



Delårsrapport for 3. kvartal 2012

(Perioden 1. januar til 30. september 2012)

RESUME

Betydelig usikkerhed om koncernens fremtidige finansiering

- Der hersker fortsat usikkerhed om koncernens fremtidige finansiering af det nuværende engagement med FS Property Finance A/S (tidligere FIH Erhvervsbank A/S). Koncernen har igangværende forhandlinger med flere banker om refinansiering af den nuværende ordinære ejendomsfinansiering hos FS Property Finance A/S og forventer afklaring herpå i 1. halvår 2013. Refinansieringen forudsætter en kapitaludvidelse. Koncernen har endnu ikke opnået tilsagn fra FS Property Finance A/S om vilkår for fortsættelse af finansieringen efter 31. december 2012.

God udvikling i omsætning og primært resultat, men driftsomkostningerne er præget af en ekstraordinær nedskrivning på kundekontrakter

- Victoria Properties realiserede et resultat før skat og før dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter på EUR -2,0 mio. for perioden 1. januar til 30. september 2012. Resultatet er påvirket negativt af nedskrivninger på kundekontrakter på i Fund & Asset management samt forøgede renteudgifter.
- Victoria Properties øgede omsætningen til EUR 13,1 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2012 mod EUR 11,5 mio. i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 13,3%. Stigningen i omsætningen skyldes hovedsageligt tilkøb af ejendomme med overtagelse 1. januar 2012 samt en forøgelse af udlejningsgraden på koncernens erhvervsjendomme i Hamborg, hvor tomgangen er faldet fra 53,6% ved udgangen af 2011 til 15,8% pr. 30. september 2012. Den samlede tomgang for porteføljen er faldet fra 8,2% pr. 31. december 2011 til 4,9% pr. 30. september 2012.
- Driftsomkostninger udgør EUR 4,3 mio. for perioden 1. januar til 30. september 2012 mod EUR 3,3 mio. for samme periode i 2011. Stigningen skyldes, at der er pr. 30. september 2012 er foretaget ekstraordinære nedskrivninger på kundekontrakter på EUR 1,0 mio., mens de ordinære driftsomkostninger er på et uændret niveau trods vækst i omsætningen.
- Administrationsomkostninger udgør EUR 2,5 mio. for perioden 1. januar til 30. september 2012 mod EUR 2,8 mio. i samme periode i 2011. Administrationsomkostningerne er positivt påvirket af, at selskabets know how blev fuldt afskrevet i 2011. Afskrivninger på know how indgik pr. 30. september 2011 med EUR 0,5 mio. Administrationsomkostningerne er påvirket negativt på grund af øget aktivitet og etablering af egen organisation i Berlin.



- Det primære resultat steg til EUR 6,2 mio. i perioden 1. januar til 30. september 2012 fra EUR 5,4 mio. i samme periode i 2011, svarende til en stigning på 14,7%.

Resultat før skat og dagsværdireguleringer er påvirket af stigende renteudgifter til FS Property Finance A/S

- Koncernens renteudgifter udgør EUR 8,2 mio. for perioden 1. januar - 30. september 2012 mod EUR 5,0 mio. i samme periode sidste år som følge af en øget rentebærende gæld samt en forhøjet rentemarginal på koncernens engagement med FS Property Finance A/S.
- Dagsværdireguleringer på koncernens ejendomme udgør EUR -1,1 mio. pr. 30. september 2012 mod EUR -0,1 mio. pr. 30. september 2011.
- Resultat før skat og før dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter udgør EUR -2,0 mio. for perioden 1. januar til 30. september 2012 mod EUR 2,3 mio. for samme periode sidste år.
- Det fortsat faldende renteniveau i perioden samt FIH Erhvervsbank A/S' afvikling af en 30-årig rentesikringsaftale i januar 2012 har medført en negativ dagsværdiregulering på EUR 11,8 mio. på indgåede og terminerede fastrenteaftaler for perioden 1. januar - 30. september 2012.
- Koncernens soliditet udgør 8,5% pr. 30. september 2012 mod 13,0% ultimo 2011.

Ledelsesforhold

- Administrerende direktør Peter Westphal fratrådte med omgående virkning sin stilling som administrerende direktør i Victoria Properties A/S den 30. august 2012, hvorefter økonomidirektør Mikkel Hesselberg blev konstitueret som administrerende direktør.

Forventningerne til 2012 nedjusteres som følge af nedskrivning på kundekontrakter

- Forventning til resultat før skat og før dagsværdireguleringer for 2012 justeres til niveauet EUR -2,0 til -2,5 mio. før refinansieringsomkostninger. Nedjusteringen skyldes nedskrivninger på kundekontrakter på EUR 1,0 mio. i 3. kvartal 2012.

Yderligere oplysninger:

Mikkel C. Hesselberg

Adm. direktør
Telefon: 4547 7500

**Koncernens hoved- og nøgletal**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	3. kvrt. 2012	3. kvrt. 2011	9 mdr. 2012	9 mdr. 2011	12 mdr. 2011
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	4.351	3.795	13.063	11.527	15.264
Bruttoresultat	2.340	2.573	8.801	8.262	11.070
Resultat af primær drift	1.554	1.650	6.182	5.391	7.033
Finansielle poster, netto	-2.829	-74	-8.188	-3.062	-4.805
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-1.275	1.576	-2.006	2.329	2.228
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-947	-53	-1.064	-105	-6
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	-1.444	-26.762	-11.764	-24.386	-31.047
Resultat før skat	-3.666	-25.239	-14.834	-22.162	-28.825
Resultat	-3.817	-18.902	-14.048	-16.515	-33.121
			30/9 2012	30/9 2011	31/12 2011
Balancen					
Aktiver					
Langfristede materielle og immaterielle aktiver			282.912	261.831	289.248
Andre langfristede aktiver			5.794	14.859	4.804
Kortfristede aktiver			10.241	6.801	8.509
Aktiver i alt			298.947	283.491	302.561
Passiver					
Egenkapital ultimo			25.352	31.362	39.400
Langfristede gældsforpligtelser			207.500	184.655	204.666
Kortfristede gældsforpligtelser			66.095	67.474	58.495
Passiver i alt			298.947	283.491	302.561
			9 mdr. 2012	9 mdr. 2011	12 mdr. 2011
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driften			1.124	100	171
Pengestrømme til investering, netto			4.013	-1.919	1.612
Pengestrømme fra finansiering			-4.796	340	-3.326
Pengestrømme i alt			341	-1.479	-1.543
			9 mdr. 2012	9 mdr. 2011	12 mdr. 2011
Nøgletal					
Selskabskapital (EUR 1.000)	6.253	32.969	6.253	32.969	31.263
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-11,8	-44,6	-43,4	-43,1	-78,3
Soliditet (%)	8,5	11,1	8,5	11,1	13,0
Børskurs, ultimo (DKK)	35,8	91,0	35,8	91,0	74,5
Børskurs, ultimo (EUR)	4,8	12,2	4,8	12,2	10,0
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	-0,8	-7,8	-3,0	-6,8	-13,5
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	40,8	96,2	40,8	96,2	63,5
Kurs/indre værdi, ultimo	0,9	0,9	0,9	0,9	1,2
Price Earning (EUR)	-5,8	-1,6	-1,6	-1,8	-0,7
Udbytte pr. aktie (EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

