



Delårsrapport for 1. kvartal 2013

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

Som følge af koncernens begrænsede kapitalberedskab har der været en løbende dialog med FS Property Finance A/S om løsninger til sikring af koncernens fortsatte drift. I marts 2013 blev der, som omtalt i fondsbørsmeddelelse nr. 175 - Årsrapport 2012, indgået følgende aftale med FS Property Finance A/S:

- Forlængelse af koncernens engagement foreløbig frem til den 31. januar 2014.
- Afdragsfrihed på alle lån fra FS Property Finance A/S frem til 31. januar 2014 bortset fra lån på de ejendomme, som sælges i perioden.
- Oprulning af renter samt minimumsbetalinger.
- Der er aftalt milestones indeholdende blandt andet vilkår om afhændelse af en betydelig andel af koncernens investeringsejendomme i 2013 til brug for nedbringelse af engagementet med FS Property Finance A/S. Salgsbestræbelserne forløber tilfredsstillende.

Fortsat fornuftig udvikling i omsætning i ejendomsporteføljen

- Victoria Properties realiserede et resultat før skat og før dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle instrumenter på EUR -2,7 mio. for 1. kvartal 2013 imod EUR -0,3 mio. for samme periode sidste år. Resultatet er påvirket af de øgede renteomkostninger til FS Property Finance A/S.
- Omsætningen er faldet fra EUR 4,3 mio. i 1. kvartal 2012 til EUR 4,1 i 1. kvartal 2013. Omsætningen vedrørende ejendomsbesiddelse er på et uændret niveau i forhold til 1. kvartal 2012 trods frasalg af ejendomme, der har medført en reduktion i omsætningen på EUR 0,2 mio. Faldet i koncernens samlede omsætning skyldes færre indtægter fra segmentet Fund & Asset Management på EUR -0,2 mio., som følge af opsagte administrationsaftaler samt frasalg af datterselskabet Victoria Property Management A/S.
- Driftsomkostningerne er i samme periode faldet med EUR 0,2 mio., hvilket kan henføres til den lavere aktivitet i segmentet Fund & Asset Management. Driftsomkostningerne vedrørende ejendomsbesiddelse er på samme niveau som i 1. kvartal 2012. Tager man højde for frasalg af ejendomme er driftsudgifterne på ejendomsporteføljen steget med EUR 0,1 mio. i forhold til 1. kv. 2012, det vil sige forholdsmæssigt mindre end forbedringen af omsætningen.



- Koncernens nettorenteudgifter udgør EUR 4,7 mio. for 1. kvartal 2013 mod EUR 2,5 mio. i samme periode sidste år som følge af markant stigende renteudgifter til FS Property Finance A/S. Den mer-rente som selskabet betaler som følge af overgangen til FS Property Finance A/S er estimeret til EUR 2,0 mio.
- Dagsværdireguleringer på koncernens ejendomme udgør EUR -0,5 mio. pr. 31. marts 2013 mod EUR 0,0 mio. i samme periode sidste år.
- Det svagt stigende renteniveau i perioden samt den kortere løbetid har medført en positiv dagsværdiregulering på EUR 1,4 mio. på indgåede fastrenteaftaler for 1. kvartal 2013.
- Koncernens soliditet udgør 6,1% pr. 31. marts 2013 mod 6,5% ultimo 2012.

Forventninger til 2013

- Grundet den igangværende salgsproces og den hermed følgende usikkerhed omkring sammensætningen af selskabets fremadrettede ejendomsportefølje og finansiering i det kommende år, kan selskabet på nuværende tidspunkt ikke udmelde forventninger til resultat mv. for regnskabsåret 2013.

Yderligere oplysninger:

Frank Hansen

Adm. direktør
Telefon: 8851 0143

**Koncernens hoved- og nøgletal**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	3 mdr. 2013	3 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Resultatopgørelsen			
Nettoomsætning	4.097	4.287	17.282
Bruttoresultat	3.153	3.131	11.825
Resultat af primær drift	1.929	2.185	8.402
Finansielle poster, netto	-4.679	-2.456	-10.761
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-2.750	-271	-2.359
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-512	-43	-1.867
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	1.420	-7.512	-13.018
Resultat før skat	-1.842	-7.826	-17.244
Resultat	-1.571	-7.722	-21.175
Balancen	31/3 2013	31/3 2012	31/12 2012
Aktiver			
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	259.863	290.357	264.439
Andre langfristede aktiver	854	4.977	655
Kortfristede aktiver	14.552	7.092	14.659
Aktiver i alt	275.269	302.426	279.753
Passiver			
Egenkapital ultimo	16.654	31.678	18.225
Langfristede gældsforpligtelser	44.136	232.211	189.617
Kortfristede gældsforpligtelser	214.479	38.537	71.911
Passiver i alt	275.269	302.426	279.753
Pengestrømme	3 mdr. 2013	3 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Pengestrømme fra driften	351	-388	-190
Pengestrømme til investering, netto	4.698	1.505	12.310
Pengestrømme fra finansiering	-4.307	-621	-11.993
Pengestrømme i alt	742	496	127
Nøgletal	3 mdr. 2013	3 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Selskabskapital (EUR 1.000)	6.253	31.263	6.253
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-9,0	21,7	-73,5
Soliditet (%)	6,1	10,5	6,5
Børskurs, ultimo (DKK)	27,9	74,0	29,9
Børskurs, ultimo (EUR)	3,7	9,9	4,0
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	-0,3	-1,7	-4,6
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	26,8	51,0	29,4
Kurs/indre værdi, ultimo	1,0	1,4	1,0
Price Earning (EUR)	-11,0	-5,9	-0,9
Udbytte pr. aktie (EUR)	0,0	0,0	0,0

