsforpligtelser	185.669	189.904	168.870
Kortfristede gældsforpligtelser	42.634	26.614	43.929
Passiver i alt	**278.561**	**258.777**	**258.035**

Pengestrømme	**1. halvår 2011**	**1. halvår 2010**	**12. mdr. 2010**
Pengestrømme fra driften	726	401	1.209
Pengestrømme til investering, netto	-3.331	-58	-666
Pengestrømme fra finansiering	904	-9	-999
Pengestrømme i alt	**-1.701**	**334**	**-456**

Koncernens hoved- og nøgletal, fortsat

Nøgletal	1. halvår 2011	1. halvår 2010	12. mdr. 2010
Selskabskapital (EUR 1.000)	32.969	31.099	31.099
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	5,0	-21,0	-14,1
Soliditet (%)	18,0	16,3	17,5
Børskurs, ultimo (DKK)	127,0	145,0	150,0
Børskurs, ultimo (EUR)	17,0	19,4	20,1
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	1,0	-4,4	-3,0
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	154,1	141,5	147,2
Kurs/indre værdi, ultimo	0,8	1,0	1,0
Price Earning (EUR)	17,2	-4,5	-6,8
Udbytte pr. aktie (EUR)	0,0	0,0	0,0

Indhold

Ledelsesberetning **7**
Forretningsmæssig udvikling 7
Udvikling af porteføljen 8
Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling 11
Forventninger 14
Ledelsespåtegning **15**
Aktionærinformation **16**
Resultatopgørelse **17**
Totalindkomstopgørelse **17**
Balance **18**
Egenkapitalopgørelse **20**
Noter **21**

LEDELSESBERETNING

Forretningsmæssig udvikling

Victoria Properties er et betydende børsnoteret ejendomsselskab med investeringer i de største tyske byer. Med udgangspunkt i egen driftsorganisation i Tyskland er det koncernens strategi at skabe merværdier ved aktivt asset management. Victoria Properties har en målsætning om lønsom vækst med en væsentlig grad af egenkapitalfinansiering.

Med virkning fra 1. januar 2011 erhvervede Victoria Properties A/S en portefølje på 10 boligudlejningsejendomme i Berlin og en mindre ejendom i Hamburg. Ejendomsporteføljen blev erhvervet for EUR 19,8 mio. (DKK 147,5 mio.). Købesummen blev finansieret ved en overtagelse af den eksisterende 1. prioritetsfinansiering, en kontant betaling på EUR 0,3 mio. (DKK 2 mio.) samt udstedelse af nye aktier for EUR 2,6 mio. (DKK 19,4 mio.).

Porteføljen blev erhvervet ved et køb af 11 danske anpartsselskaber. Der er efterfølgende supplerende erhvervet yderligere to mindre ejendomme i de samme selskaber. Anskaffelsessummen for disse ejendomme udgør EUR 2,8 mio. (DKK 20,9 mio.)

Driften af ejendommene har udviklet sig tilfredsstillende og som forventet. Efter erhvervelsen er der investeret i renovering af fem lejemål i en af ejendommene, og porteføljen er nu fuldt udlejet.

I marts blev salget af ejendommen Westhafen i Frankfurt påbegyndt. De 141 lejligheder vil blive solgt som ejerlejligheder. Pr. 30. juni 2011 var der solgt 9 lejligheder med en samlet salgssum efter omkostninger på EUR 3,3 mio. (DKK 24,6 mio.). De opnåede salgssummer er lidt højere end de budgetterede. Det samlede salg forventes endeligt gennemført primo 2013.

Med henblik på at styrke omsætteligheden for selskabets aktier indgik Victoria Properties A/S i starten af juni en market maker aftale med Nordea. Det er fortsat målsætningen at forøge kendskabet til Victoria Properties A/S for derigennem blandt andet at opnå et forøget antal aktionærer og en større omsættelighed i selskabets aktier, og der arbejdes løbende på tiltag, som kan bidrage hertil.

I juni meddeltes det, at Victoria Properties A/S forhandler omkring erhvervelsen af en større portefølje af boligudlejningsejendomme beliggende i Berlin. Det forventes, at der i nærmeste fremtid kan indgås betinget aftale herom. Aftalen vil primært være betinget af en godkendelse af handlen fra de tyske 1. prioritetsbanker samt af en succesfuld gennemførelse af en kapitaludvidelse i Victoria Properties A/S.

I 2. halvår 2011 vil Victoria Properties A/S gennemføre en emission af nye aktier. Emissionen vil omfatte en fortegningsemission med fortegningsret for de nuværende investorer og forventes tillige at omfatte en rettet markedskursemission som delvis betaling for erhvervelse af en større ejendomsportefølje.

Fortegningsemissionen forventes gennemført med en tegningskurs på DKK 100,00 pr. aktie og således, at én nuværende aktie giver ret til at tegne én ny aktie. Der forventes et kontant provenu på ca. DKK 246 mio. før omkostninger. En kreds af selskabets nuværende kerneaktionærer har på forhånd afgivet uigenkaldelige tegningstilsagn om tegning af nye aktier for DKK 150 mio. Der arbejdes aktuelt på at tilvejebringe garanti for den resterende del af emissionen.

