



Delårsrapport for 1. halvår 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 aftale med FS Property Finance A/S hvorved koncernens engagement blev forlænget foreløbigt til 31. januar 2014.

Koncernen har indledt drøftelser med FS Property Finance A/S med henblik på sikring af finansiering til koncernens fortsatte drift ud over dette tidspunkt. Det er forventningen, at disse drøftelser vil kunne afsluttes i løbet af september 2013.

Koncernens resultat for perioden, jf. nedenfor, er negativt påvirket af den "merrente" FS Property Finance A/S har opkrævet hos koncernen siden 1. januar 2013 i forhold til en for en mere almindelig finansiering forventelig rentebyrde. Merrenten udgør i niveauet EUR 3,9 mio. for perioden 1. januar til 30. juni 2013.

Koncernens værdifastsættelse af den resterende ejendomsportefølje

Koncernen henleder opmærksomheden på, at værdien af den tilbageværende ejendomsportefølje er behæftet med større usikkerhed end tidligere. Denne usikkerhed kan henføres til det pres der, som følge af den forøgede rentebyrde, er på at realisere frasalg i porteføljen til nedbringelse af rentebærende gæld. Koncernen har trods denne usikkerhed valgt ikke at indhente eksterne vurderinger af porteføljen. Det bemærkes dog, at koncernen har valgt at nedskrive én ejendom, ejendommen Kelkheim med EUR 4,9 mio. til EUR 50,0 mio. Ejendommen er oprindelig anskaffet til EUR 48,3 mio. Nedskrivningen baserer sig på værdien af ejendommen i henhold til det udbudsmateriale, hvorefter ejendommen nu udbydes til salg.

Perioderegnskabet i overskrifter:

- Koncernen realiserede et resultat før skat og før dagsværdireguleringer af investerings-ejendomme og finansielle instrumenter på EUR -4,8 mio. for 1. halvår 2013 imod EUR -0,7 mio. for samme periode sidste år. Resultatet er påvirket af de forøgede renteomkostninger til FS Property Finance A/S.
- Omsætningen er faldet fra EUR 8,7 mio. i 1. halvår 2012 til EUR 8,0 i 1. halvår 2013. Omsætningen vedrørende ejendomsbesiddelse er på et uændret niveau i forhold til 1. halvår 2012 trods frasalg af ejendomme, der har medført en reduktion i omsætningen på EUR 0,5 mio. Faldet i koncernens samlede omsætning skyldes færre indtægter fra segmentet Fund & Asset Management, som er faldet med EUR 0,7 mio., som følge af frasalg af datterselskabet Victoria Property Management A/S.



- Driftsomkostningerne er i samme periode faldet med EUR 0,5 mio., hvilket kan henføres til den lavere aktivitet i segmentet Fund & Asset Management. Driftsomkostningerne vedrørende ejendomsporteføljen er steget i forhold til 1. halvår 2012. Tager man højde for frasalg af ejendomme, er driftsudgifterne på ejendomsporteføljen steget med EUR 0,2 mio. i forhold til 1. halvår 2012.
- Koncernens nettorenteudgifter udgør EUR 9,2 mio. for 1. halvår 2013 mod EUR 5,4 mio. i samme periode sidste år som følge af markant stigende renteudgifter til FS Property Finance A/S. Den mer-rente, som koncernen i 1. halvår 2013 er blevet belastet med, som følge af finansieringens overgang fra FIH Erhvervsbank A/S til FS Property Finance A/S, udgør i niveauet EUR 3,9 mio.
- Dagsværdireguleringer på koncernens ejendomme udgør EUR -7,1 mio. pr. 30. juni 2013 mod EUR -0,1 mio. i samme periode sidste år.
- Det stigende renteniveau i perioden samt den kortere løbetid har medført en positiv dagsværdiregulering på EUR 5,1 mio. på indgåede fastrenteaftaler for 1. halvår 2013.
- Koncernens soliditet udgør 4,7% pr. 30. juni 2013 mod 6,5% ultimo 2012. Efter afvikling af det i fondsbørsmeddelelse nr. 183 meddelte salg af en boligportefølje vil soliditeten som følge af reduktionen af koncernens balance være i niveauet 8%.