**Koncernens hoved- og nøgletal, fortsat**

Nøgletal Ejendomsoplysninger	31/3 2013	31/3 2012	31/12 2012
Tomgang i m2			
Berlin	2,0%	3,7%	2,5%
Bolig	2,2%	3,8%	2,6%
Erhverv	1,2%	3,5%	2,2%
Øvrige	0,0%	0,0%	0,0%
Frankfurt	2,3%	2,5%	2,5%
Bolig	15,3%	9,1%	13,1%
Erhverv	1,6%	1,6%	1,6%
Øvrige	0,0%	0,0%	0,0%
Hamburg	12,3%	35,1%	12,7%
Bolig	15,6%	9,5%	16,5%
Erhverv	11,7%	48,8%	11,7%
Øvrige	0,0%	0,0%	0,0%
Total	3,5%	8,0%	4,0%
Tomgang Lejeenheder			
Berlin	2,6%	3,4%	2,5%
Bolig	2,3%	3,5%	2,4%
Erhverv	2,5%	3,6%	3,1%
Øvrige	3,9%	3,1%	2,7%
Frankfurt	1,8%	4,6%	2,0%
Bolig	15,4%	9,5%	12,7%
Erhverv	3,0%	3,0%	3,0%
Øvrige	0,7%	3,9%	0,9%
Hamburg	4,0%	6,0%	4,3%
Bolig	15,5%	9,2%	16,2%
Erhverv	8,9%	35,2%	8,9%
Øvrige	1,3%	2,4%	1,3%
Total	2,8%	4,3%	2,8%

**Koncernens hoved- og nøgletal, fortsat**

Lejeindtægter pr. m2	31/3	31/3	31/12
Beløb i EUR	2013	2012	2012
Månedsløje bolig pr. m2	5,6	5,8	5,7
Månedsløje erhverv pr. m2	10,0	9,2	10,0
Månedsløje øvrige pr. m2	3,7	3,7	3,5
Samlet månedsløje pr. m2	7,3	7,1	7,3
Månedsløje Berlin pr. m2	6,8	6,7	6,8
Månedsløje Frankfurt pr. m2	8,6	9,1	8,8
Månedsløje Hamburg pr. m2	7,8	5,2	7,3
Samlet månedsløje pr. m2	7,3	7,1	7,3
Stamdata	31/3	31/3	31/12
	2013	2012	2012
Kvadratmeter bolig	90.773	98.567	93.480
Kvadratmeter erhverv	74.625	74.804	74.307
Kvadratmeter øvrige	11.685	11.504	11.685
Samlede kvadratmeter	177.083	184.875	179.472
Kvadratmeter Berlin	109.643	111.109	109.333
Kvadratmeter Frankfurt	42.270	47.031	43.666
Kvadratmeter Hamburg	25.170	26.735	26.473
Samlede kvadratmeter	177.083	184.875	179.472
Lejemål Berlin	1.705	1.722	1.694
Lejemål Frankfurt	617	737	649
Lejemål Hamburg	682	712	714
Samlede lejemål	3.004	3.171	3.057
Lejerestancer	31/3	31/3	31/12
Beløb i EUR 1.000	2013	2012	2012
Samlede lejerestancer	1.326	1.360	1.300
- Heraf hensat til tab	-620	-653	-589
Netto lejerestancer	705	706	772
% af månedlig lejeindtægt	54,2%	54,0%	58,6%



LEDELSESBERETNING

Forretningsmæssig udvikling

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

Selskabet er i gang med at afhænde en betydelig del af ejendomsporteføljen. Salgsbestræbelserne forløber tilfredsstillende.

I det igangværende salg af ejendommen Westhafen i Frankfurt var der ved udgangen af marts 2013 solgt 101 ud af 141 lejligheder. Den samlede salgssum andrager EUR 36,9 mio. De opnåede salgssummer svarer fortsat til de regnskabsmæssige værdier, hvilket cirka 20% højere end anskaffelsessummen. Det forventes, at det budgetterede salg for 2013 realiseres. Ejendommen værdiansættes løbende til den forventede resterende salgssum fratrukket direkte salgskostninger og indgår pr. 31. marts 2013 med en værdi på EUR 13,9 mio. Pr. 31. maj 2013 er der solgt 121 lejligheder, svarende til 86% af det samlede antal lejligheder. Den akkumulerede salgssum udgør EUR 42,1 mio.

I 3. kvartal 2012 er der påbegyndt salg af ejendommen i Kaltenkirchen i Hamborg som ejerlejligheder. Pr. 31. marts 2013 var der solgt 22 lejligheder ud af 116. Lejlighederne er solgt til den regnskabsmæssige værdi og salgssummen andrager EUR 1,2 mio., hvilket er cirka 16% over anskaffelsessummen. Pr. 31. maj 2013 er der solgt 42 lejligheder svarende til 36% af det samlede antal lejligheder. Den akkumulerede salgssum udgør EUR 2,9 mio. Ejendommen værdiansættes løbende til den forventede resterende salgssum fratrukket direkte salgskostninger og indgår pr. 31. marts 2013 med en værdi på EUR 6,1 mio.