Den rettede emission planlægges at blive gennemført til markedskurs som delvis betaling for erhvervelse af den ovennævnte ejendomsportefølje. Den rettede emission forventes at udgøre en kursværdi på ca. DKK 94,0 mio.

Provenuet fra den kontante emission skal anvendes til at indfri koncernens bridgefinansiering hos FIH Erhvervsbank A/S på EUR 21,7 mio. (DKK 161,8 mio.) og til styrkelse af koncernens arbejdskapital samt til nye ejendomsinvesteringer.

Emissionen forventes afsluttet omkring 1. december 2011, og FIH Erhvervsbank A/S har forlænget koncernens bridgefinansiering således, at denne nu løber frem til 1. december 2011. Der arbejdes aktuelt på udarbejdelse af børsprospekt. Det forventes, at børsprospekt kan offentliggøres omkring 1. nov. 2011.

Ved udgangen af 1. halvår 2011 udgjorde selskabets soliditet 18,0% mod 17,5% ved udgangen af 2010. Victoria Properties likvide beholdninger udgjorde EUR 1,9 mio. (DKK 14,2 mio.) pr. 30. juni 2011 mod EUR 3,6 mio. (DKK 26,9 mio.) ultimo 2010. Koncernens soliditet og likviditetsmæssige situation vurderes fortsat at være tilfredsstillende.

Koncernen havde i 1. halvår en gennemsnitlig vægtet finansieringsrente på 3,1% p.a. på den nettorentebærende gæld. Niveauet forventes at blive lidt lavere for den resterende del af 2011. Koncernen har afdækket renterisikoen for en betydelige del af den samlede rentebærende gæld ved indgåelse af swapaftaler og swaptioner, herunder er der indgået swapaftale med en hovedstol på EUR 76 mio. med en løbetid på 30 år. Swapaftalen trådte i kraft 1. januar 2011 og har en fast rente på 4,54%. Den overvejende del af koncernens variabelt forrentede gæld er renteafdækket for størstedelen af 2012 til en lavere rente end den aktuelle. Pr. 30. juni 2011 udgjorde varigheden på koncernens nettorentebærende gæld og finansielle instrumenter 11 år.

Den samlede akkumulerede negative dagsværdiregulering på rentesikringsaftaler udgør pr. 30. juni 2011 EUR 15,2 mio. (DKK 113,2 mio.)

Udsving i renteniveauet påvirker dagsværdien af rentesikringsaftaler. Markedsværdien af rentesikringsaftaler ville ved en generel stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til balancedagens renteniveau have haft en positiv indvirkning på EUR 12,7 mio. (DKK 94,7 mio.) på koncernens resultat pr. 30. juni 2011 (før skat). Et tilsvarende fald i renteniveauet ville have betydet en negativ indvirkning på koncernens resultat på EUR 16,2 mio. (DKK 120,9 mio.) (før skat).

Der henvises til note 6 for yderligere informationer om sammensætningen af finansielle instrumenter.

Udvikling af porteføljen

Det er Victoria Properties strategi at forøge værdien af selskabets ejendomsportefølje gennem aktivt ejerskab. Fortsatte forbedringer og vedligeholdelse af ejendommene skaber således muligheder for øgede lejeindtægter. Samtidig kan tomgangen nedbringes eller fastholdes på et lavt niveau.

Ejendommene beliggende i Berlin og Frankfurt er stort set fuldt udlejede, og som det fremgår af oversigten nedenfor, kan de ledige lejemål i ejendomsporteføljen primært henføres til den del af ejendommene, som er beliggende i Hamburg. Ledige lejemål udgjorde ved udgangen af 1. halvår 2011 gennemsnitlig 9,5% målt på lejeindtægt og 7,8% målt på areal. Antallet af ledige lejemål er steget siden samme tidspunkt sidste år. Stigningen kan stort set alene henføres til ejendommen Suhrenkamp i Hamburg, hvor lejekontrakten for hovedlejen udløb successivt i løbet af 2010, og ultimo 2010 var lejeren helt fraflyttet ejendommen.

Aktuelt er de ledige lejemål reduceret til 7,3% målt på lejeindtægt og 5,9% målt på areal. Det skyldes, at der i løbet af sommeren er indgået nye lejeaftaler vedrørende ejendommene Rathaus Allée, Hamburg-Norderstedt, Hammerbrookstrasse, Hamburg og Suhrenkamp, Hamburg, herunder blandt andet indgået en 10-årig lejeaftale med en international kemikoncern på 2.200 kvm. i ejendommen Suhrenkamp.
Der pågår aktuelt flere forhandlinger med yderligere lejeinteressenter for de tre ejendomme, og antallet af ledige udlejningsarealer forventes yderligere reduceret i 2. halvår 2011.

På trods af den brede globale økonomiske krise udvikler den tyske økonomi sig grundlæggende positivt med stigende økonomisk aktivitet og faldende arbejdsløshed. Især udvikler Berlin sig meget positivt. Arbejdsløsheden er her faldet mere end i Tyskland generelt, og der er en nettotilflytning til byen, som nu har sit højeste indbyggertal nogensinde. Disse forhold, kombineret med, at der de seneste mange år ikke har fundet nybyggeri sted i byen, giver udslag i stigende efterspørgsel efter boliger med stigende lejeni-

veauer og faldende tomgang til følge. De nyeste tal for lejeniveauet i Berlin vil give mulighed for at kunne varsle lejeforhøjelser flere steder i løbet af 2. halvår, ligesom det vil give mulighed for at opnå højere leje fra nyudlejning.