Den primære drift af koncernens ejendomme forløber positivt. De indtil nu gennemførte salg er sket til værdier noget over de oprindelige anskaffelsessummer, jf. også fondsbørsmeddelelse nr. 183. Den solgte boligportefølje i Berlin er oprindeligt anskaffet til EUR 99,6 mio. inklusiv afholdte værdiforbedrende udgifter, hvorved der er realiseret en fortjeneste på EUR 10,8 mio. Ejendommen Westhafen, Frankfurt, bliver solgt som ejerlejligheder. Pr. 30. juni 2013 har koncernen realiseret en avance ved salg på EUR 6,1 mio., hvilket svarer til en avance på ca. 19%. Dette kan dog ikke tages som et udtryk for, at koncernens resterende ejendomme kan sælges med en avance i forhold til de oprindelige anskaffelsessummer endsige de bogførte værdier.

Forventninger til 2013

- Grundet den igangværende salgsproces og den hermed følgende usikkerhed omkring sammensætningen af koncernens fremadrettede ejendomsportefølje, vurderingen af samme under evt. forceret salg og finansieringen i det kommende år, kan koncernen på nuværende tidspunkt ikke udmelde forventninger til resultat mv. for regnskabsåret 2013.

Yderligere oplysninger:

Frank Hansen

Adm. direktør
Telefon: 7027 0199

**Koncernens hoved- og nøgletal**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	2. kv. 2013	2. kv. 2012	6 mdr. 2013	6 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Resultatopgørelsen					
Nettoomsætning	3.883	4.424	7.981	8.711	17.282
Bruttoresultat	3.107	3.328	6.262	6.459	11.825
Resultat af primær drift	2.399	2.442	4.331	4.626	8.402
Finansielle poster, netto	-4.482	-2.904	-9.161	-5.359	-10.761
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-2.083	-462	-4.830	-733	-2.359
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.560	-74	-7.071	-117	-1.867
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	3.690	-2.808	5.110	-10.320	-13.018
Resultat før skat	-4.953	-3.344	-6.791	-11.170	-17.244
Resultat	-4.457	-2.511	-6.025	-10.233	-21.175
Balancen			30/6 2013	30/6 2012	31/12 2012
Aktiver					
Langfristede materielle og immaterielle aktiver			247.348	290.178	264.439
Andre langfristede aktiver			727	6.417	655
Kortfristede aktiver			12.641	10.488	14.659
Aktiver i alt			260.716	307.083	279.753
Passiver					
Egenkapital ultimo			12.200	29.167	18.225
Langfristede gældsforpligtelser			42.412	213.132	189.617
Kortfristede gældsforpligtelser			206.104	64.784	71.911
Passiver i alt			260.716	307.083	279.753
Pengestrømme			6 mdr. 2013	6 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Pengestrømme fra driften			1.615	1.119	-190
Pengestrømme til investering, netto			10.128	-54	12.310
Pengestrømme fra finansiering			-12.110	-670	-11.993
Pengestrømme i alt			-367	395	127
Nøgletal	2. kv. 2013	2. kv. 2012	6 mdr. 2013	6 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Selskabskapital (EUR 1.000)	6.253	6.253	6.253	6.253	6.253
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-29,3	-7,3	-39,6	-29,8	-73,5
Soliditet (%)	4,7	9,5	4,7	9,5	6,5
Børskurs, ultimo (DKK)	31,1	37,0	31,1	37,0	29,9
Børskurs, ultimo (EUR)	4,2	5,0	4,2	5,0	4,0
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	-1,0	-0,5	-1,3	-2,2	-4,6
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	19,7	47,0	19,7	47,0	29,4
Kurs/indre værdi, ultimo	1,6	0,8	1,6	0,8	1,0
Price Earning (EUR)	-4,3	-9,1	-3,2	-2,2	-0,9
Udbytte pr. aktie (EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

**Koncernens hoved- og nøgletal, fortsat**

	30/6	30/6	31/12
Nøgletal Ejendomsoplysninger	2013	2012	2012
Tomgang i m2			
Berlin	2,3%	3,4%	2,5%
Bolig	2,4%	3,7%	2,6%
Erhverv	2,1%	2,6%	2,2%
Øvrige	0,0%	0,0%	0,0%
Frankfurt	1,6%	2,9%	2,5%
Bolig	10,6%	12,8%	13,1%
Erhverv	1,6%	1,6%	1,6%
Øvrige	0,0%	0,0%	0,0%
Hamburg	10,9%	28,3%	12,7%
Bolig	13,7%	9,6%	16,5%
Erhverv	10,4%	38,3%	11,7%
Øvrige	0,0%	0,0%	0,0%
Total	3,4%	6,9%	4,0%
Tomgang Lejeenheder			
Berlin	2,7%	3,7%	2,5%
Bolig	2,4%	3,6%	2,4%
Erhverv	3,2%	4,3%	3,1%
Øvrige	3,6%	3,8%	2,7%
Frankfurt	1,2%	5,2%	2,0%
Bolig	9,5%	13,0%	12,7%
Erhverv	3,0%	3,0%	3,0%
Øvrige	0,8%	4,3%	0,9%
Hamburg	3,6%	5,1%	4,3%
Bolig	13,4%	9,4%	16,2%
Erhverv	5,4%	25,9%	8,9%
Øvrige	1,4%	2,0%	1,3%
Total	2,6%	4,3%	2,8%