Finansiering og kapitalforhold

Koncernen har den overvejende del af ejendomsfinansieringen hos FS Property Finance A/S, der i 2012 har overtaget finansieringen fra FIH Erhvervsbank A/S i forbindelse med afviklingen af bankpakke V.

Koncernen har pr. 31. marts 2013 lån med en samlet rentebærende gæld på EUR 189,3 mio. hos FS Property Finance A/S.

Som en del af ejendomsfinansieringen har koncernen løbende indgået rentesikringsaftaler (renteswaps) med henblik på at afdække renterisikoen for en betydelig andel af den rentebærende gæld. Der har været indgået rentesikringsaftaler med både kortere og længere varighed.

I januar 2013 meddelte FS Property Finance A/S at renten på koncernens samlede engagement hæves til 7,18%. Koncernen har protesteret imod denne renteforhøjelse, som efter koncernens opfattelse er i strid med intentionerne bag Bankpakke V om at undgå forceret afvikling af ejendomsengagementer.



Til trods for, at koncernens ejendomsportefølje udvikler sig driftsmæssigt tilfredsstillende og i overensstemmelse med både de oprindelige og senere udtrykte forventninger, vil selskabet med en sådan rentebyrde generere et betydeligt underskud, ligesom koncernens likvide beredskab ikke er tilstrækkeligt til at betale den varslede renteforhøjelse.

Selskabets bestyrelse initierede som følge heraf en proces, hvor selskabets ejendomsportefølje søges afhændet. I forbindelse hermed undersøger bestyrelsen ligeledes muligheden for at opnå et samlet købstilbud på selskabet. Salgsbestræbelserne forløber tilfredsstillende.

Som en konsekvens af ovenstående anmodede selskabet i januar 2013 Fondsbørsen om, at Victoria Properties' aktier blev overført til observationslisten.

Som følge af koncernens begrænsede kapitalberedskab har der været en løbende dialog med FS Property Finance A/S om løsninger til sikring af koncernens fortsatte drift. I marts 2013 blev der indgået følgende midlertidige aftale med FS Property Finance A/S:

- Forlængelse af koncernens engagement foreløbig frem til den 31. januar 2014.
- Afdragsfrihed på alle lån fra FS Property Finance A/S frem til 31. januar 2014 bortset fra lån på de ejendomme, som sælges i perioden.
- Oprulning af renter samt minimumsbetalinger.
- Der er aftalt milestones indeholdende blandt andet vilkår om afhændelse af en betydelig andel af koncernens investeringsejendomme i 2013 til brug for nedbringelse af engagementet med FS Property Finance A/S. Salgsbestræbelserne forløber tilfredsstillende.

Det er ledelsens vurdering, at den midlertidige aftale med FS Property Finance A/S er realistisk, og det vil være muligt at overholde de aftalte milestones, hvilket vil sikre, at koncernen frem til 31. januar 2014 løbende kan overholde sine forpligtelser, hvorfor delårsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Der er fortsat stor usikkerhed om koncernens fremtid. Der arbejdes med den initierede salgsproces, ligesom der arbejdes på en plan for en fastholdelse af en vis andel af koncernens investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at delvis videreførelse af aktiviteterne vil kræve:

- Gennemførelse af kapitalforhøjelse.
- Refinansiering af ordinær ejendomsfinansiering hos FS Property Finance A/S relateret til investeringsejendomme, der ønskes fastholdt i ejendomsporteføljen.
- Indfrielse eller videreførelse af nuværende rentesikringsaftaler indgået med FS Property Finance A/S som modpart.



En fastholdelse af dele af koncernens investeringsejendomme kræver således, at der kan opnås de nødvendige tilsagn og aftaler med investorer og långivere.

Risikoforhold

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. Der er således en risiko for, at det planlagte frasal af ejendomme ikke vil kunne gennemføres til de forventede salgssummer, og at der derved ikke frigøres likviditet som planlagt, ligesom der endnu ikke foreligger konkrete købstilbud på de ejendomme, som planlægges afhændet.

Ligeledes er der en risiko for, at der ikke kan opnås kapitaltilførsel, såfremt kapitaltilførsel efter frasal af en række ejendomme måtte være påkrævet. Der foreligger endnu ikke tilsagn, alene positive tilkendegivelser til en kapitaltilførsel.

Endelig er der en risiko for, at de planlagte tiltag ikke kan gennemføres indenfor den tidshorison, som er aftalt med FS Property Finance A/S.

Ovenstående risici kan medføre, at koncernens likviditetsmæssige situation bliver mere anstrengt end budgetteret, og at den driftsmæssige indtjening forværres som følge af en stigende rentebyrde.



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 har fortsat en tilfredsstillende udlejningsprocent, og de ledige lejemål i ejendomsporteføljen kan primært henføres til de to af ejendommene som er udstykket til ejerlejligheder, og hvor tomgangen er en del af strategien da de tomme lejligheder er nemmere at sælge. Ledige lejemål for den samlede ejendomsportefølje udgjorde ved udgangen af 1. kvartal 2013 5,2% målt på erhvervs- og boligudlejningsenheder og 3,8% målt på kvadratmeter.

I Berlin er tomgangen målt på kvadratmeter reduceret til 2,0% ved udgangen af 1. kvartal 2013 fra 2,5% pr 31. december 2012.

I Frankfurt er tomgangen målt på kvadratmeter faldet til 2,3% ved udgangen af 1. kvartal 2013 fra 2,5% pr. 31. december 2012. Udviklingen skyldes, at der i salgsprocessen af ejendommen Westhafen primært er solgt tomme lejligheder.