Det fortsat lave renteniveau understøtter samtidig den forventede langsigtede værdistigning på ejendomsporteføljen.

Status for ejendomsporteføljen
Victoria Properties A/S samlede ejendomsportefølje bestod ved udgangen af 1. halvår 2011 af ejendomme til en samlet værdi af EUR 260,0 mio. fordelt på ejendomme i og omkring Berlin, Frankfurt og Hamburg.

Oversigt over den samlede ejendomsportefølje:

Udlejet

Antal lejemål					
Område	Bolig	Erhverv	Øvrige	Parkering	Total
Berlin	839	124	43	148	1.154
Hamborg	119	52	31	519	721
Frankfurt	141	33	32	627	833
I alt	1.099	209	106	1.294	2.708

Antal M^2					
Område	Bolig	Erhverv	Øvrige	Parkering	Total
Berlin	55.164	21.216	0	0	76.380
Hamborg	8.108	18.614	0	0	26.722
Frankfurt	11.847	29.283	0	10.518	51.648
I alt	75.119	69.113	0	10.518	154.750

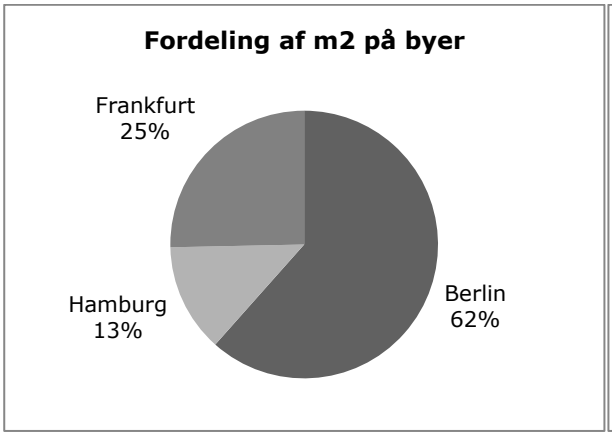
Tomgang

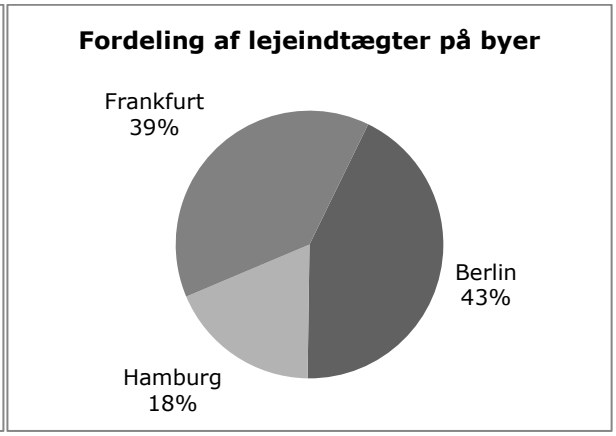
Antal lejemål					
Område	Bolig	Erhverv	Øvrige	Parkering	Total
Berlin	19 (2%)	8 (7%)	8 (19%)	29 (20%)	64 (5%)
Hamborg	3 (2%)	16 (31%)	13 (42%)	207 (40%)	239 (33%)
Frankfurt	4 (3%)	0 (0%)	10 (31%)	12 (19%)	26 (3%)
I alt	26 (2%)	24 (11%)	31 (29%)	248 (19%)	329 (12%)

Antal M^2					
Område	Bolig	Erhverv	Øvrige	Parkering	Total
Berlin	1291 (2%)	1051 (5%)	0 (0%)	0 (0%)	2342 (3%)
Hamborg	215 (3%)	9141 (49%)	0 (0%)	0 (0%)	9356 (35%)
Frankfurt	393 (3%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	393 (1%)
I alt	1899 (2%)	10192 (15%)	0 (0%)	0 (0%)	12091 (8%)

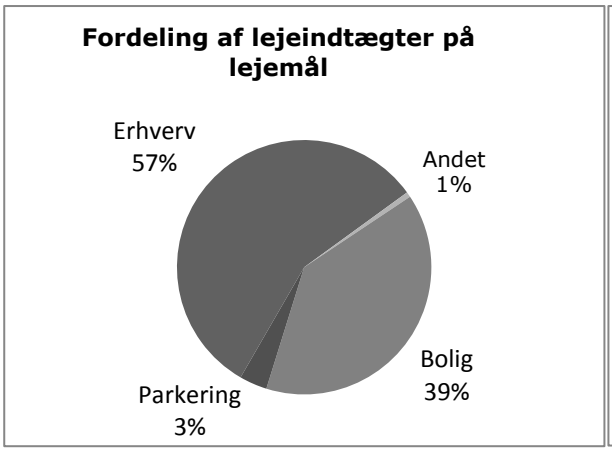
Den samlede portefølje udgjorde 154.750 kvadratmeter pr. 30. juni 2011. Fordelingen af kvadratmeter og lejeindtægter på de tre byområder fremgår af figurerne nedenfor.