**Koncernens hoved- og nøgletal, fortsat**

Nøgletal Ejendomsoplysninger	30/9 2012	30/9 2011	31/12 2011
Tomgang i m2			
Berlin	3,2%	3,3%	3,8%
Bolig	3,4%	2,0%	3,6%
Erhverv	2,6%	6,8%	4,6%
Øvrige	0,0%	0,0%	0,0%
Frankfurt	3,2%	1,0%	1,6%
Bolig	16,3%	3,0%	6,7%
Erhverv	1,6%	0,7%	0,7%
Øvrige	0,0%	0,0%	0,0%
Hamburg	14,9%	38,3%	37,9%
Bolig	14,5%	5,3%	8,5%
Erhverv	15,8%	55,8%	53,6%
Øvrige	0,0%	0,0%	0,0%
Total	4,9%	8,7%	8,2%
Tomgang Lejeenheder			
Berlin	3,3%	3,1%	3,6%
Bolig	3,4%	2,3%	3,4%
Erhverv	3,7%	7,1%	4,2%
Øvrige	2,7%	4,2%	4,2%
Frankfurt	2,9%	1,7%	2,6%
Bolig	17,4%	3,1%	7,1%
Erhverv	3,0%	3,0%	3,0%
Øvrige	1,2%	1,4%	1,8%
Hamburg	4,5%	5,4%	5,7%
Bolig	14,5%	5,0%	8,4%
Erhverv	14,3%	36,5%	34,6%
Øvrige	1,3%	2,6%	2,6%
Total	3,5%	3,3%	3,9%

**Koncernens hoved- og nøgletal, fortsat**

Lejeindtægter pr. m2 Beløb i EUR	30/9 2012	30/9 2011	31/12 2011
Månedssleje bolig pr. m2	5,7	6,3	5,9
Månedssleje erhverv pr. m2	9,9	9,2	9,1
Månedssleje øvrige pr. m2	3,8	2,8	3,7
Samlet månedssleje pr. m2	7,3	7,3	7,0
Månedssleje Berlin pr. m2	6,7	6,9	6,6
Månedssleje Frankfurt pr. m2	8,8	9,3	9,2
Månedssleje Hamburg pr. m2	7,0	4,9	5,1
Samlet månedssleje pr. m2	7,3	7,3	7,0
Stamdata	30/9 2012	30/9 2011	31/12 2011
Kvadratmeter bolig	96.472	73.560	98.904
Kvadratmeter erhverv	74.530	67.807	75.082
Kvadratmeter øvrige	11.685	11.601	11.601
Samlede kvadratmeter	182.687	152.968	185.588
Kvadratmeter Berlin	111.332	76.747	111.550
Kvadratmeter Frankfurt	44.882	49.498	47.313
Kvadratmeter Hamburg	26.473	26.723	26.725
Samlede kvadratmeter	182.687	152.968	185.588
Lejemål Berlin	1.723	1.155	1.636
Lejemål Frankfurt	680	805	745
Lejemål Hamburg	716	720	755
Samlede lejemål	3.119	2.680	3.136
Lejerestancer Beløb i EUR 1.000	30/9 2012	30/9 2011	31/12 2011
Samlede lejerestancer	1.096	1.212	1.452
- Heraf hensat til tab	-506	-534	-681
Netto lejerestancer	590	678	772
% af månedlig lejeindtægt	44,4%	60,3%	60,7%



LEDELSESBERETNING

Forretningsmæssig udvikling

Victoria Properties er et børsnoteret ejendomsselskab med investeringer i de største tyske byer.

I det igangværende salg af ejendommen Westhafen i Frankfurt var der ved udgangen af september 2012 solgt 87 ud af 141 lejligheder. Den samlede salgssum andrager EUR 31,3 mio. De opnåede salgssummer svarer fortsat til de regnskabsmæssige værdier. Det forventes, at det budgetterede salg for 2012 realiseres. Ejendommen værdiansættes løbende til den forventede resterende salgssum fratrukket direkte salgskostninger og indgår pr. 30. september 2012 med en værdi på EUR 21,7 mio. Pr. 16. november 2012 er der solgt 103 lejligheder, svarende til 73% af det samlede antal lejligheder. Den akkumulerede salgssum udgør EUR 37,7 mio.

I 3. kvartal er der påbegyndt salg af ejendommen i Kaltenkirchen i Hamborg som ejerlejligheder. Pr. 30. september 2012 var der solgt 2 lejligheder ud af 116. Lejlighederne er solgt til den regnskabsmæssige værdi.

Baseret på en vurdering af kapitalværdien af kundecontrakter i segmentet Fund & Asset Management er der foretaget en nedskrivning på EUR 1,0 mio. pr. 30. september 2012.

Administrerende direktør Peter Westphal fratrådte med omgående virkning sin stilling som administrerende direktør i Victoria Properties A/S den 30. august 2012, hvorefter økonomidirektør Mikkel Hesselberg blev konstitueret som administrerende direktør. Der verserer en sag vedrørende den tidligere direktørs afskedigelse. Sagen vurderes ikke at få økonomiske konsekvenser for selskabet.