**Koncernens hoved- og nøgletal, fortsat**

Lejeindtægter pr. m2	30/6	30/6	31/12
Beløb i EUR	2013	2012	2012
Månedssleje bolig pr. m2	5,6	5,7	5,7
Månedssleje erhverv pr. m2	10,2	9,4	10,0
Månedssleje øvrige pr. m2	3,4	3,4	3,5
Samlet månedssleje pr. m2	7,4	7,1	7,3
Månedssleje Berlin pr. m2	6,8	6,7	6,8
Månedssleje Frankfurt pr. m2	8,6	8,9	8,8
Månedssleje Hamburg pr. m2	8,2	5,7	7,3
Samlet månedssleje pr. m2	7,4	7,1	7,3
Stamdata	30/6	30/6	31/12
	2013	2012	2012
Kvadratmeter bolig	87.522	97.164	93.480
Kvadratmeter erhverv	74.268	74.536	74.307
Kvadratmeter øvrige	12.096	11.685	11.685
Samlede kvadratmeter	173.886	183.385	179.472
Kvadratmeter Berlin	107.691	111.319	109.333
Kvadratmeter Frankfurt	41.025	45.587	43.666
Kvadratmeter Hamburg	25.170	26.479	26.473
Samlede kvadratmeter	173.886	183.385	179.472
Lejemål Berlin	1.679	1.723	1.694
Lejemål Frankfurt	580	698	649
Lejemål Hamburg	640	710	714
Samlede lejemål	2.899	3.131	3.057
Lejerestancer	30/6	30/6	31/12
Beløb i EUR 1.000	2013	2012	2012
Samlede lejerestancer	1.155	1.120	1.300
- Heraf hensat til tab	-682	-471	-589
Netto lejerestancer	473	649	772
% af månedlig lejeindtægt	36,7%	50,0%	58,6%



LEDELSESBERETNING

Forretningsmæssig udvikling

Victoria Properties er en børsnoteret ejendomskoncern med investeringer i de største tyske byer.

Koncernen er i gang med at afhænde en betydelig del af ejendomsporteføljen. Salgsbestræbelserne forløber tilfredsstillende. Der henvises til fondsbørsmeddelelse nr. 183.

Dagsværdireguleringer på ejendommene udgør EUR -7,1 mio. pr. 30. juni 2013. Nedskrivningerne kan henføres til en ejendom i Kelkheim, hvor ejendommen er nedskrevet med EUR 4,9 mio., idet værdien er baseret på værdien i det udbudsmateriale, hvorefter ejendommen nu udbydes til salg, samt til salget af boligporteføljen i Berlin, hvilket salg har medført en værdiregulering på samlet EUR -1,4 mio. Herudover vedrører nedskrivningerne 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.

I det igangværende salg af ejendommen Westhafen i Frankfurt var der ved udgangen af juni 2013 solgt 116 ud af 141 lejligheder. Den samlede salgssum andrager EUR 38,7 mio. De opnåede salgssummer svarer fortsat til de regnskabsmæssige værdier, hvilket er cirka 19% 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. 30. juni 2013 med en værdi på EUR 9,6 mio. Pr. 25. august 2013 er der solgt 129 lejligheder, svarende til 91% af det samlede antal lejligheder. Den akkumulerede salgssum udgør EUR 43,2 mio.

I 3. kvartal 2012 er der påbegyndt salg af ejendommen i Kaltenkirchen i Hamborg som ejerlejligheder. Pr. 30. juni 2013 var der solgt 81 lejligheder ud af 118. Lejlighederne er solgt til den regnskabsmæssige værdi og salgssummen andrager EUR 4,5 mio., hvilket er cirka 18% over anskaffelsessummen. Pr. 25. august 2013 er der solgt 81 lejligheder svarende til 69% af det samlede antal lejligheder. Den akkumulerede salgssum udgør EUR 4,5 mio. Ejendommen værdiansættes løbende til den forventede resterende salgssum fratrukket direkte salgskostninger og indgår pr. 30. juni 2013 med en værdi på EUR 2,9 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. 30. juni 2013 en samlet rentebærende gæld på EUR 187,4 mio. hos FS Property Finance A/S.