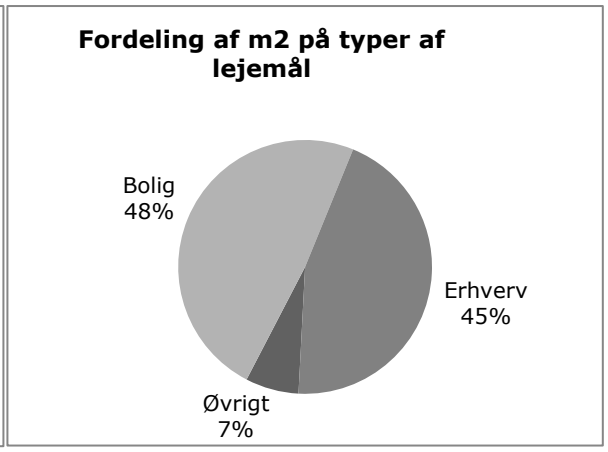
Ejendommene i Berlin repræsenterer arealmæssigt den største andel af den samlede portefølje (62%), og de højeste lejeindtægter (43%)





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 (57%), mens boliglejemål repræsenterer den største andel af lejeindtægterne (48%).





Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling

Koncernen realisede i 1. halvår 2011 et resultat før skat på EUR 3,1 mio. (DKK 23,3 mio.) Resultatet i samme periode sidste år var EUR -12,8 mio.(DKK -95,4 mio.) Den positive udvikling i resultatet skyldes primært dagsværdiregulering af finansielle instrumenter.

Resultatet er positivt påvirket af den nye ejendomsportefølje, som selskabet overtog 1. januar 2011. Omsætningen er i 1. halvår 2011 som følge heraf forøget med EUR 0,7 mio. (DKK 5,2 mio.), og resultatet før skat er forøget med EUR 0,3 mio.(DKK 2,2 mio.).

Det hidtidige salg af ejerlejligheder i ejendommen Westhafen er foretaget til regnskabsmæssig værdi, hvorfor der ikke realiseres nogen regnskabsmæssig avance. Ejerlejlighederne bliver solgt til en pris efter omkostninger, som er ca. 20% over anskaffelsessummen.

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 dagsværdireguleringer på investeringsejendomme.

Nettoomsætning
Koncernens nettoomsætning udgjorde i 1. halvår EUR 7,7 mio. (DKK 57,6 mio.). Omsætningen fordeler sig således:

Lejeindtægter fra koncernens ejendomme:	EUR 7,0 mio. (DKK 52,3 mio.)
Honorarindtægter fra asset management aktiviteter:	EUR 0,7 mio. (DKK 5,3 mio.)

Stigningen i nettoomsætningen på EUR 1,0 mio. (DKK 7,5 mio.) fra EUR 6,7 mio. (DKK 49,9 mio.) i samme periode sidste år kan primært henføres til erhvervelsen af ny ejendomsportefølje 1. januar 2011, som bidrager med EUR 0,7 mio. (DKK 5,2 mio.), samt tilkøb af asset management aktiviteter, som bidrager med en stigning på EUR 0,6 mio. (DKK 3,9 mio.) i forhold til samme periode sidste år. Nettoomsætningen er samtidig påvirket af lavere lejeindtægter fra ejendomme i Hamburg som følge af forøget tomgang samt stigende lejeindtægter fra ejendommene i Berlin.

Driftsomkostninger
Driftsomkostningerne udgjorde i alt EUR 2,0 mio. (DKK 15,3 mio.) i forhold til EUR 1,2 mio. (DKK 9,0 mio.) i samme periode sidste år. Stigningen i driftsomkostningerne kan primært henføres til erhvervelse af asset management aktiviteter samt etablering af egen organisation i Berlin. Driftsomkostningerne fordeler sig med EUR 1,2 (DKK 9,5 mio.) vedrørende drift af koncernens ejendomme og EUR 0,8 mio. (DKK 5,8 mio.), som relaterer sig til koncernens asset management aktiviteter.

Bruttoresultat
Koncernens bruttoresultat udgjorde EUR 5,7 mio. for 1. halvår 2011 mod EUR 5,5 mio. i samme periode i 2010. Bruttoresultatet fordeler sig således:

Beløb i EUR mio.	**Ejendoms-besiddelse**	**Fund & Asset Manage-ment**	**Total**
1. halvår 2011:			
Nettoomsætning	7,0	0,7	7,7
Driftsomkostninger	-1,2	-0,8	-2,0
Bruttoresultat	5,8	-0,1	5,7

Der henvises til note 3 for yderligere specifikationer.

Salgs- marketing og administrationsomkostninger
Salgs- marketing og administrationsomkostninger udgjorde i alt EUR 1,9 mio. (DKK 14,2 mio.) i 1. halvår mod EUR 1,4 mio. (DKK 10,4 mio.) i samme periode sidste år. Stigningen på 44% kan primært henføres til åbning af kontor i Berlin, tiltrædelse af ny administrerende direktør samt erhvervelsen af dele af de tidligere asset management aktiviteter fra Investea Ejendomsadministration A/S.

Der er indregnet EUR 0,2 mio. til tab på debitorer. Beløbet dækker både over konstaterede tab samt hensættelser.