Victoria Properties har i efteråret 2012 gennemført generelle omkostningsbesparelser og tilpasset organisationen, ligesom selskabet i november 2012 har opsagt market maker-aftalen med Nordea pr. 30. juni 2013.

Finansiering og kapitalforhold

Koncernen har haft den overvejende del af ejendomsfinansieringen hos FIH Erhvervsbank A/S. Som følge af aftale indgået mellem FIH Erhvervsbank A/S og Finansiell Stabilitet A/S, er koncernens engagement med FIH Erhvervsbank A/S pr. 2. juli 2012 overdraget til FS Property Finance A/S, et selskab under Finansiell Stabilitet A/S, med henblik på afvikling af engagementet. Koncernens finansieringsvilkår er fastlagt frem til 31. december 2012, og der forhandles om en forlængelse heraf til medio 2013.

Victoria Properties har i 3. kvartal 2012 fortsat forhandlingerne omkring en refinansiering af en væsentlig del af koncernens ordinære ejendomsfinansiering med flere banker. Ledelsen forventer, at der opnås tilsagn om et lånebeløb, der er lavere end den nuværende finansiering hos FS Property Finance. Dette skyldes, at der forventes en lavere belåningsværdi af ejendommene, samt at den rentebærende gæld på EUR 41,7 mio., som opstod efter afvikling af rentesikringsaftale i januar 2012, og den negative markedsværdi på tilbageværende rentesikringsaftaler på ca. EUR 16 mio. ikke ventes at blive omfattet af en ny finansieringsaftale.



Ledelsen forventer ikke, at det er realistisk at foretage betydelige salg af ejendomme forud for gennemførelse af refinansieringen, hvorfor en kapitaludvidelse er en forudsætning.

Der er risiko for, at de elementer, som indgår i ledelsens plan for en væsentlig nedbringelse af eksponeringen mod FS Property Finance A/S ikke eller kun delvis lykkes. Disse risici kan medføre, at koncernens likviditetsmæssige situation bliver mere anstrengt end budgetteret, og at den driftsmæssige indtjening forværres væsentligt som følge af en stigende rentebyrde.

De ovenstående forhold og risici er nærmere beskrevet i Victoria Properties A/S Årsrapport i afsnittet kapitalforhold på side 6-8, i afsnittet risikostyring fra side 26 samt i note 29 og 32 om finansielle risici og kapitalforhold.

Ved udgangen af 3. kvartal 2012 udgjorde selskabets soliditet 8,5% mod 13,0% ved udgangen af 2011. Victoria Properties likvide beholdninger udgjorde EUR 2,4 mio. (DKK 18,2 mio.) pr. 30. september 2012 mod EUR 2,1 mio. (DKK 15,7 mio.) ultimo 2011. Af de likvide beholdninger pr. 30. september er EUR 1,8 mio. uden råderet for koncernen, da det er depositaindbetalinger fra lejerne og modtaget provenu fra salg af ejendomme, som skal anvendes til at nedbringe gæld. Den negative markedsværdi på koncernens indgåede finansielle instrumenter påvirker soliditeten negativt til trods for, at værdireguleringen ikke har likviditetsmæssig effekt.

Koncernen havde i perioden 1. januar til 30. september 2012 en gennemsnitlig vægtet finansieringsrente inklusive rentemarginal på 5,1% p.a. på den nettorentebærende gæld, hvilket forventes at være gældende for resten af 2012. Koncernen har afdækket renterisikoen for en del af den samlede rentebærende gæld ved indgåelse af renteswapaftaler og swaptioner. Pr. 30. september 2012 udgjorde varigheden på koncernens nettorentebærende gæld og finansielle instrumenter 4,3 år.

Udsving i renteniveauet påvirker dagsværdien af rentesikringsaftaler. Vedrørende markedsværdien af rentesikringsaftaler ville en generel stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til balancedagens renteniveau have haft en positiv indvirkning på EUR 9,3 mio. (DKK 69,3 mio.) på koncernens resultat og egenkapital før skat pr. 30. september 2012. Et tilsvarende fald i renteniveauet ville have betydet en negativ indvirkning på koncernens resultat og egenkapital før skat på EUR 11,0 mio. (DKK 82,1 mio.).

Der henvises til note 5 for yderligere informationer om sammensætningen af finansielle instrumenter.

Udvikling af ejendomsporteføljen

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.

Victoria Properties ejendomsportefølje beliggende i Berlin og Frankfurt har fortsat en tilfredsstillende udlejningsprocent, og de ledige lejemål i ejendomsporteføljen kan primært henføres til to af ejendommene beliggende i Hamborg (se samlet oversigt over ejendomsportefølje på side 9).



Ledige lejemål for den samlede ejendomsportefølje udgjorde ved udgangen af 3. kvartal 2012 5,1% målt på erhvervs- og boligudlejningsenheder og 5,2% målt på kvadratmeter. Målt på kvadratmeter og medregnet lejemål, hvor der er indgået lejeaftale, men hvor lejemålet endnu ikke er taget i brug, udgør tomgangen pr. 31. oktober 2012 4,2%.

I Berlin er tomgangen målt på kvadratmeter reduceret til 3,2% ved udgangen af 3. kvartal 2012 fra 3,8% pr 31. december 2011. Det er især en fokuseret indsats på reduktion af tomgangen i de tilkøbte porteføljer, der har bidraget til den positive udvikling.

I Frankfurt er tomgangen målt på kvadratmeter steget til 3,2% ved udgangen af 3. kvartal 2012 fra 1,6% pr 31. december 2011. Udviklingen skyldes, at ejendommen Westhafen er udstykket som ejerlejligheder, og at lejlighederne ikke genudlejes, når de nuværende lejere fraflytter. Dette er en forventet udvikling, da lejlighederne søges solgt til nye brugere.

I Hamborg er tomgangen målt på kvadratmeter reduceret til 14,9% ved udgangen af 3. kvartal 2012 fra 37,9% pr 31. december 2011. forbedringen skyldes især, at de omfattende investeringer til istandsættelse i de to store erhvervsjendomme Suhrenkamp og Hammerbrookstrasse er ved at være afsluttet, og de fleste lejere er flyttet ind. Investeringerne har været væsentligt større end oprindeligt budgetteret. Tager man højde for lejemål, som allerede er udlejede, men hvor lejerne endnu ikke er flyttet ind, udgør tomgangen pr. 30. september 2012 10,7%.