I Hamborg er tomgangen målt på kvadratmeter reduceret til 12,3% ved udgangen af 1. kvartal 2013 fra 12,7% pr 31. december 2012. Forbedringen skyldes især, at der i salgsprocessen af ejendommen Kaltenkirchen er solgt en større andel tomme lejligheder end andelen af tomme lejligheder i den tilbageværende lejlighedsmasse. Den forholdsmæssigt høje tomgang kan henføres til tre tomme lejemål i erhvervs ejendommen Suhrenkamp, som først skal indrettes før en ny lejer kan flytte ind. Indretningen vil først blive påbegyndt når en ny lejer er fundet. Dette forventes tidligst i 3. kvartal 2013.

Den positive udvikling i tomgangen er fortsat i løbet af 1. kvartal, primært grundet istandsættelse og efterfølgende udlejning af mindre boligenheder og erhvervsenheder i Berlin. Det forventes at selskabet i den resterende del af 2013 vil fortsætte denne positive udvikling, og gennem nyudlejning samtidig vil forbedre den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter.

Status for ejendomsporteføljen

Victoria Properties A/S' samlede ejendomsportefølje bestod ved udgangen af 1. kvartal 2013 af ejendomme til en samlet værdi af EUR 268,7 mio. fordelt på ejendomme i og omkring Berlin, Frankfurt og Hamborg.

Der sælges fortsat ejerlejligheder i de to ejendomme Westhafen i Frankfurt og Kaltenkirchen nær Hamborg. Salget af disse lejligheder følger overordnet salgsplanen, både hvad angår volumen og salgssummer. Det forventes at alle lejligheder i Westhafen er solgt ved udgangen af 3. kvartal 2013, og at alle lejligheder i Kaltenkirchen er solgt medio 2015.



Dagsværdireguleringer på ejendommene udgør EUR -0,5 mio. pr. 31. marts 2013. Nedskrivningerne kan henføres til to erhvervsejendomme i henholdsvis Berlin og Hamborg. For ejendommen i Berlin har en genforhandling af flere erhvervslejekontrakter medført et lavere lejeniveau end oprindeligt budgetteret. For ejendommen i Hamborg har fortsat tomgang i tre erhvervslejemål medført en regulering af den forventede fremtidige lejeindtægt.

Oversigt over den samlede ejendomsportefølje pr. 31. marts 2013:

Udlejet

Antal Lejemål								
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total	
Berlin	1.213	98%	155	97%	283	97%	1.651	97%
Hamborg	98	84%	51	91%	534	99%	683	96%
Frankfurt	48	87%	32	97%	556	99%	636	98%
I alt	1.359	96%	238	96%	1.373	99%	2.970	97%

Antal m ²								
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total	
Berlin	78.711	97%	27.742	98%	184	100%	106.637	98%
Hamborg	6.651	84%	15.522	88%	937	100%	23.110	87%
Frankfurt	4.113	87%	27.915	98%	10.564	100%	42.592	98%
I alt	89.475	96%	71.179	96%	11.685	100%	172.339	96%

Tomgang

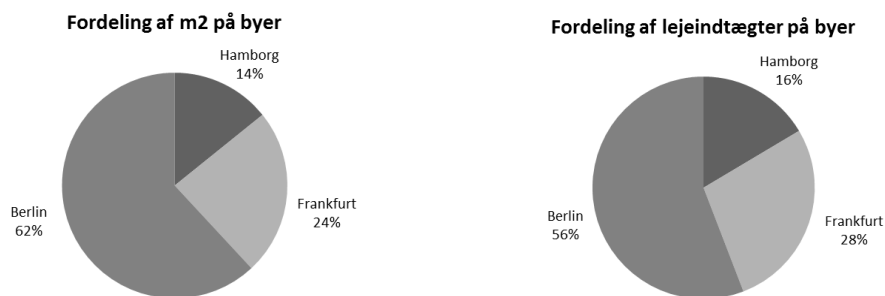
Tomgang lejemål								
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total	
Berlin	30	2%	5	3%	8	3%	43	3%
Hamborg	19	16%	5	9%	7	1%	31	4%
Frankfurt	7	13%	1	3%	5	1%	13	2%
I alt	56	4%	11	4%	20	1%	87	3%

Tomgang m ²								
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total	
Berlin	2.070	3%	626	2%	0	0%	2.696	2%
Hamborg	1.314	16%	2.049	12%	0	0%	3.363	13%
Frankfurt	621	13%	453	2%	0	0%	1.074	2%
I alt	4.005	4%	3.128	4%	0	0%	7.133	4%

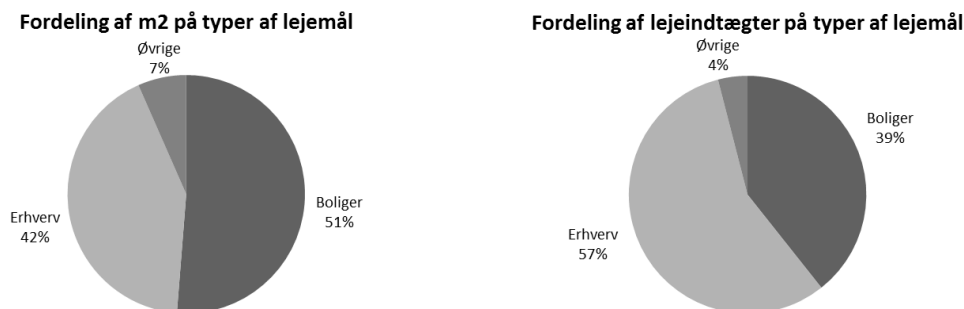


Den samlede portefølje udgjorde 177.083 kvadratmeter pr. 31. marts 2013. Fordelingen af kvadratmeter og lejeindtægter på de tre byområder fremgår af figurerne nedenfor.