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 koncernenes opfattelse er i strid med intentionerne bag Bankpakke V om at undgå forceret afvikling af ejendomsengagementer.

Som en del af ejendomsfinansieringen har koncernen løbende indgået rentesikringsaftaler, altovervejende med FS Property Finance A/S (renteswaps) med henblik på at afdække renterisikoen for en betydelig andel af den rentebærende gæld. Den negative markedsværdi udgør EUR 16,6 mio. mod EUR 21,7 mio. den 31. december 2012. Der er og har været indgået rentesikringsaftaler med både kortere og længere varighed.

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

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 frasalgs 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.

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

Victoria Properties A/S har jf. fondsbørsmeddelelse nr. 183 af 16. august 2013 solgt størstedelen af sin portefølje af boligejendomme i Berlin. Pr. 30. juni 2013 var ejendommene endnu ikke solgt og der er i det følgende afsnit beskrevet udviklingen for den samlede portefølje før salget.

Det er Victoria Properties strategi at forøge værdien af koncernens 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.

Koncernens 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 tomme lejligheder er nemmere at sælge. Ledige lejemål for den samlede ejendomsportefølje udgjorde ved udgangen af 2. kvartal 2013 5,1% målt på erhvervs- og boligudlejningsenheder og 3,6% målt på kvadratmeter.

I Berlin er tomgangen målt på kvadratmeter reduceret til 2,3% ved udgangen af 2. kvartal 2013 fra 2,5% pr. 31. december 2012.

I Frankfurt er tomgangen målt på kvadratmeter faldet til 1,6% ved udgangen af 2. 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 10,9% ved udgangen af 2. 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.

Den positive udvikling i tomgangen er fortsat i løbet af 2. kvartal, primært grundet salg af tomme lejligheder i Frankfurt og Hamborg. Den reducerede tomgang har bidraget positivt til salgsprisen på den solgte ejendomsportefølje i Berlin. For virksomhedens resterende ejendomsportefølje forventes der ikke væsentlige ændringer i tomgangen i resten af 2013.

Status for ejendomsporteføljen

Koncernens samlede ejendomsportefølje bestod ved udgangen af 1. halvår 2013 af ejendomme til en værdi af EUR 252,3 mio. inkl. investeringsejendomme bestemt for salg, fordelt på ejendomme i og omkring Berlin, Frankfurt og Hamborg. Heraf er ejendomme til en samlet værdi af EUR 110,4 mio. jf. fondsbørsmeddelelse nr. 183, solgt pr. 15. august 2013 med forventet overtagelse den 1. december 2013. Det bemærkes, at den frasolgte portefølje er erhvervet for EUR 99,6 mio. inklusiv afholdte værdiforbedrende udgifter.



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 2013, og at alle lejligheder i Kaltenkirchen er solgt medio 2014.

Dagsværdireguleringer på ejendommene udgør EUR -7,1 mio. pr. 30. juni 2013. Nedskrivningerne kan henføres til en ejendom i Kelkheim, hvor ejendommen er nedskrevet med EUR 4,9 mio. idet værdien er baseret på værdien i det udbudsmateriale, hvorefter ejendommen nu udbydes til salg, og til salget af boligporteføljen i Berlin, hvilket salg har medført en værdiregulering på samlet EUR -1,4 mio. Herudover vedrører nedskrivningerne to erhvervsjendomme 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. 30. juni 2013:

Udlejet

Antal Lejemål								
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total	
Berlin	1.187	98%	153	97%	294	96%	1.634	97%
Hamborg	84	87%	53	95%	480	99%	617	96%
Frankfurt	19	90%	32	97%	522	99%	573	99%
I alt	1.290	97%	238	96%	1.296	98%	2.824	97%

Antal m ²								
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total	
Berlin	76.921	98%	27.721	98%	570	100%	105.212	98%
Hamborg	5.752	86%	15.737	90%	937	100%	22.426	89%
Frankfurt	1.849	89%	27.915	98%	10.589	100%	40.353	98%
I alt	84.522	97%	71.373	96%	12.096	100%	167.991	97%