Den positive udvikling i tomgangen er i løbet af 3. kvartal fortsat med indgåelse af flere nye lejeaftaler for ledige erhvervslejemål i Hamburg. Således er to af porteføljens erhvervsjendomme nu fuldt udlejede, og for den tredje ejendom, Suhrenkamp, er de ledige arealer reduceret til 1.457 kvadratmeter. Den fortsatte positive udvikling betyder, at den samlede tomgang pr. 31. oktober er reduceret til 4,18% målt på areal.

Status for ejendomsporteføljen

Victoria Properties A/S samlede ejendomsportefølje bestod ved udgangen af 3. kvartal 2012 af ejendomme til en samlet værdi af EUR 283,9 mio. fordelt på ejendomme i og omkring Berlin, Frankfurt og Hamburg.

Der er i august 2012 indgået salgsaftale for ejendommen Wildenowstrasse 12 i Berlin, og ejendommen er pr. 1. oktober 2012 overgået til den nye ejer. Salgssummen er aftalt til EUR 1,8 mio. svarende til den regnskabsmæssige værdi. Ejendommen blev erhvervet 1. januar 2011 samtidig med 10 andre ejendomme. Ejendommen blev erhvervet for EUR 1,5 mio., og der har ikke siden erhvervelsen været investeret i ejendommen. Der er således realiseret en avance på EUR 0,3 mio. i forhold til anskaffelsessummen, svarende til en værdistigning på 16,5%.

Dagsværdireguleringer på ejendommene udgør EUR -1,1 mio. pr. 30. september 2012. Dagsværdireguleringerne består af opskrivninger på EUR 4,6 mio. og nedskrivninger på EUR 5,6 mio. Opskrivningerne vedrører primært de tilkøbte porteføljer, hvor afkastkrav og cash flow er justeret på baggrund af nærmere gennemgang af ejendommene i 3. kvartal. Nedskrivningerne skyldes at større renoveringsarbejder på erhvervsjendommene i Hamborg nu er afsluttet og har vist sig at være væsentligt dyrere end forventet.

**Oversigt over den samlede ejendomsportefølje pr. 30. september 2012:****Udlejet**

Antal Lejemål							
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total
Berlin	1.227	97%	156	96%	283	97%	1.666 97%
Hamborg	100	85%	48	86%	536	99%	684 96%
Frankfurt	57	83%	32	97%	571	99%	660 97%
I alt	1.384	95%	236	94%	1.390	98%	3.010 97%

Antal m ²							
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total
Berlin	79.782	97%	27.834	97%	184	100%	107.800 97%
Hamborg	6.807	85%	14.796	84%	937	100%	22.540 85%
Frankfurt	4.981	84%	27.915	98%	10.564	100%	43.460 97%
I alt	91.570	95%	70.545	95%	11.685	100%	173.800 95%

Tomgang

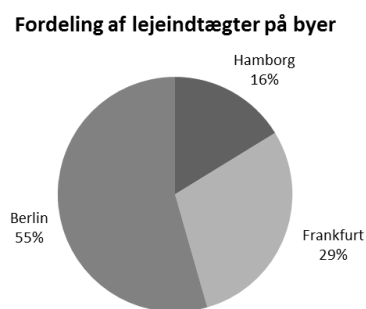
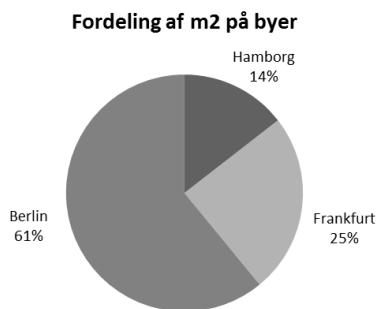
Tomgang lejemål							
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total
Berlin	43	3%	6	4%	8	3%	57 3%
Hamborg	17	15%	8	14%	7	1%	32 4%
Frankfurt	12	17%	1	3%	7	1%	20 3%
I alt	72	5%	15	6%	22	2%	109 3%

Tomgang m ²							
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total
Berlin	2.775	3%	757	3%	0	0%	3.532 3%
Hamborg	1.158	15%	2.775	16%	0	0%	3.933 15%
Frankfurt	969	16%	453	2%	0	0%	1.422 3%
I alt	4.902	5%	3.985	5%	0	0%	8.887 5%

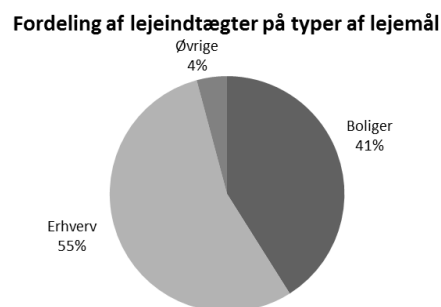
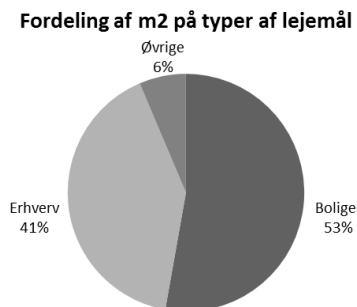


Den samlede portefølje udgjorde 182.687 kvadratmeter pr. 30. september 2012. Fordelingen af kvadratmeter og lejeindtægter på de tre byområder fremgår af figurerne nedenfor.

Ejendommene i Berlin repræsenterer den største andel af den samlede portefølje både arealmæssigt (61%) og med hensyn til lejeindtægter (55%).



Antallet af kvadratmeter og lejeindtægter fordelt på lejermålstyper i den samlede portefølje er illustreret i figurerne nedenfor. Her fremgår det, at boliglejermål udgør den største andel af det samlede areal (53%), mens erhvervslejermål repræsenterer den største andel af lejeindtægterne (55%).



Asset management

Koncernen har asset management aftaler for tredjemand for ejendomme med en værdi på ca. EUR 436 mio., hvilket er et fald i forhold til samme periode sidste år. Faldet skyldes primært, at en del af de porteføljer, der har været administreret for danske banker, er blevet solgt i løbet af 2012, hvilket er en forventet udvikling.