Ejendommene i Berlin repræsenterer den største andel af den samlede portefølje både arealmæssigt (62%) og med hensyn til lejeindtægter (56%).



Antallet af kvadratmeter og lejeindtægter fordelt på lejermålstyper i den samlede portefølje er illustreret i figurerne nedenfor. Her fremgår det, at boliglejemål udgør den største andel af det samlede areal (51%), mens erhvervslejemål repræsenterer den største andel af lejeindtægterne (57%).



Asset management

Koncernen har asset management aftaler for tredjemand for ejendomme med en værdi på ca. EUR 46 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, samt at Victoria Properties A/S, som det fremgår af fondsbørsmeddelelse nr. 174, har solgt datterselskabet Victoria Property Management A/S, som administrerer K/S projekter for danske investorer, med økonomisk virkning fra 1. marts 2013.



Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling

Koncernen realiserede i 1. kvartal 2013 et resultat før skat på EUR -1,9 mio. (DKK -14,0 mio.). Resultatet før skat i samme periode sidste år udgjorde EUR -7,8 mio. (DKK -58,4 mio.). Udviklingen i resultatet skyldes primært lavere negative dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter, samt højere renteudgifter som følge af en øget rentesats hos FS Property Finance A/S.

Resultatet påvirkes negativt af frasolgte ejerlejligheder i ejendommen i Westhafen og Kaltenkirchen, mens driften af den øvrige ejendomsportefølje har udviklet sig positivt. Det hidtidige salg af ejerlejligheder i begge ejendomme er foretaget til den regnskabsmæssige værdi, hvorfor der ikke realiseres nogen regnskabsmæssig avance.

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 3,2 mio. (DKK 23,5 mio.) for perioden 1. januar til 31. marts 2013 mod EUR 3,1 mio. (DKK 23,4) i samme periode i 2012. Bruttoresultatet fordeles sig således:

Beløb i EUR mio.	3 mdr. 2013	3 mdr. 2012
Bruttoresultat		
Ejendomsbesiddelse	3,2	3,1
Fund & Asset Management	0,0	0,0
Total	3,2	3,1

Koncernens nettoomsætning udgjorde i 1. kvartal 2013 EUR 4,1 mio. (DKK 30,6 mio.). Faldet i nettoomsætningen på EUR 0,2 mio. (DKK 1,4 mio.) fra EUR 4,3 mio. (DKK 32,0 mio.) i samme periode sidste år kan primært henføres til lavere aktivitet i segmentet Fund & Asset Management, som er reduceret som følge af opsagte administrationsaftaler på ejendomme ejet af banker samt frasalg af datterselskabet Victoria Property Management A/S.

Driftsomkostningerne udgjorde i alt EUR 0,9 mio. (DKK 7,0 mio.) i forhold til EUR 1,2 mio. (DKK 8,6 mio.) i samme periode sidste år. Faldet skyldes salg af datterselskabet Victoria Property Management A/S.

**Salgs-, marketing- og administrationsomkostninger**

Salgs-, marketing- og administrationsomkostninger udgjorde i alt EUR 1,2 mio. (DKK 9,1 mio.) i 1. kvartal 2013, i forhold til EUR 0,9 mio. (DKK 7,1) i samme periode sidste år. Administrationsomkostningerne påvirkes negativt af en erstatning for opsigelse af selskabets tidligere kontorlejemål, med EUR 0,2 mio.

Salgs-, marketing- og administrationsomkostningerne fordeler sig således:

Beløb i EUR mio.	3 mdr. 2013	3 mdr. 2012
Salgs-, marketing og administrationsomkostninger		
Ejendomsbesiddelse	-1,2	-0,9
Fund & Asset Management	0,0	0,0
Total	-1,2	-0,9

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgjorde EUR 1,9 mio. (DKK 14,4 mio.) i 1. kvartal 2013 mod EUR 2,2 mio. (DKK 16,3 mio.) i samme periode i 2012. Resultat af primær drift fordeler sig således:

Beløb i EUR mio.	3 mdr. 2013	3 mdr. 2012
Resultat af primær drift		
Ejendomsbesiddelse	2,0	2,3
Fund & Asset Management	-0,1	-0,1
Total	1,9	2,2

Finansielle poster, netto

Finansielle nettoomkostninger udgjorde i 1. kvartal 2013 EUR 4,7 mio. (DKK 34,9 mio.) mod EUR 2,5 mio. (DKK 18,3 mio.) i 1. kvartal 2012. Den vægtede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 8,3% i perioden 1. kvartal 2013 i forhold til 4,6% for den tilsvarende periode i 2012.

Stigningen i de finansielle omkostninger skyldes primært at FS Property Finance A/S har hævet rentesatsen på Victoria Properties A/S' engagement til 7,18% med virkning fra 1. januar 2013.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringen af investeringsejendomme udgjorde i 1. kvartal 2013 EUR -0,5 mio. (DKK -3,8 mio.) mod EUR 0,0 mio. (DKK -0,3 mio.) i samme periode i 2012.