Tomgang

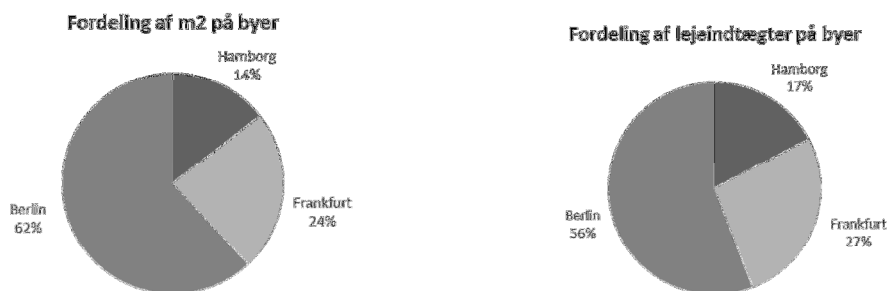
Tomgang lejemål								
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total	
Berlin	29	2%	5	3%	11	4%	45	3%
Hamborg	13	13%	3	5%	7	1%	23	4%
Frankfurt	2	10%	1	3%	4	1%	7	1%
I alt	44	3%	9	4%	22	2%	75	3%

Tomgang m ²								
Område	Bolig		Erhverv		Øvrige		Total	
Berlin	1.871	2%	608	2%	0	0%	2.479	2%
Hamborg	910	14%	1.834	10%	0	0%	2.744	11%
Frankfurt	219	11%	453	2%	0	0%	672	2%
I alt	3.000	3%	2.895	4%	0	0%	5.895	3%



Den samlede portefølje udgjorde 173.886 kvadratmeter pr. 30. juni 2013. Fordelingen af kvadratmeter og lejeindtægter på de tre byområder fremgår af figurerne nedenfor. Der er i nedenstående grafer og data ikke taget højde for frasolgt af boligporteføljen i Berlin. Der er frasolgt i alt 1.290 bolig- og erhvervsenheder, samlet 93.525 m².

Ejendommene i Berlin repræsenterer pr. 30.06.2013 den største andel af den samlede portefølje både arealmæssigt (62%) og med hensyn til lejeindtægter (56%).



Antallet af kvadratmeter og lejeindtægter fordelt på lejemålstyper i den samlede portefølje er illustreret i figurerne nedenfor. Her fremgår det, at boliglejemål udgør den største andel af det samlede areal (50%), mens erhvervslejemål repræsenterer den største andel af lejeindtægterne (58%).



Asset management

Koncernen har pt. ingen asset management aftaler for tredjemand, hvilket er en forventet udvikling, idet koncernen, som det fremgår af fondsårsmeddelelse nr. 174, har solgt datterselskabet Victoria Property Management A/S.



Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling

Koncernen realiserede i 1. halvår 2013 et resultat før skat på EUR -6,8 mio. (DKK -50,7 mio.). Resultatet før skat i samme periode sidste år udgjorde EUR -11,2 mio. (DKK -83,3 mio.). Udviklingen i resultatet skyldes for indeværende periode primært negativ dagsværdireguleringer af ejendomme med en udgift på EUR 7,1 mio. (DKK 52,7 mio.) samt positiv dagsværdiregulering af finansielle instrumenter med en indtægt på EUR 5,1 mio. (DKK 38,1 mio.). I første halvår 2012 var resultatet kraftigt påvirket af negativ regulering af finansielle instrumenter med en udgift på EUR 10,3 mio. (DKK 76,8 mio.), 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 6,3 mio. (DKK 46,7 mio.) for perioden 1. januar til 30. juni 2013 mod EUR 6,5 mio. (DKK 48,2) i samme periode i 2012. Bruttoresultatet fordeler sig således:

Beløb i EUR mio.	6 mdr. 2013	6 mdr. 2012
Bruttoresultat		
Ejendomsbesiddelse	6,6	6,6
Fund & Asset Management	-0,3	-0,1
Total	6,3	6,5

Koncernens nettoomsætning udgjorde i 1. halvår 2013 EUR 8,0 mio. (DKK 59,5 mio.). Faldet i nettoomsætningen på EUR 0,7 mio. (DKK 5,4 mio.) fra EUR 8,7 mio. (DKK 65,0 mio.) i samme periode sidste år kan primært henføres til lavere aktivitet i segmentet Fund & Asset Management, som er reduceret som følge af frasalg af datterselskabet Victoria Property Management A/S.

Driftsomkostningerne udgjorde i alt EUR 1,7 mio. (DKK 12,8 mio.) i forhold til EUR 2,3 mio. (DKK 16,8 mio.) i samme periode sidste år. Faldet skyldes primært salg af datterselskabet Victoria Property Management A/S.

**Salgs-, marketing- og administrationsomkostninger**

Salgs-, marketing- og administrationsomkostninger udgjorde i alt EUR 1,9 mio. (DKK 14,4 mio.) i 1. halvår 2013, i forhold til EUR 1,8 mio. (DKK 13,7) i samme periode sidste år. Administrationsomkostningerne påvirkes negativt af en erstatning for opsigelse af koncernens tidligere kontorlejemål, med EUR 0,2 mio.