På de ejendomme, der administreres for privatpersoner, er der pr. 30. september 2012 foretaget nedskrivning på kundekontrakter på EUR 1,0 mio. som følge af et faldende antal kontrakter.

Victoria Properties har bistået en kunde med salg af boligudlejningsejendomme i Berlin til en værdi på ca. EUR 50 mio., hvor der er indgået salgsaftale i august.



Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling

Koncernen realiserede i perioden 1. januar til 30. september 2012 et resultat før skat på EUR -14,8 mio. (DKK -110,7 mio.). Resultatet før skat i samme periode sidste år var EUR -22,2 mio. (DKK -165,3 mio.). Udviklingen i resultatet skyldes primært lavere negative dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter, men resultatet er samtidig påvirket negativt af højere renteudgifter som følge af øget rentebærende gæld samt højere rentemarginal. Resultatet er endvidere påvirket negativt af nedskrivninger på kundekontrakter på EUR -1,0 mio. i segmentet Fund & Asset management.

Resultatet er positivt påvirket af den ejendomsportefølje, som selskabet overtog 28. december 2011. Omsætningen i perioden 1. januar til 30. september 2012 er som følge heraf forøget med EUR 1,7 mio. (DKK 12,7 mio.), og resultatet før skat er forøget med EUR 3,8 mio. (DKK 28,5 mio.) inklusive dagsværdireguleringer på ejendommene.

Resultat påvirkes negativt af frasolgte ejerlejligheder i ejendommen i Westhafen. Det hidtidige salg af ejerlejligheder i ejendommen Westhafen er foretaget til den regnskabsmæssige 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.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgjorde EUR 8,8 mio. (DKK 65,7 mio.) for perioden 1. januar til 30. september 2012 mod EUR 8,3 mio. (DKK 61,6) i samme periode i 2011. Bruttoresultatet fordeler sig således:

Beløb i EUR mio.	9 mdr. 2012	9 mdr. 2011
Bruttoresultat		
Ejendomsbesiddelse	10,0	8,3
Fund & Asset Management	-1,2	-0,1
Total	8,8	8,3

Koncernens nettoomsætning udgjorde i perioden 1. januar til 30. september 2012 EUR 13,1 mio. (DKK 97,4 mio.). Stigningen i nettoomsætningen på EUR 1,5 mio. (DKK 11,5 mio.) fra EUR 11,5 mio. (DKK 86,0 mio.) i samme periode sidste år kan primært henføres til erhvervelsen af ny ejendomsportefølje 28. december 2011, som bidrager med EUR 1,7 mio. (DKK 12,7 mio.). Nettoomsætningen er samtidig påvirket negativt af det delvise salg af ejendommen Westhafen, der har fundet sted.

Segmentet Fund & Asset Management bidrager positivt til stigningen i omsætningen med EUR 0,2 mio., som følge af øget aktivitet i forbindelse med etableringen af eget kontor i Berlin.



Driftsomkostningerne udgjorde i alt EUR 4,3 mio. (DKK 31,8 mio.) i forhold til EUR 3,3 mio. (DKK 24,4 mio.) i samme periode sidste år. Stigningen i driftsomkostningerne kan primært henføres til nedskrivninger på værdien af kundekontrakter i segmentet Fund & Asset Management på EUR 1,0 mio., mens de ordinære driftsomkostninger er på et uændret niveau trods vækst i omsætningen.

Salgs-, marketing- og administrationsomkostninger

Salgs-, marketing- og administrationsomkostninger udgjorde i alt EUR 2,6 mio. (DKK 19,5 mio.) i perioden 1. januar til 30. september 2012, i forhold til EUR 2,9 mio. (DKK 21,4 mio.) i samme periode sidste år. Administrationsomkostningerne er positivt påvirket af, at selskabets know how blev fuldt afskrevet i 2011. Afskrivninger på know how indgik pr. 30. september 2011 med EUR 0,5 mio. Administrationsomkostningerne er påvirket negativt af øget aktivitet og etablering af egen organisation i Berlin.

Salgs-, marketing- og administrationsomkostningerne fordeler sig således:

Beløb i EUR mio.	9 mdr. 2012	9 mdr. 2011
Salgs-, marketing og administrationsomkostninger		
Ejendomsbesiddelse	-2,5	-2,8
Fund & Asset Management	-0,1	-0,1
Total	-2,6	-2,9

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgjorde EUR 6,2 mio. (DKK 46,1 mio.) i perioden 1. januar til 30. september 2012 mod EUR 5,4 mio. (DKK 40,2 mio.) i samme periode i 2011. Resultat af primær drift fordeler sig således:

Beløb i EUR mio.	9 mdr. 2012	9 mdr. 2011
Resultat af primær drift		
Ejendomsbesiddelse	7,5	5,6
Fund & Asset Management	-1,3	-0,2
Total	6,2	5,4

Fremgangen i resultat af primær drift for segmentet Ejendomsbesiddelse skyldes primært den ejendomsportefølje selskabet overtog i december 2011, der bidrager positivt til resultat af primær drift med EUR 1,3 mio. (DKK 9,5 mio.), samt faldende drifts- og administrationsomkostninger. Den negative udvikling i resultat af primær drift for segmentet Fund & Asset Management skyldes nedskrivninger på kundekontrakter og tilgodehavender pr. 30. september 2012 på EUR 1,0 mio.



Finansielle poster, netto

Finansielle nettoomkostninger udgjorde i perioden 1. januar til 30. september 2012 EUR 8,2 mio. (DKK 61,1 mio.) mod EUR 3,1 mio. (DKK 22,8 mio.) i samme periode i 2011. Den vægtede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 5,1% i perioden 1. januar til 30. september 2012 i forhold til 2,1% for den tilsvarende periode i 2011.

Stigningen i de finansielle omkostninger skyldes primært en forhøjelse af marginalen på koncernens finansiering i FS Property Finance A/S samt etablering af lån på EUR 41,7 mio. (DKK 311,1 mio.) som følge af realisering af negativ swapværdi i 1. kvartal 2012, mens 2011 desuden var påvirket positiv af swaptionsindtægter på EUR 2,0 mio.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringen af investeringsejendomme udgjorde i perioden 1. januar til 30. september 2012 EUR -1,1 mio. (DKK -7,9 mio.) mod EUR -0,1 mio. (DKK -0,8 mio.) i samme periode i 2011. Reguleringen består af opskrivninger på ejendomme for EUR 4,6 mio. (DKK 34,0 mio.) og nedskrivninger på ejendomme for EUR 5,6 mio. (DKK 42,0 mio.).