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 1,4 mio. (DKK 10,6 mio.) i 1. kvartal 2013 mod EUR -7,5 mio. (DKK -56,0 mio.) i 1. kvartal 2012. Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter indeholder realiserede og urealiserede gevinster og tab på rentesikringsaftaler.

Periodens resultat

Periodens resultat udgjorde EUR -1,6 mio. (DKK -11,7 mio.) mod EUR -7,7 mio. (DKK -57,6 mio.) i samme periode i 2012.

Skat af periodens resultat påvirker resultatet positivt med EUR 0,3 mio. (DKK 2,0 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. 31. marts 2013 udgjorde EUR 275,3 mio. (DKK 2,1 mia.) mod EUR 279,8 mio. (DKK 2,1 mia.) pr. 31. december 2012.

Koncernens egenkapital

Koncernens egenkapital udgjorde EUR 16,7 mio. (DKK 124,2 mio.) pr. 31. marts 2013 i forhold EUR 18,2 mio. (DKK 136,0 mio.) ved udgangen af 2012.

Rentebærende gæld

Koncernens rentebærende gæld udgør pr. 31. marts 2013 EUR 228,9 mio. (DKK 1,7 mia.) mod EUR 229,5 (DKK 1,7 mia.) pr. 31. december 2012. Faldet skyldes afdrag på koncernens lån, som følge af frasolgte ejendomme, hvilket dog modsvares af oprullede renter for 1. kvartal 2013 på koncernens lån i FS Property Finance A/S.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde EUR 0,4 mio. (DKK 2,6 mio.) i perioden 1. januar til 31. marts 2013 mod EUR -0,4 mio. (DKK -2,9 mio.) i den tilsvarende periode i 2012.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgjorde EUR 4,7 mio. (DKK 35,0 mio.) i 1. kvartal 2013, hvilket primært skyldes salg af investeringsejendomme.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter beløb sig til EUR -4,3 mio. (DKK 32,1 mio.) i 1. kvartal 2013 og kan primært henføres til afdrag på koncernens lån.



VICTORIA PROPERTIES

FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 182

Delårsrapport 1. kvartal 2013

31. maj 2013

15 af 27

Forventninger til 2013

Grundet den igangværende salgsproces og den hermed følgende usikkerhed omkring sammensætningen af selskabets fremadrettede ejendomsportefølje og finansiering i det kommende år, kan selskabet på nuværende tidspunkt ikke udmelde forventninger til resultat mv. for regnskabsåret 2013.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten perioden 1. januar - 31. marts 2013 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. 31. marts 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. marts 2013.

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. maj 2013.

Direktion

Frank Hansen
Adm. direktør

Bestyrelse

Peter Winther
Formand

Sebastian C. Poulsen
Næstformand

Bendt Wedell

Lars Johansen

Lars Thylander



AKTIONÆRINFORMATION

Finanskalender 2013

22. marts 2013	Offentliggørelse af årsrapport 2012
24. april 2013	Ordinær generalforsamling
31. maj 2013	Offentliggørelse af delårsrapport for 1. kvartal 2013
28. august 2013	Offentliggørelse af delårsrapport for 1. halvår 2013
20. november 2013	Offentliggørelse af delårsrapport for 3. kvartal 2013

Udsendte fondsbørsmeddelelser 2013

11. januar 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 173 – Status vedr. selskabets finansiering samt ændring af ledelsesforhold
25. februar 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 174 – Salg af administrationsaktiviteter
22. marts 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 175 - Årsrapport 2012
02. april 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 176 – Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2013
19. april 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 177 – Insiders handler
19. april 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 178 – Storaktionærmeddelelse
26. april 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 179 – Forløb af ordinær generalforsamling 2013
30. april 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 180 – Ændring af finanskalender 2013
01. maj 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 181 – Victoria Properties A/S har fremsat erstatningskrav mod og politianmeldt selskabets tidligere direktør

**RESULTATOPGØRELSE***Urevideret*

Beløb i EUR 1.000

	3 mdr. 2013	3 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Nettoomsætning	4.097	4.287	17.282
Driftsomkostninger	-944	-1.156	-5.457
Bruttoresultat	3.153	3.131	11.825
Salgs- og marketingsomkostninger	-27	-15	-224
Administrationsomkostninger	-1.197	-931	-3.199
Resultat af primær drift	1.929	2.185	8.402
Finansielle indtægter	18	9	59
Finansielle omkostninger	-4.697	-2.465	-10.820
Resultat før skat og dagsværdireguleringer	-2.750	-271	-2.359
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-512	-43	-1.867
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	1.420	-7.512	-13.018
Resultat før skat	-1.842	-7.826	-17.244
Skat af periodens resultat	271	104	-3.931
Periodens resultat	-1.571	-7.722	-21.175
Fordeling af periodens resultat:			
Aktionærerne i Victoria Properties A/S	-1.571	-7.722	-21.175
Minoritetsinteresser	0	0	0
	-1.571	-7.722	-21.175
Resultat pr. aktie (EUR)	-0,34	-1,67	-4,57
Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)	-0,34	-1,67	-4,57

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE*Urevideret*

	1. kv. 2013	1. kv. 2012	12 mdr. 2012
Periodens resultat	-1.571	-7.722	-21.175
Reguleringer	0	0	0
Periodens totalindkomst	-1.571	-7.722	-21.175