Salgs-, marketing og administrationsomkostninger fordeler sig således:

Fra asset management aktiviteter:	EUR 0,1 mio. (DKK 0,7 mio.)
Fra øvrige aktiviteter:	EUR 1,8 mio. (DKK 13,5 mio.)

Resultat af primær drift
Resultat af primær drift udgjorde EUR 3,7 mio. (DKK 27,6 mio.) i 1. halvår 2011 mod EUR 4,2 mio. (DKK 31,3 mio.) i samme periode i 2010. Resultatet af primær drift fordeler sig således:

Fra asset management aktiviteter:	EUR -0,1 mio. (DKK -0,4 mio.)
Fra øvrige aktiviteter:	EUR 3,8 mio. (DKK 28,2 mio.)

Selskabets nyerhvervede portefølje bidrager positivt til resultat af primær drift med EUR 0,5 mio. (DKK 3,7 mio.).

Årsagen til nedgangen i den primære drift kan primært henføres til de ledige lejemål i koncernens tre erhvervsejendomme i Hamburg samt til åbning af kontor i Berlin, tiltrædelse af ny administrerende direktør samt erhvervelsen af dele af de tidligere asset management aktiviteter fra Investea Ejendomsadministration A/S.

Finansielle poster, netto
Finansielle nettoomkostninger udgjorde i 1. halvår 2011 EUR 3,0 mio. (DKK 22,4 mio.) mod EUR 4,1 mio. (DKK 30,6 mio.) i samme periode i 2010. Den vægtede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 3,1% i 1. halvår 2011 i forhold til 4,7% for den tilsvarende periode i 2010.

Reduktionen af de finansielle omkostninger skyldes primært en ophævelse og omlægning af koncernens renteafdækningsaftaler.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme
Dagsværdireguleringen af investeringsejendomme udgjorde i 1. halvår 2011 EUR -0,1 mio. (DKK -0,4 mio.). Reguleringen består af nedskrivninger på ejendomme for EUR 0,2 mio. (DKK 1,5 mio.) og opskrivninger på ejendomme for EUR 0,1 mio. (DKK 1,1 mio.)

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter udgjorde EUR 2,4 mio. (DKK 17,9 mio.) i 1. halvår 2011 mod EUR -12,9 mio. (DKK -96,1 mio.) i samme periode i 2010. Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter indeholder urealiserede gevinster og tab på rentesikringsaftaler.

Ejendomme med ledige arealer udover normal tomgang værdiansættes med udgangspunkt i den forventede markedsleje for de ledige arealer med et fradrag af de forventede omkostninger og nødvendige investeringer, som skal afholdes i forbindelse med en udlejning.
Der henvises til afsnittet "Forretningsmæssig udvikling" samt note 6 for yderligere uddybning.

Periodens resultat
Periodens resultat udgjorde EUR 2,4 mio. (DKK 17,9 mio.) mod EUR -9,7 mio. (DKK -72,3 mio.) i 1. halvår 2010. Den positive udvikling skyldes primært en positiv udvikling af dagsværdien på koncernens finansielle instrumenter.

Skat af periodens resultat er beregnet til EUR 0,7 mio. (DKK 5,2 mio.).

Balancesum
Balancesummen pr. 30. juni 2011 udgjorde EUR 278,6 mio. (DKK 2.075,6 mio.) mod EUR 258,0 mio. (DKK 1.922,10 mio.) pr. 31. december 2010. Erhvervelse af ejendomsportefølje 1. januar 2011 påvirker balancesummen med EUR 22,9 mio. (DKK 178,3 mio.) pr. 30. juni 2011.

Koncernens egenkapital
Koncernens egenkapital udgjorde EUR 50,3 mio. (DKK 374,4 mio.) pr. 30. juni 2011 i forhold EUR 45,2 mio. (DKK 336,7 mio.) ved udgangen af 2010. Forøgelsen af egenkapitalen skyldes primært ændring i værdireguleringen på finansielle instrumenter samt udvidelse af aktiekapitalen i forbindelse med erhvervelse af ejendomsportefølje.

I forbindelse med købet af ny ejendomsportefølje er der foretaget en aktieudvidelse i Victoria Properties A/S til en værdi af EUR 2,6 mio. (DKK 19,4 mio.) Koncernens aktiekapital udgør dermed EUR 33,0 mio. (DKK 248,1 mio.) pr. 30. juni 2011 mod EUR 31,1 mio. (DKK 231,7 mio.) ultimo 2010.

Rentebærende gæld
Koncernens rentebærende gæld udgør pr. 30. juni 2011 EUR 203,1 mio. (DKK 1.512,4 mio.) mod EUR 186,4 (DKK 1.388,7 mio.) pr. 31. december 2010. Stigningen skyldes overtagelse af eksisterende 1. prioritets finansiering i forbindelse med erhvervelse af ny ejendomsportefølje. En mindre andel består af kortfristede lånefaciliteter.

Pengestrømsopgørelse
Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde EUR 0,7 mio. (DKK 5,4 mio.) i 1. halvår 2011 mod EUR 0,4 mio. (DKK 3,0 mio.) i den tilsvarende periode i 2010.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgjorde EUR -3,3 mio. (DKK -24,8 mio.) i perioden 1. januar til 30. juni 2011. Heraf er der negativ påvirkning ved forbedringer af investeringsejendomme med ca. EUR 0,4 mio. (DKK 3,3 mio.), negativ påvirkning ved køb af to investeringsejendomme med EUR 1,8 mio. (DKK 13,4 mio.) ændring i skyldige salgsomkostninger med EUR 0,5 mio. (DKK 3,8 mio.), øvrige anskaffelser med EUR 0,1 mio. (DKK 0,4 mio.) samt kontantsum ved køb af ejendomsportefølje med EUR 0,5 mio. (DKK 3,9 mio.)