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, der skal afholdes i forbindelse med en udlejning.

Der henvises til afsnittet "Forretningsmæssig udvikling" for yderligere uddybning.

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter udgjorde EUR -11,8 mio. (DKK -87,7 mio.) i perioden 1. januar til 30. september 2012 mod EUR -24,4 mio. (DKK -181,9 mio.) i samme periode i 2011. Dagsværdireguleringen vedrørende den afviklede rentesikringsaftale i januar 2012 indgår med EUR -6,4 mio. Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter indeholder realiserede og urealiserede gevinster og tab på rentesikringsaftaler.

Periodens resultat

Periodens resultat udgjorde EUR -14,0 mio. (DKK -104,8 mio.) mod EUR -16,5 mio. (DKK -123,2 mio.) i samme periode i 2011.

Skat af periodens resultat påvirker resultatet positivt med EUR 0,8 mio. (DKK 5,9 mio.). Der er ikke indregnet udskudt skat på koncernens rentesikringsaftaler, da selskabet ikke forventer at kunne udnytte det fremførbare underskud fuldt ud.

Balancesum

Balancesummen pr. 30. september 2012 udgjorde EUR 298,9 mio. (DKK 2,2 mia.) mod EUR 302,6 mio. (DKK 2,3 mia.) pr. 31. december 2011.



Koncernens egenkapital

Koncernens egenkapital udgjorde EUR 25,4 mio. (DKK 189,2 mio.) pr. 30. september 2012 i forhold EUR 39,4 mio. (DKK 293,9 mio.) ved udgangen af 2011. Faldet i egenkapitalen skyldes primært den negative ændring i værdiregulering af finansielle instrumenter.

Rentebærende gæld

Koncernens rentebærende gæld udgør pr. 30. september 2012 EUR 238,0 mio. (DKK 1,8 mia.) mod EUR 201,1 (DKK 1,5 mia.) pr. 31. december 2011. Stigningen skyldes etablering af lån på EUR 41,7 mio. (DKK 311,1 mio.) som følge af realiseret tab ved afvikling af rentesikringsaftale i januar 2012, mens den resterende forskel skyldes afdrag på koncernens lån.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde EUR 1,1 mio. (DKK 8,4 mio.) i perioden 1. januar til 30. september 2012 mod EUR 0,1 mio. (DKK 0,7 mio.) i den tilsvarende periode i 2011.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgjorde EUR 4,0 mio. (DKK 29,9 mio.) i perioden 1. januar til 30. september 2012. Heraf er der negativ påvirkning ved forbedringer af investeringsejendomme med ca. EUR 8,6 mio. (DKK 63,8 mio.), samt positiv påvirkning ved salg af ejerlejligheder (herunder ændring i tilgodehavende salgssummer samt ændring i skyldige salgsomkostninger) med EUR 13,3 mio. (DKK 98,9 mio.).

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter beløb sig til EUR -4,8 mio. (DKK -35,8 mio.) i perioden 1. januar til 30. september 2012 og kan primært henføres til afdrag på koncernens lån.

Forventninger til 2012

Forventning til resultat før skat og før dagsværdireguleringer for 2012 justeres til niveauet EUR -2,0 til -2,5 mio. før refinansieringsomkostninger. Nedjusteringen skyldes nedskrivninger på kundekontrakter på EUR 1,0 mio. i 3. kvartal 2012.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten perioden 1. januar - 30. september 2012 for Victoria Properties A/S.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsrapporter, 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. september 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. september 2012.

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 28. november 2012.

Direktion

Mikkel C. Hesselberg
Administrerende direktør

Bestyrelse

Peter Winther
Formand

Sebastian C. Poulsen
Næstformand

Bendt Wedell

John Schwartzbach

Lars Johansen

Lars Thylander



AKTIONÆRINFORMATION

Finanskalender 2012

28. marts 2012	Offentliggørelse af årsrapport 2011
27. april 2012	Ordinær generalforsamling
23. maj 2012	Offentliggørelse af delårsrapport for 1. kvartal 2012
30. august 2012	Offentliggørelse af delårsrapport for 1. halvår 2012
28. november 2012	Offentliggørelse af delårsrapport for 3. kvartal 2012

Udsendte fondsbørsmeddelelser 2012

2. januar 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 156 - Insideres handler
20. januar 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 157 - Omlægning af fastrenteaftaler
28. marts 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 158 - Årsrapport 2011
28. marts 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 159 - Insideres handler
28. marts 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 160 - Storaktionærmeddelelse
3. april 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 161 - Indkaldelse til ordinær generalforsamling
27. april 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 162 - Forløb af ordinær generalforsamling
22. maj 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 163 - Delårsrapport 1. kvartal 2012
14. juni 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 164 - Kapitalnedsættelse
30. august 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 165 - Ledelsesændring
30. august 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 166 - Ændring af finanskalender 2012
30. august 2012	Fondsbørsmeddelelse nr. 167 - Delårsrapport 1. halvår 2012



VICTORIA PROPERTIES

FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 168

Delårsrapport 3. kvartal 2012

28. november 2012

17 af 26

RESULTATOPGØRELSE

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	3. kvrt. 2012	3. kvrt. 2011	9 mdr. 2012	9 mdr. 2011	12 mdr. 2011
Nettoomsætning	4.351	3.795	13.063	11.527	15.264
Driftsomkostninger	-2.011	-1.222	-4.262	-3.265	-4.194
Bruttoresultat	2.340	2.573	8.801	8.262	11.070
Salgs- og marketingsomkostninger	-67	-15	-164	-30	-239
Administrationsomkostninger	-719	-908	-2.455	-2.841	-3.798
Resultat af primær drift	1.554	1.650	6.182	5.391	7.033
Finansielle indtægter	22	1.729	42	1.954	2.048
Finansielle omkostninger	-2.851	-1.803	-8.230	-5.016	-6.853
Resultat før skat og dagsværdireguleringer	-1.275	1.576	-2.006	2.329	2.228
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-947	-53	-1.064	-105	-6
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-1.444	-26.762	-11.764	-24.386	-31.047
Resultat før skat	-3.666	-25.239	-14.834	-22.162	-28.825
Skat af periodens resultat	-151	6.337	786	5.647	-4.296
Periodens resultat	-3.817	-18.902	-14.048	-16.515	-33.121
Fordeling af periodens resultat:					
Aktionærene i Victoria Properties A/S	-3.817	-18.902	-14.048	-16.515	-33.121
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	0
	-3.817	-18.902	-14.048	-16.515	-33.121
Resultat pr. aktie (EUR)	-0,82	-7,77	-3,03	-6,84	-13,55
Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)	-0,82	-7,77	-3,03	-6,84	-13,55