**BALANCE**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	31/3 2013	31/3 2012	31/12 2012
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
Kundekontrakter	0	1.673	408
	0	1.673	408
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	259.815	288.418	263.837
Andre anlæg, driftsmateriel m.v.	48	266	194
	259.863	288.684	264.031
Andre langfristede aktiver			
Deposita	82	83	69
Udlån	572	0	586
Andre langfristede tilgodehavender	200	0	0
Udskudt skatteaktiv	0	4.894	0
	854	4.977	655
Langfristede aktiver i alt	260.717	295.334	265.094
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer	663	707	711
Udlån	55	0	54
Tilgodehavende fra salg af ejendomme	393	1.575	
Andre tilgodehavender	1.512	2.152	1.647
Periodeafgrænsningsposter	47	57	161
	2.670	4.491	2.573
Likvide beholdninger	2.974	2.601	2.232
Investeringsejendomme bestemt for salg	8.908	0	9.854
Kortfristede aktiver i alt	14.552	7.092	14.659
Aktiver i alt	275.269	302.426	279.753

**BALANCE**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

PASSIVER**Egenkapital**

Aktiekapital	6.253	31.263	6.253
Overført resultat	10.383	397	11.954

Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	16.636	31.660	18.207
--	---------------	---------------	---------------

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

Egenkapital i alt	16.654	31.678	18.225
--------------------------	---------------	---------------	---------------

Gældsforpligtelser**Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter	38.891	225.808	184.069
Udskudt skat	5.245	6.403	5.548

	44.136	232.211	189.617
--	---------------	----------------	----------------

Kortfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter	190.043	16.634	45.457
Leverandørgæld	811	844	792
Selskabsskat	137	114	83
Deposita	20	638	658
Anden gæld	22.157	20.307	23.601

	213.168	38.537	70.591
--	----------------	---------------	---------------

Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	1.311	0	1.320
---	--------------	----------	--------------

	214.479	38.537	71.911
--	----------------	---------------	---------------

Gældsforpligtelser i alt	258.615	270.748	261.528
---------------------------------	----------------	----------------	----------------

Passiver i alt	275.269	302.426	279.753
-----------------------	----------------	----------------	----------------

**EGENKAPITALOPGØRELSE***Urevideret*

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
Periodens resultat		-7.722	-7.722	0	-7.722
Anden totalindkomst		0	0	0	0
Totalindkomst i alt		-7.722	-7.722	0	-7.722
Egenkapitalbevægelser i alt	0	-7.722	-7.722	0	-7.722
Egenkapital pr. 31. marts 2012	31.263	397	31.660	18	31.678

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2013	6.253	11.954	18.207	18	18.225
Periodens resultat		-1.571	-1.571	0	-1.571
Anden totalindkomst		0	0	0	0
Totalindkomst i alt		-1.571	-1.571	0	-1.571
Egenkapitalbevægelser i alt	0	-1.571	-1.571	0	-1.571
Egenkapital pr. 31. marts 2013	6.253	10.383	16.636	18	16.654

**PENGESTRØMSOPGØRELSE***Urevideret*

Beløb i EUR 1.000

	3 mdr. 2013	3 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Resultat af primær drift	1.929	2.185	8.402
Af- og nedskrivninger	87	121	1.480
Ændringer i tilgodehavender	-309	-208	792
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-393	-77	-117
Pengestrømme vedrørende primær drift	1.315	2.021	10.557
Modtagne finansielle indtægter	18	9	59
Betalte finansielle omkostninger	-982	-2.418	-10.769
Betalt selskabsskat	0	0	-37
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	351	-388	-190
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
Køb af investeringsejendomme	-41	-3.081	-8.849
Salg af investeringsejendomme	4.713	4.594	21.837
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	0	-38
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	0	-8	0
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	13	0	0
Udlån	0	0	-666
Modtaget afdrag	13	0	26
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	4.698	1.505	12.310
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-4.307	-621	-11.993
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-4.307	-621	-11.993
Periodens pengestrømme i alt	742	496	127
Likvide beholdninger pr. 1. januar	2.232	2.105	2.105
Likvide beholdninger ultimo	2.974	2.601	2.232

Heraf udgør indestående i pengeinstitutter uden råderet for koncernen EUR 2,4 mio. pr. 31. marts 2013.



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 2012, 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 3 i koncernens årsrapport for 2012.

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

Beløb i EUR 1.000	Ejendoms- besiddelse	Fund & Asset Management	Total
3 mdr. 2013:			
Omsætning	3.914	183	4.097
Driftsomkostninger	-724	-220	-944
Administrations- & salgsomkostninger	-1.207	-17	-1.224
Finansielle poster	-4.679	0	-4.679
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-512	0	-512
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	1.420	0	1.420
Resultat før skat	-1.788	-54	-1.842
Segment aktiver	275.269	0	275.269
Segment forpligtelser	257.304	0	257.304
3 mdr. 2012:			
Omsætning	3.911	376	4.287
Driftsomkostninger	-695	-461	-1.156
Administrations- & salgsomkostninger	-910	-36	-946
Finansielle poster	-2.456	0	-2.456
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-43	0	-43
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-7.512	0	-7.512
Resultat før skat	-7.705	-121	-7.826
Segment aktiver	300.255	2.171	302.426
Segment forpligtelser	269.977	771	270.748

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.

Victoria Properties A/S har med økonomisk virkning fra 1. marts 2013 solgt datterselskabet Victoria Property Management A/S. Salget af Victoria Property Management har medført at aktiviteten i segmentet Fund & Asset Management er reduceret.