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter beløb sig til EUR 0,9 mio. (DKK 6,7 mio.) i perioden 1. januar til 30. juni 2011 og kan primært henføres til optagelse af nye lån i forbindelse med køb af to nye ejendomme i Berlin samt afdrag på kortfristede gældsforpligtelser.

Forventninger

2011

- For 2011 fastholder Victoria Properties forventningen om et resultat før skat og dagsværdireguleringer på EUR 2,5 - 3,0 mio. (DKK 18,6 – 22,4 mio.) og dermed en resultatfremgang i forhold til tidligere år.

- Der forventes ligeledes et solidt cash flow fra driften.

Usikkerheder og risici
De største usikkerheder og risici relaterer sig til udviklingen på det tyske ejendomsmarked samt i selskabets ejendomsportefølje, herunder især muligheden for at udleje de aktuelle ledige arealer i koncernens ejendomme i Hamburg. Der er i forventningen til årets resultat indeholdt en stigning i lejeindtægterne for erhvervsejendommene i Hamburg.

Den nuværende usikkerhed på de finansielle markeder medfører betydelige udsving i det generelle renteniveau. Disse udsving medfører tilsvarende udsving i dagsværdien af koncernens indgåede rentesikringsaftaler. Ændringen i dagsværdien af rentesikringsaftalerne indgår i årets resultat og kan dermed påvirke det samlede resultat væsentligt.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten perioden 1. januar – 30. juni 2011 for Victoria Properties A/S.

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vor opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2011.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets og koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling og den finansielle stilling som helhed for de virksomheder, der er omfattet af delårsrapporten, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet og koncernen står over for.

Hellerup, den 31. august 2011

Direktion

Peter Westphal
Administrerende direktør

Bestyrelse

Peter Winther *Formand*	Sebastian C. Poulsen *Næstformand*	Bendt Wedell
John Schwartzbach	Lars Johansen	Lars Skanvig
Lars Thylander		

AKTIONÆRINFORMATION

Finanskalender 2011

17. marts 2011	Årsrapport 2010
28. april 2011	Ordinær generalforsamling
18. maj 2011	Periodemeddelelse 1. kvartal
31. august 2011	Delårsrapport 1. halvår 2011
18. november 2011	Delårsrapport 3. kvartal

Udsendte fondsbørsmeddelelser 2011

3. februar 2011	Fondsbørsmeddelelse 120 - Kapitalforhøjelse
17. marts 2011	Fondsbørsmeddelelse 121 - Årsrapport 2010
5. april 2011	Fondsbørsmeddelelse 122 - Indkaldelse ordinær generalforsamling 2011
6. april 2011	Fondsbørsmeddelelse 123 - Opstillede kandidater til bestyrelsen
28. april 2011	Fondsbørsmeddelelse 124 - Forløb af ordinær generalforsamling
9. maj 2011	Fondsbørsmeddelelse 125 - Opdaterede vedtægter
18. maj 2011	Fondsbørsmeddelelse 126 - Periodemeddelelse 1. kvartal 2011
1. juni 2011	Fondsbørsmeddelelse 127 - Victoria Properties udnævner Market maker
29. juni 2011	Fondsbørsmeddelelse 128 - Salg af Westhafen, Frankfurt
29. juni 2011	Fondsbørsmeddelelse 129 - Erhvervelse af ejendomsportefølje
31. august 2011	Fondsbørsmeddelelse 130 – Ændring af finanskalender 2011

RESULTATOPGØRELSE

Urevideret

Note	Beløb i EUR 1.000	1. halvår 2011	1. halvår 2010	12. mdr. 2010
	Nettoomsætning	7.731	6.747	13.898
	Driftsomkostninger	-2.050	-1.211	-3.546
	Bruttoresultat	**5.681**	**5.536**	**10.352**
	Salgs- og marketingsomkostninger	-15	-3	-18
	Administrationsomkostninger	-1.933	-1.350	-3.333
	Resultat af primær drift	**3.733**	**4.183**	**7.001**
	Finansielle indtægter	226	308	980
	Finansielle omkostninger	-3.212	-4.405	-7.460
	Resultat før skat og dagsværdireguleringer	**747**	**86**	**521**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-52	0	-609
	Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	2.376	-12.857	-8.024
	Resultat før skat	**3.071**	**-12.771**	**-8.112**
	Skat af periodens resultat	-690	3.053	1.371
	Periodens resultat	**2.381**	**-9.718**	**-6.741**
	Fordeling af periodens resultat:			
	Aktionærerne i Victoria Properties A/S	2.381	-9.718	-6.741
	Minoritetsinteresser	0	0	0
		2.381	**-9.718**	**-6.741**
	Resultat pr. aktie (EUR)	0,99	-4,36	-2,97
	Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)	0,99	-4,36	-2,97