Totalindkomstopgørelse

Urevideret

	3. kvrt. 2012	3. kvrt. 2011	3. kvrt. 2012	3. kvrt. 2011	12 mdr. 2011
Periodens resultat	-3.817	-18.902	-14.048	-16.515	-33.121
Reguleringer	0	0	0	0	0
Periodens totalindkomst	-3.817	-18.902	-14.048	-16.515	-33.121

**BALANCE***Urevideret*

Beløb i EUR 1.000

	30/9 2012	30/9 2011	31/12 2011
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
Kundekontrakter	522	1.875	1.775
Knowhow	0	111	0
	522	1.986	1.775
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	282.143	259.583	287.205
Andre anlæg, driftsmateriel m.v.	247	262	268
	282.390	259.845	287.473
Andre langfristede aktiver			
Deposita	83	78	89
Udlån	653	0	0
Udskudt skatteaktiv	5.058	14.781	4.715
	5.794	14.859	4.804
Langfristede aktiver i alt	288.706	276.690	294.052
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer	590	678	840
Tilgodehavende fra salg af ejendomme	4.364	2.301	3.702
Andre tilgodehavender	1.028	1.523	1.744
Periodeafgrænsningsposter	13	129	118
	5.995	4.631	6.404
Likvide beholdninger	2.446	2.170	2.105
Investeringsejendomme bestemt for salg	1.800	0	0
Kortfristede aktiver i alt	10.241	6.801	8.509
Aktiver i alt	298.947	283.491	302.561

**BALANCE***Urevideret*

Beløb i EUR 1.000

PASSIVER**Egenkapital**

	30/9 2012	30/9 2011	31/12 2011
Aktiekapital	6.253	32.969	31.263
Overført resultat	19.081	-1.625	8.119

Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer**25.334 31.344 39.382**

Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	18	18	18
---	----	----	----

Egenkapital i alt 25.352 31.362 39.400**Gældsforpligtelser****Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter	201.687	178.376	198.231
Udskudt skat	5.813	6.279	6.435
Deposita	0	0	0

207.500 184.655 204.666**Kortfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter	35.325	24.264	2.910
Leverandørgæld	643	612	799
Købesummer og købsomkostninger, investeringsejendomme	0	1.030	1.126
Selskabsskat	183	183	17
Deposita	652	627	640
Anden gæld	28.260	40.758	53.003

65.063 67.474 58.495

Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	1.032	0	0
---	--------------	----------	----------

66.095 67.474 58.495**Gældsforpligtelser i alt 273.595 252.129 263.161****Passiver i alt 298.947 283.491 302.561**

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2011	31.099	14.119	45.218	18	45.236
<i>Egenkapitalbevægelse i perioden</i>					
Totalindkomst, år til dato		-16.515	-16.515	0	-16.515
Kapitalforhøjelse	1.870	771	2.641	0	2.641
Øvrige transaktioner	1.870	771	2.641	0	2.641
Egenkapital pr. 30. september 2011	32.969	-1.625	31.344	18	31.362

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2012	31.263	8.119	39.382	18	39.400
<i>Egenkapitalbevægelse i perioden</i>					
Totalindkomst, år til dato		-14.048	-14.048	0	-14.048
Kapitalnedsættelse	-25.010	25.010			
Øvrige transaktioner	-25.010	25.010	0	0	0
Egenkapital pr. 30. september 2012	6.253	19.081	25.334	18	25.352

**PENGESTRØMSOPGØRELSE***Urevideret*

Beløb i EUR 1.000

	9 mdr. 2012	9 mdr. 2011	12 mdr. 2011
Resultat af primær drift	6.182	5.391	7.033
Af- og nedskrivninger	1.310	844	1.097
Ændringer i tilgodehavender	372	-558	-823
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	1.366	-828	-561
Pengestrømme vedrørende primær drift	9.230	4.849	6.746
Modtagne finansielle indtægter	42	273	432
Betalte finansielle omkostninger	-8.135	-4.912	-6.820
Betalt selskabsskat	-13	-110	-187
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	1.124	100	171
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
Køb af investeringsejendomme	-8.550	-1.331	-8.168
Salg af investeringsejendomme	13.252	0	11.196
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	-36	-57	-108
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	0	9
Køb af virksomhed	0	-531	-1.317
Udlån	-666	0	0
Modtaget afdrag	13	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	4.013	-1.919	1.612
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
Provenu fra aktieudstedelse samt køb af egne aktier	0	0	21.807
Provenu fra lang- og kortfristede låneforpligtelser	2.800	2.035	2.035
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-7.596	-1.695	-27.168
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-4.796	340	-3.326
Periodens pengestrømme i alt	341	-1.478	-1.543
Likvide beholdninger pr. 1. januar	2.105	3.648	3.648
Likvide beholdninger ultimo	2.446	2.170	2.105

Heraf udgør indestående i pengeinstitutter uden råderet for koncernen EUR 1,8 mio. pr. 30. september 2012.



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 2011, 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 til note 2 i koncernens årsrapport for 2011.