**NOTER****4 Investeringsejendomme**

Beløb i EUR 1.000	31/3 2013	31/3 2012	31/12 2012
Dagsværdi pr. 1. januar	263.837	287.205	287.205
Tilgange, ny erhvervelser	0	0	0
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	41	2.113	7.723
Afgang ved salg	-4.497	-857	-19.370
Ændring i ejendomme klassificeret som bestemt for salg	946	0	-9.854
Årets dagsværdiregulering, netto	-512	-43	-1.867
Dagsværdi ultimo	259.815	288.418	263.837

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. Der henvises til omtalen i note 3 i årsregnskabet for 2012.

5 Aktiver bestemt for salg

Beløb i EUR 1.000	31/3 2013	31/3 2012	31/12 2012
Investeringsejendomme bestemt for salg:			
Reklassifikation fra investeringsejendomme	8.908	0	9.854
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg:			
Gæld til kreditinstitutter *	1.311	0	1.320

Under aktiver bestemt for salg indgår salg af lejligheder i ejendommene Westhafen og Kaltenkirchen, hvor der er indgået salgsaftale inden 31. marts 2013, men hvor lejlighederne endnu ikke er overdraget til køber. Salgspriserne svarer til de regnskabsmæssige værdier på lejlighederne og udgør EUR 7,0 mio. pr. 31. marts 2013.

Der er i december 2012 indgået aftale om salg af ejendommen Hobrechtstrasse 24, Berlin, med overtagelsesdato 1. maj 2013. Salgssummen udgør EUR 1,95 mio., hvilket svarer til den regnskabsmæssige værdi. Ejendommen er anskaffet i januar 2011 og den samlede anskaffelsessum inklusiv efterfølgende investeringer udgør EUR 1,6 mio.

*Da gæld til kreditinstitutter vedrørende Westhafen og Kaltenkirchen ikke er knyttet til de enkelte lejligheder, kan en andel af gælden i ejendommene ikke klassificeres som værende vedrørende aktiver bestemt for salg, men indgår under gæld til kreditinstitutter.



6 Kapitalforhold

Koncernens gæld til FIH Erhvervsbank A/S blev pr. 1. juli 2012 overdraget til FS Property Finance A/S. FS Property Finance A/S har hævet renten på koncernens engagement til 7,18% for 2013. En betydelig andel af koncernens investeringsejendomme forventes afhændet i 2013 til brug for nedbringelse af engagementet med FS Property Finance A/S.

Hovedparten af koncernens låneaftaler er indgået med variabel rente, hvor rentebindingerne er på 3 måneder. Koncernen har pr. 31. marts 2013 indgået følgende rentesikringsaftaler, hvor de variable renter erstattes med fast rente:

	Modtagen rente	Afgiven rente	Hovedstol (EUR mio.)	Udløb
Modervirksomhed				
FS property Finance A/S	EURIBOR 3	3,25%	20,0	2021
FS property Finance A/S	EURIBOR 3		20,0	2019
		EURIBOR 3 + 1,4%		
FS property Finance A/S	EURIBOR 3	3,20%	20,0	2021
FS property Finance A/S	EURIBOR 3	3,05%	10,0	2041
FS property Finance A/S	EURIBOR 3	3,55%	20,0	2021
FS property Finance A/S	EURIBOR 3	3,20%	10,0	2042
Datterselskaber				
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 9,1 mio. på koncernens resultat og egenkapital pr. 31. marts 2013 (før skat). Et tilsvarende fald i renteniveauet ville have betydet en negativ indvirkning på koncernens resultat og egenkapital på EUR 10,7 mio.



NOTER

6 Kapitalforhold (fortsat)

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	-10,7	-8,0	-5,4	-2,7	2,3	4,5	6,8	9,1

Udsving i renteniveauet, EURIBOR 3, påvirker koncernen samlede rentebetalinger med EUR 0,3 mio. ved en ændring på 0,25%, da en væsentlig del af koncernens rentebærende gæld er afdækket af ovenstående finansielle kontrakter.

Udsving i marginalen, påvirker koncernen samlede rentebetalinger med EUR 0,6 mio. ved en ændring på 0,25%.

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 31. marts 2013 t.EUR 279 mod t.EUR 166 i perioden 1. januar til 31. marts 2012.

I 1. kvartal 2013 har selskabet købt advokatydelse hos Bech Bruun (bestyrelsesmedlem Sebastian C. Poulsen) for t.EUR 41. Transaktionerne er indgået på markedsmæssige vilkår.

Der har herudover ikke været væsentlige transaktioner med nærtstående parter i årets første 3 måneder.

8 Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 181 har Victoria Properties A/S fremsat erstatningskrav mod og politianmeldt selskabets tidligere administrerende direktør Peter Westphal, som følge af stærke indier for, at et Peter Westphal tilknyttet selskab har modtaget returkommission i forbindelse med, at Peter Westphal på Victoria Properties' vegne har indgået entrepriseaftaler vedrørende ombygningsarbejder på koncernens ejendomme. Erstatningskravet udgør cirka EUR 500.000.

Den i fondsbørsmeddelelse nr. 175 – Årsrapport 2012 omtalte voldgiftssag anlagt af tidligere direktør Peter Westphal med påstand om betaling for uberettigede ophør af ansættelsesforholdet er frafaldet af Peter Westphal efter selskabets indgivelse af politianmeldelsen mod Peter Westphal.