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Urevideret

	1. halvår 2011	1. halvår 2010	12. mdr. 2010
Periodens resultat	2.381	-9.718	-6.741
Reguleringer	0	0	0
Periodens totalindkomst	**2.381**	**-9.718**	**-6.741**

BALANCE

Urevideret

Beløb i EUR 1.000	30/6 2011	30/6 2010	31/12 2010
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
Kundekontrakter	1.975	2.408	2.177
Knowhow	277	941	610
	2.252	**3.349**	**2.787**
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	259.916	240.162	240.314
Andre anlæg, driftsmateriel m.v.	272	217	254
	260.188	**240.379**	**240.568**
Andre langfristede aktiver			
Deposita	62	14	70
Udskudt skatteaktiv	8.497	8.558	9.182
	8.559	**8.572**	**9.252**
Langfristede aktiver i alt	**270.999**	**252.300**	**252.607**
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer	654	770	675
Tilgodehavende fra salg af ejendomme	3.597	0	0
Andre tilgodehavender	1.317	1.244	1.085
Periodeafgrænsningsposter	47	25	20
	5.615	**2.039**	**1.780**
Likvide beholdninger	**1.947**	**4.438**	**3.648**
Kortfristede aktiver i alt	**7.562**	**6.477**	**5.428**
Aktiver i alt	**278.561**	**258.777**	**258.035**

BALANCE

Urevideret

Beløb i EUR 1.000	30/6 2011	30/6 2010	31/12 2010
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	32.969	31.099	31.099
Overført resultat	17.271	11.142	14.119
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	**50.240**	**42.241**	**45.218**
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	18	18	18
Egenkapital i alt	**50.258**	**42.259**	**45.236**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	179.326	185.686	162.404
Udskudt skat	6.343	4.194	6.442
Deposita	0	24	24
	185.669	**189.904**	**168.870**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	23.808	1.699	24.010
Leverandørgæld	654	535	666
Købesummer og købsomkostninger, investeringsejendomme	1.182	0	272
Selskabsskat	204	406	225
Deposita	612	436	522
Anden gæld	16.174	23.538	18.234
	42.634	**26.614**	**43.929**
Gældsforpligtelser i alt	**228.303**	**216.518**	**212.799**
Passiver i alt	**278.561**	**258.777**	**258.035**

EGENKAPITALOPGØRELSE

Urevideret

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel-skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2010	**30.517**	**19.781**	**50.298**	**18**	**50.316**
Egenkapitalbevægelse i perioden					
Totalindkomst, år til dato		-9.718	-9.718	0	-9.718
Aktiebaseret vederlæggelse		39	39		39
Kapitalforhøjelse	**582**	215	797	0	797
Egne aktier brugt til køb af virk-somhed	0	825	825		825
Øvrige transaktioner	**582**	**1.079**	**1.661**	**0**	**1.661**
Egenkapital pr. 30. juni 2010	**31.099**	**11.142**	**42.241**	**18**	**42.259**

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modersel-skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets-interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2011	**31.099**	**14.119**	**45.218**	**18**	**45.236**
Egenkapitalbevægelse i perioden					
Totalindkomst, år til dato		2.381	2.381	0	2.381
Aktiebaseret vederlæggelse			0		0
Kapitalforhøjelse	1.870	771	2.641		2.641
Egne aktier brugt køb af virksom-hed		0	0		0
Øvrige transaktioner	**1.870**	**771**	**2.641**	**0**	**2.641**
Egenkapital pr. 30. juni 2011	**32.969**	**17.271**	**50.240**	**18**	**50.258**

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelse

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	1.halvår 2011	1. halvår 2010	12. mdr. 2010
Resultat af primær drift	**3.733**	**4.183**	**7.001**
Af- og nedskrivninger	562	388	966
Vederlag til bestyrelse, egne aktier	0	39	39
Ændringer i tilgodehavender	-230	-97	-123
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-598	-669	-76
Pengestrømme vedrørende primær drift	**3.467**	**3.844**	**7.807**
Modtagne finansielle indtægter	580	923	980
Betalte finansielle omkostninger	-3.212	-4.366	-7.460
Betalt selskabsskat	-109	0	-118
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	**726**	**401**	**1.209**
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
Køb/salg af investeringsejendomme	-2.755	-104	22
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	0	-593
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-45	47	-94
Køb af virksomhed	-531	-1	-1
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	**-3.331**	**-58**	**-666**
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
Provenu fra lang- og kortfristede låneforpligtelser	2.035	0	0
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-1.131	-9	-999
Minoritetsinteresser, tilgang	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	**904**	**-9**	**-999**
Periodens pengestrømme i alt	**-1.701**	**334**	**-456**
Likvide beholdninger pr. 1. januar	3.648	4.104	4.104
Likvide beholdninger ultimo	**1.947**	**4.438**	**3.648**

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som er godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder. Der er ikke udarbejdet delårsrapport for moderselskabet.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2010, 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 2010.