**NOTER****3 Segmentoplysninger for koncernen**

Beløb i EUR 1.000	Ejendoms- besiddelse	Fund & Asset Management	Total
9 mdr. 2012:			
Omsætning	11.751	1.312	13.063
Driftsomkostninger	-1.741	-2.521	-4.262
Administrations- & salgsomkostninger	-2.489	-130	-2.619
Finansielle poster	-8.186	-2	-8.188
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.064	0	-1.064
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-11.764	0	-11.764
Resultat før skat	-13.493	-1.341	-14.834
Segment aktiver	297.944	1.002	298.946
Segment forpligtelser	272.739	855	273.594
9 mdr. 2011:			
Omsætning	10.437	1.090	11.527
Driftsomkostninger	-2.110	-1.155	-3.265
Administrations- & salgsomkostninger	-2.746	-125	-2.871
Finansielle poster	-3.086	24	-3.062
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-105	0	-105
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-24.386	0	-24.386
Resultat før skat	-21.996	-166	-22.162
Segment aktiver	281.044	2.448	283.492
Segment forpligtelser	251.095	1.034	252.129

Koncernen er opdelt i 2 forretningssegmenter, der anses for at være koncernens primære segmenter: Ejendomsbesiddelse, som omfatter investering i og udlejning af investeringsejendomme, samt Fund og Asset Management, som omfatter administration af ejendomme og selskaber for eksterne parter.

Der er ingen intern omsætning imellem segmenterne.



NOTER

4 Investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	30/9 2012	30/9 2011	31/12 2011
Dagsværdi pr. 1. januar	287.205	240.314	240.314
Tilgange, nyerhvervelser	0	22.549	54.432
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	7.424	2.295	5.959
Afgang ved salg	-9.622	-5.470	-13.494
Ejendomme klassificeret som bestemt for salg	-1.800	0	0
Årets dagsværdiregulering, netto	-1.064	-105	-6
Dagsværdi ultimo	282.143	259.583	287.205

Koncernen indgik den 28. december 2011 aftale om at erhvervelse af 21 centralt beliggende ejendomme i Berlin til en værdi af EUR 31,8 mio. Erhvervelsen har fuld effekt for regnskabsåret 2012 men ingen væsentlig resultateffekt for regnskabsåret 2011.

Det blev i 2010 besluttet at afhænde ejendommen Westhafen i Frankfurt via et salg af de enkelte lejligheder som ejerlejligheder. Salget forventes at være afsluttet i medio 2013.

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. Der henvises til omtalen i note 2 i årsregnskabet for 2011.

5 Kapitalforhold

Som følge af aftale indgået mellem FIH Erhvervsbank A/S og Finansiell Stabilitet A/S, er koncernens engagement med FIH Erhvervsbank A/S pr. 2. juli 2012 overdraget til FS Property Finance A/S, et selskab under Finansiell Stabilitet A/S.

Koncernen ønsker at nedbringe eksponeringen mod FS Property Finance A/S med henblik på at sikre mere stabile finansieringsforhold og at reducere selskabets renteudgifter. Koncernen har igangværende forhandlinger om refinansiering med flere pengeinstitutter.

Nedbringelsen af eksponeringen mod FS Property Finance A/S forventes at indebære en kapitaltilførsel. Der henvises til Ledelsesberetningen.

**NOTER****5 Kapitalforhold (fortsat)**

Hovedparten af koncernens låneaftaler er indgået med variabel rente, hvor rentebindingerne er på 3 måneder. Koncernen har pr. 30. september 2012 indgået følgende rentesikringsaftaler, hvor de variable renter erstattes med fast rente:

	Modtagen rente	Afgiven rente	Hovedstol (EUR mio.)	Udløb
Modervirksomhed				
FIH Erhvervsbank A/S	CIBOR 3	EURIBOR 3	38,0	2013
FIH Erhvervsbank A/S	EURIBOR 3	3,25%	20,0	2021
FIH Erhvervsbank A/S	EURIBOR 3	EURIBOR 3 + 1,4%	20,0	2019
FIH Erhvervsbank A/S	EURIBOR 3	3,20%	20,0	2021
FIH Erhvervsbank A/S	EURIBOR 3	3,05%	10,0	2041
FIH Erhvervsbank A/S	EURIBOR 3	3,55%	20,0	2021
FIH Erhvervsbank A/S	EURIBOR 3	3,20%	10,0	2042
Datterselskaber				
Ringkjøbing Landbobank	EURIBOR 3	4,18%	0,8	2013
Ringkjøbing Landbobank	EURIBOR 3	1,39%	3,7	2012
Ringkjøbing Landbobank	EURIBOR 3	1,39%	1,1	2012
Ringkjøbing Landbobank	EURIBOR 3	1,39%	0,8	2012
Ringkjøbing Landbobank	EURIBOR 3	1,39%	1,2	2012
Ringkjøbing Landbobank	EURIBOR 3	1,39%	1,1	2012
Ringkjøbing Landbobank	EURIBOR 3	1,39%	1,3	2012
Ringkjøbing Landbobank	EURIBOR 3	1,39%	0,9	2012
Ringkjøbing Landbobank	EURIBOR 3	1,39%	1,9	2012
Ringkjøbing Landbobank	EURIBOR 3	1,39%	1,0	2012
Hypo Real Estate Bank AG	EURIBOR 3	4,85%	9,8	2017
EuroHypo	EURIBOR 3	4,49%	14,3	2017

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 9,4 mio. på koncernens resultat og egenkapital pr. 30. september 2012 (før skat). Et tilsvarende fald i renteniveauet ville have betydet en negativ indvirkning på koncernens resultat og egenkapital på EUR 9,4 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	-11,0	-8,3	-5,5	-2,8	2,3	4,6	7,0	9,3

Udsving i renteniveauet, EURIBOR3, påvirker koncernens samlede rentebetalinger med EUR 0,2 mio. ved en ændring på 0,25%, da en væsentlig del af koncernens rentebærende gæld er afdækket af ovenstående finansielle kontrakter.

6 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. september 2012 t.EUR 350 mod t.EUR 297 i perioden 1. januar til 30. september 2011.

I perioden 1. januar til 30. september 2012 har selskabet købt advokatydelse hos Bech Bruun (bestyrelsesmedlem Sebastian C. Poulsen) for t.EUR 44 og hos Lind Cadovius (fhv. bestyrelsesmedlem Lars Skanvig) for t.EUR 31. Transaktionerne er indgået på markeds-mæssige vilkår.

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

7 Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Der verserer en sag vedrørende tidligere direktør Peter Westphals afskedigelse. Sagen vurderes ikke at få økonomiske konsekvenser for selskabet.