Salgs-, marketing- og administrationsomkostningerne fordeler sig således:

Beløb i EUR mio.	6 mdr. 2013	6 mdr. 2012
Salgs-, marketing og administrationsomkostninger		
Ejendomsbesiddelse	-1,9	-1,7
Fund & Asset Management	0,0	-0,1
Total	-1,9	-1,8

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgjorde EUR 4,3 mio. (DKK 32,3 mio.) i 1. halvår 2013 mod EUR 4,6 mio. (DKK 34,5 mio.) i samme periode i 2012. Resultat af primær drift fordeler sig således:

Beløb i EUR mio.	6 mdr. 2013	6 mdr. 2012
Resultat af primær drift		
Ejendomsbesiddelse	4,4	4,8
Fund & Asset Management	-0,1	-0,2
Total	4,3	4,6

Finansielle poster, netto

Finansielle nettoomkostninger udgjorde i 1. halvår 2013 EUR -9,2 mio. (DKK -68,6 mio.) mod EUR 5,4 mio. (DKK 40,0 mio.) i 1. halvår 2012. Den vægtede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 7,7% i 1. halvår 2013 i forhold til 4,9% for den tilsvarende periode i 2012.

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

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringen af investeringsejendomme udgjorde i 1. halvår 2013 EUR -7,1 mio. (DKK -52,7 mio.) mod EUR -0,1 mio. (DKK -0,9 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 5,1 mio. (DKK 30,0 mio.) i 1. halvår 2013 mod EUR -10,3 mio. (DKK -77,0 mio.) i 1. halvår 2012. Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter indeholder realiserede og urealiserede gevinster og tab på rentesikringsaftaler.

Periodens resultat

Periodens resultat udgjorde EUR -6,0 mio. (DKK -44,9 mio.) mod EUR -10,2 mio. (DKK -76,3 mio.) i samme periode i 2012.

Skat af periodens resultat påvirker resultatet positivt med EUR 0,8 mio. (DKK 5,7 mio.) og skyldes regulering af udskudt skat som følge af nedskrivning på ejendomme. Der er ikke indregnet udskudt skat på koncernens rentesikringsaftaler, da koncernen ikke forventer at kunne udnytte det fremførbare underskud fuldt ud.

Balancesum

Balancesummen pr. 30. juni 2013 udgjorde EUR 260,7 mio. (DKK 1,9 mia.) mod EUR 279,8 mio. (DKK 2,1 mia.) pr. 31. december 2012.

Koncernens egenkapital

Koncernens egenkapital udgjorde EUR 12,2 mio. (DKK 91,0 mio.) pr. 30. juni 2013 i forhold EUR 18,2 mio. (DKK 136,0 mio.) ved udgangen af 2012.

Rentebærende gæld

Koncernens rentebærende gæld udgør pr. 30. juni 2013 EUR 225,8 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 med EUR 12,1 mio. (DKK 90,2 mio.), hvilket dog modsvares af oprullede renter for 1. halvår 2013 på koncernens lån i FS Property Finance A/S.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde EUR 1,6 mio. (DKK 12,0 mio.) i perioden 1. januar til 30. juni 2013 mod EUR 1,1 mio. (DKK 8,3 mio.) i den tilsvarende periode i 2012.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgjorde EUR 10,1 mio. (DKK 75,3 mio.) i 1. halvår 2013, hvilket primært skyldes salg af investeringsejendomme.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter beløb sig til EUR -12,1 mio. (DKK 90,3 mio.) i 1. halvår 2013 og kan primært henføres til afdrag på koncernens lån.



VICTORIA PROPERTIES

FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 184

Delårsrapport 1.halvår 2013

28.august 2013

14 af 26

Forventninger til 2013

Grundet den igangværende salgsproces og den hermed følgende usikkerhed omkring sammensætningen af koncernens fremadrettede ejendomsportefølje, vurderingen af samme under evt. forceret salg og finansieringen i det kommende år, kan koncernen 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 - 30. juni 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 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.