NOTER

3 Segmentoplysninger for koncernen

Beløb i EUR 1.000	Ejendoms-besiddelse	Fund & Asset Manage-ment	Ej for-delt	Total
1. halvår 2011:				
Omsætning	6.969	762	0	7.731
Driftsomkostninger	-1.271	-779	0	-2.050
Administrations- & salgsomkostninger	0	-77	-1.871	-1.948
Finansielle poster	-3.212	0	2.602	-610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-52	0	0	-52
Resultat før skat	2.486	-94	731	3.071
Segment aktiver	275.559	2.508	494	278.561
Segment forpligtelser	211.941	989	15.372	228.303
1. halvår 2010:				
Omsætning	6.606	141	0	6.747
Driftsomkostninger	-1.092	-119	0	-1.211
Administrations- & salgsomkostninger		-10	-1.343	-1.353
Finansielle poster	-4.405	0	-12.549	-16.954
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	0	0
Resultat før skat	1.108	23	-13.902	-12.771
Segment aktiver	252.627	3.132	3.018	258.777
Segment forpligtelser	192.387	1.109	23.022	216.518

Segmentet Fund & Asset Management indeholder det tilkøbte selskab Victoria Property Management A/S. Der er ingen intern omsætning imellem segmenterne.

NOTER

4 Køb af dattervirksomheder

I første halvår er gennemført en mindre virksomhedsovertagelse af 11 selskaber.

Beløb i EUR 1.000	**Regnskabsmæssig værdi ved overtagelse**	**Dagsværdi ved overtagelse**
Langfristede aktier		
Immaterielle aktiver	0	0
Materielle aktiver	19.586	19.586
Tilgodehavender	0	0
Likvide beholdninger	148	148
Kortfristede forpligtelser		
Udskudt skat	0	0
Gæld og hensættelser	-16.411	-16.411
Total købesum	**3.323**	**3.323**
Overtagne likvide beholdninger		-148
Aktiebasseret andel af købesum		-2.644
Kontant		**-531**

NOTER

5 Investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	30/6 2011	30/6 2010	31/12 2010
Dagsværdi pr. 1. januar	240.314	240.058	240.058
Tilgange, nyerhvervelser	22.549	0	0
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	440	104	865
Afgange	-3.335	0	0
Årets dagsværdiregulering, netto	-52	0	-609
Dagsværdi ultimo	**259.916**	**240.162**	**240.314**

Tilgange/nyerhvervelser vedrører erhvervelsen af portefølje på 11 ejendomme beliggende i Berlin og Hamburg pr. 1. januar 2011 samt to mindre ejendomme i Berlin, som er erhvervet efterfølgende.

Afgange vedrører salget af ejendommen Westhafen ved salg af ni ejerlejligheder.

6 Kapitalforhold

Koncernens bridge-finansiering hos FIH Erhvervsbank A/S på EUR 21,8 mio. (DKK 162,4 mio.) løber frem til 1. december 2011. I tilknytning hertil har koncernens kerneinvestorer forlænget deres tilsagn om, og stillet uigenkaldelig garanti for tegning af nye aktier i en fortegningsemission, svarende til nominelt EUR 20,1 mio. (DKK 150 mio.). Fortegningsemissionen vil blive gennemført til kurs DKK 100 i 2. halvår 2011.

Hovedparten af koncernens låneaftaler er indgået med variabel rente, hvor rentebindingerne er på 3 måneder. Koncernen har pr. 30. juni 2011 indgået følgende rentesikringsaftaler, hvor de variable renter erstattes med fast rente:

	Modtagen rente	Afgiven rente	Hovedstol (EUR mio.)	Udløb
FIH Erhvervsbank A/S	CIBOR 3	EURIBOR 3	38,0	2013
FIH Erhvervsbank A/S	EURIBOR 3	4,54%*	76,0	2041
FIH Erhvervsbank A/S	EURIBOR 3	4,16%	20,0	2019

* Træder først i kraft pr. 30/12 2011.

Victoria Properties har endvidere indgået flere swaptioner FIH Erhvervsbank A/S med henblik på løbende at reducere den gennemsnitlige vægtede finansieringsomkostning.

Koncernens bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår og er variabelt forrentede. Der er ikke væsentlige renterisici på øvrige finansielle instrumenter.

Udsving i renteniveauet påvirker dagsværdien af rentesikringsaftaler. Vedrørende markedsværdien af rentesikringsaftaler ville en stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til balancedagens renteniveau have haft en positiv indvirkning på EUR 16,2 mio. på koncernens resultat og egenkapital pr. 30. juni 2011 (før skat). Et tilsvarende fald i renteniveauet ville have betydet en negativ indvirkning på koncernens resultat og egenkapital på EUR 12,7 mio.

Nedenfor ses en illustration af påvirkningen på markedsværdien af finansielle instrumenter ved udsving i renteniveauet.

Følsomhedsanalyse i mEUR	-1,00%	-0,75%	-0,50%	-0,25%	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%
Påvirkning på resultatopgørelse samt egenkapital før skat	-12,7	-9,5	-6,4	-3,2	4,1	8,1	12,2	16,2

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 og honorarer, udgør for perioden 1. januar til 30. juni 2011 t.EUR 201 mod t.EUR 148 i perioden 1. januar til 30. juni 2010.

I perioden 1. januar til 30. juni 2011 har selskabet købt advokatydelser hos Philip Advokatfirma (bestyrelsesmedlem Sebastian C. Poulsen) for t.EUR 8 og hos Lind Cadovius (bestyrelsesmedlem Lars Skanvig) for t.EUR 20. Transaktionerne er indgået på markedsmæssige vilkår.

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