København, den 28. august 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
31. maj 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 182 – Delårsrapport 1. kvartal 2013
15. august 2013	Fondsbørsmeddelelse nr. 183 - Aftale om salg af boligportefølje

**RESULTATOPGØRELSE***Urevideret*

Beløb i EUR 1.000	2. kv. 2013	2. kv. 2012	6 mdr. 2013	6 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Nettoomsætning	3.883	4.424	7.981	8.711	17.282
Driftsomkostninger	-776	-1.096	-1.719	-2.252	-5.457
Bruttoresultat	3.107	3.328	6.262	6.459	11.825
Salgs- og marketingsomkostninger	-4	-82	-31	-97	-224
Administrationsomkostninger	-704	-804	-1.900	-1.736	-3.199
Resultat af primær drift	2.399	2.442	4.331	4.626	8.402
Finansielle indtægter	5	11	23	20	59
Finansielle omkostninger	-4.487	-2.915	-9.184	-5.379	-10.820
Resultat før skat og dagsværdireguleringer	-2.083	-462	-4.830	-733	-2.359
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.560	-74	-7.071	-117	-1.867
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	3.690	-2.808	5.110	-10.320	-13.018
Resultat før skat	-4.953	-3.344	-6.791	-11.170	-17.244
Skat af periodens resultat	496	833	766	937	-3.931
Periodens resultat	-4.457	-2.511	-6.025	-10.233	-21.175
Fordeling af periodens resultat:					
Aktionærerne i Victoria Properties A/S	-4.457	-2.511	-6.025	-10.233	-21.175
Minoritetsinteresser	0	0	0	0	0
	-4.457	-2.511	-6.025	-10.233	-21.175
Resultat pr. aktie (EUR)	-0,96	-0,54	-1,30	-2,21	-4,57
Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)	-0,96	-0,54	-1,30	-2,21	-4,57

Totalindkomstopgørelse*Urevideret*

	2. kv. 2013	2. kv. 2012	6 mdr. 2013	6 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Periodens resultat	-4.457	-2.511	-6.025	-10.233	-21.175
Reguleringer	0	0	0	0	0
Periodens totalindkomst	-4.457	-2.511	-6.025	-10.233	-21.175

**BALANCE**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	30/6 2013	30/6 2012	31/12 2012
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
Kundekontrakter	0	1.573	408
	0	1.573	408
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	247.313	288.351	263.837
Andre anlæg, driftsmateriel m.v.	35	254	194
	247.348	288.605	264.031
Andre langfristede aktiver			
Deposita	23	83	69
Udlån	557	666	586
Andre langfristede tilgodehavender	147	0	0
Udsendt skatteaktiv	0	5.668	0
	727	6.417	655
Langfristede aktiver i alt	248.075	296.595	265.094
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer	473	649	711
Udlån	56	0	54
Tilgodehavende fra salg af ejendomme	3.622	5.945	590
Andre tilgodehavender	1.637	1.330	1.057
Periodeafgrænsningsposter	29	65	161
	5.817	7.989	2.573
Likvide beholdninger	1.865	2.500	2.232
Investeringsejendomme bestemt for salg	4.959	0	9.854
Kortfristede aktiver i alt	12.641	10.489	14.659
Aktiver i alt	260.716	307.084	279.753

**BALANCE**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

PASSIVER**Egenkapital**

Aktiekapital	6.253	6.253	6.253
Overført resultat	5.929	22.896	11.954

Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer **12.182** **29.149** **18.207**

Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser 18 18 18

Egenkapital i alt **12.200** **29.167** **18.225**

Gældsforpligtelser**Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter	37.683	206.816	184.069
Udskudt skat	4.729	6.313	5.548

42.412 **213.129** **189.617**

Kortfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter	188.111	35.353	45.457
Leverandørgæld	129	403	792
Købesummer og købsomkostninger, investeringsejendomme	0	10	0
Selskabsskat	111	116	83
Deposita	22	641	658
Anden gæld	17.731	28.265	23.601

206.104 **64.788** **70.591**

Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg **0** **0** **1.320**

206.104 **64.788** **71.911**

Gældsforpligtelser i alt **248.516** **277.917** **261.528**

Passiver i alt **260.716** **307.084** **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		-10.233	-10.233	0	-10.233
Anden totalindkomst		0	0	0	0
Totalindkomst år til dato		-10.233	-10.233	0	-10.233
Kapitalnedsættelse	-25.010	25.010	0	0	0
Øvrige transaktioner	-25.010	25.010	0	0	-10.233
Egenkapital pr. 30. juni 2012	6.253	22.896	29.149	18	29.167

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		-6.025	-6.025	0	-6.025
Anden totalindkomst		0	0	0	0
Totalindkomst år til dato		-6.025	-6.025	0	-6.025
Aktiebaseret vederlæggelse			0		0
Kapitalforhøjelse			0		0
Egne aktier brugt køb af virksomhed			0		0
Øvrige transaktioner	0	-6.025	-6.025	0	-6.025
Egenkapital pr. 30. juni 2013	6.253	5.929	12.182	18	12.200

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	6 mdr. 2013	6 mdr. 2012	12 mdr. 2012
Resultat af primær drift	4.331	4.626	8.402
Af- og nedskrivninger	84	241	1.480
Vederlag til bestyrelse, egne aktier	0	0	0
Ændringer i tilgodehavender	-167	620	792
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-578	932	-117
Pengestrømme vedrørende primær drift	3.670	6.419	10.557
Modtagne finansielle indtægter	23	20	59
Betalte finansielle omkostninger	-2.078	-5.284	-10.769
Betalt selskabsskat	0	-36	-37
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	1.615	1.119	-190
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
Køb af investeringsejendomme	-40	-6.582	-8.849
Salg af investeringsejendomme	10.122	7.218	21.837
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	0	-38
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	0	-24	0
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	20	0	0
Udlån	0	-666	-666
Modtaget afdrag	26	0	26
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	10.128	-54	12.310
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
Provenu fra lang- og kortfristede låneforpligtelser	0	2.800	0
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-12.110	-3.470	-11.993
Minoritetsinteresser, tilgang	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-12.110	-670	-11.993
Periodens pengestrømme i alt	-367	395	127
Likvide beholdninger pr. 1. januar	2.232	2.105	2.105
Likvide beholdninger ultimo	1.865	2.500	2.232

Heraf udgør indestående i pengeinstitutter uden råderet for koncernen EUR 0,7 mio. pr. 30. juni 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 & As- set Mana- gement	Total
6 mdr. 2013:			
Omsætning	7.793	188	7.981
Driftsomkostninger	-1.495	-224	-1.719
Administrations- & salgsomkostninger	-1.914	-17	-1.931
Finansielle poster	-9.164	3	-9.161
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.071	0	-7.071
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	5.110	0	5.110
Resultat før skat	-6.740	-51	-6.791
Segment aktiver	260.716	0	260.716
Segment forpligtelser	248.516	0	248.516
6 mdr. 2012:			
Omsætning	7.813	898	8.711
Driftsomkostninger	-1.201	-1.051	-2.252
Administrations- & salgsomkostninger	-1.729	-104	-1.833
Finansielle poster	-5.356	-3	-5.359
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-117	0	-117
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-10.320	0	-10.320
Resultat før skat	-10.910	-260	-11.170
Segment aktiver	304.973	2.111	307.084
Segment forpligtelser	276.886	870	277.756

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.

**NOTER****4 Investeringsejendomme**

Beløb i EUR 1.000	30/6 2013	30/6 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	-274	5.466	7.723
Afgang ved salg	-14.074	-4.203	-19.370
Ændring i ejendomme klassificeret som bestemt for salg	4.895	0	-9.854
Årets dagsværdiregulering, netto	-7.071	-117	-1.867
Dagsværdi ultimo	247.313	288.351	263.837

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 ved udgangen af 2013.

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	30/6 2013	30/6 2012	31/12 2012
Investeringsejendomme bestemt for salg:			
Reklassifikation fra investeringsejendomme	4.959	0	9.854
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg:			
Gæld til kreditinstitutter *	0	0	1.320

Under aktiver bestemt for salg indgår salg af lejligheder i ejendommen Westhafen, hvor der er indgået salgsaftale inden 30. juni 2013, men lejlighederne endnu ikke er overdraget til køber. Salgspriserne svarer til de regnskabsmæssige værdier på lejlighederne og udgør EUR 5,0 mio. pr. 30. juni 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, som også meddelt i fondsboersmeddelelse nr. 183.

Hovedparten af koncernens låneaftaler er indgået med variabel rente, hvor rentebindingerne er på 3 måneder. Koncernen har pr. 30. juni 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	EURIBOR 3 + 1,4%	20,0	2019
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 8,5 mio. på koncernens resultat og egenkapital pr. 30. juni 2013 (før skat). Et tilsvarende fald i renteniveauet ville have betydet en negativ indvirkning på koncernens resultat og egenkapital på EUR 10,0 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	-10,0	-7,5	-5,0	-2,5	2,1	4,3	6,4	8,5

Udsving i renteniveauet, EURIBOR 3, påvirker koncernens 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 koncernens 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 30. juni 2013 t.EUR 204 mod t.EUR 280 i perioden 1. januar til 30. juni 2012.

I 1. halvår 2013 har koncernen købt advokatydelse hos Bech Bruun (bestyrelsesmedlem advokat Sebastian C. Poulsen) for t.EUR 65. Transaktionerne er indgået på markedsmæssige vilkår.

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

8 Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 183 har koncernen den 15. august 2013 indgået aftale om salg af 48 overvejende til boligformål anvendte ejendomme i Berlin.

Ejendommene forventes endeligt overtaget af køberne med virkning pr. 1. december 2013.