



Delårsrapport for 1. halvår 2014

Victoria Properties forsætter afviklingen af selskabets aktiviteter

Perioderegnskabet i overskrifter:

- Salget af Koncernenes ejendomme forløber tilfredsstillende.
- Koncernen realiserede et resultat før skat EUR -0,1 mio. for 1. halvår 2014 imod EUR -6,8 mio. for samme periode sidste år. Resultatet er væsentligt påvirket af værdireguleringen på gæld til FS Property Finance A/S på EUR 4,3 mio. samt negative dagsværdi regulering på Koncernens ejendomme på -4,2 mio.
- Omsætningen er faldet fra EUR 8,0 mio. i 1. halvår 2013 til EUR 3,8 mio. i 1. halvår 2014. Faldet i omsætningen skyldes frasalg af ejendomme og lejligheder.
- Driftsomkostningerne er i samme periode faldet med EUR 1,0 mio., hvilket kan henføres til frasalg af ejendomme og lejligheder.
- Koncernens nettorenteindtægter udgjorde EUR 2,3 mio. for 1. halvår 2014 mod EUR -9,2 mio. i samme periode sidste år. Posten er væsentlig påvirket af aftalen med FS Property Finance A/S om at egenkapitalen ikke kan blive negativ. Der er derfor foretaget en værdiregulering af gæld til FS Property Finance A/S med EUR 4,3 mio.
- Dagsværdireguleringer på Koncernens ejendomme udgør EUR -4,2 mio. pr. 30. juni 2014 mod EUR -7,1 mio. i samme periode sidste år.
- Koncernen har ingen rentesikringsaftaler pr. 30. juni 2014.
- Egenkapitalen for Victoria Properties A/S udgør EUR 0,0 mio. pr. 30. juni 2014.

Finansiering

Som følge af Koncernens begrænsede kapitalberedskab har der været en løbende dialog med Koncernens långiver, FS Property Finance A/S, om etablering af løsninger til sikring af Koncernens fortsatte drift. I oktober 2013 blev der indgået aftale med FS Property Finance A/S. Denne har medført, at:

- Engagementet prolongeres til den 30. juni 2015, hvor engagementet får fuldt forfald.
- Prolongeringen foretages således, at Koncernen betaler løbende renter i forhold til ejendommenes netto cash flow.



- Koncernen forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen.
- Der er i aftalen indlagt acontobetaling af rente mv. til FS Property Finance A/S samt milestones, som Koncernen skal overholde. I henhold til aftalen skal alle Koncernens ejendomme sælges. Gælden indfries i takt med salgenes gennemførelse.
- I tillæg til den løbende rentebetaling, jf. ovenstående, kan FS Property Finance A/S til enhver tid beregne renter i henhold til den såkaldte afviklingsbekendtgørelse, idet betalinger til FS Property Finance A/S dog maksimeres, således at Koncernens egenkapital ikke bliver negativ.
- Måtte egenkapitalen efter salg af samtlige ejendomme vise sig pr. 30. juni 2015 at være negativ, er FS Property Finance A/S, inden for de aftalte rammer, forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at Koncernen kan likvideres solvent og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne.

Ledelsen forventer, at alle ejendomme er solgt inden 30. juni 2015.

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 prolongeringsaftalen, er på at realisere frasalg af porteføljen.

Forventninger til 2014

Størstedelen af Koncernens ejendomme forventes at blive frasolgt i løbet af 2014. Resultatet for 2014 efter eftergivelse af gæld fra FS Property Finance A/S forventes at blive EUR 0,0 mio.

Egenkapitalen forventes at blive EUR 0,0 mio.

Yderligere oplysninger:

Frank Hansen

Adm. direktør
Telefon: 7027 0199

**Koncernens hoved- og nøgletal**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	6 mdr. 2014	6 mdr. 2013	12 mdr. 2013
Resultatopgørelsen			
Nettoomsætning	3.806	7.981	15.570
Bruttoresultat	3.118	6.262	11.394
Resultat af primær drift	1.919	4.331	7.291
Finansielle poster, netto	2.295	-9.161	-10.995
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	4.214	-4.830	-3.704
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.217	-7.071	-22.218
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	-96	5.110	4.816
Resultat før skat	-99	-6.791	-21.106
Resultat	0	-6.025	-18.225
Balancen	30/6 2014	30/6 2013	31/12 2013
Aktiver			
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	96.370	247.348	102.915
Andre langfristede aktiver	522	727	652
Kortfristede aktiver	9.230	12.641	132.863
Aktiver i alt	106.122	260.716	236.430
Passiver			
Egenkapital ultimo	0	12.200	0
Langfristede gældsforpligtelser	653	42.412	134.759
Kortfristede gældsforpligtelser	105.469	206.104	101.671
Passiver i alt	106.122	260.716	236.430
Pengestrømme	6 mdr. 2014	6 mdr. 2013	12 mdr. 2013
Pengestrømme fra driften	4.415	1.615	-4.477
Pengestrømme til investering, netto	128.357	10.128	19.442
Pengestrømme fra finansiering	-130.226	-12.110	-14.975
Pengestrømme i alt	2.545	-367	-10
Nøgletal	6 mdr. 2014	6 mdr. 2013	12 mdr. 2013
Selskabskapital (EUR 1.000)	6.253	6.253	6.253
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-	-39,6	-200,0
Soliditet (%)	0,0	4,7	0,0
Børskurs, ultimo (DKK)	11,1	31,1	11,2
Børskurs, ultimo (EUR)	1,5	4,2	1,5
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	0,0	-1,3	-3,9
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	-	19,7	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	-	1,6	0,0
Price Earning (EUR)	-	-3,2	-9,4
Udbytte pr. aktie (EUR)	0,0	0,0	0,0



LEDELSESBERETNING

Forretningsmæssig udvikling

Victoria Properties A/S er en børsnoteret ejendomskoncern med investeringer i tyske ejendomme.

Koncernen er i gang med at afhænde hele ejendomsporteføljen. Salgsbestræbelserne forløber tilfredsstillende.

Dagsværdireguleringer på ejendommene udgør EUR -4,2 mio. pr. 30. juni 2014. Nedskrivningerne kan primært henføres til nedskrivninger som følge af Koncernens bestræbelser på salg af ejendommene inden den 30. juni 2015.

I det igangværende salg af ejendommen Westhafen i Frankfurt var der ved udgangen af juni 2014 solgt 140 ud af 141 lejligheder.

I det igangværende salg af ejendommen i Kaltenkirchen i Hamborg var alle beboelseslejligheder solgt ved udgangen af juni 2014, hvorefter der kun er 5 erhvervsejerlejligheder tilbage, der er under salg.

Finansiering og kapitalforhold

Koncernen har pr. 30. juni 2014 en samlet rentebærende gæld på EUR 100,9 mio. hos FS Property Finance A/S efter værdiregulering af gæld iht. Prolongeringsaftalen, der er omtalt nedenfor.

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 oktober 2013 blev der indgået aftale med FS Property Finance A/S. Denne medførte, at:

- Engagementet prolongeres til den 30. juni 2015, hvor engagementet får fuldt forfald.
- Prolongeringen foretages således, at Koncernen betaler løbende renter i forhold til ejendommenes netto cash flow.
- Koncernen forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen.
- Der er i aftalen indlagt acantobetaling af rente mv. til FS Property Finance A/S samt milestones, som Koncernen skal overholde. I henhold til aftalen skal alle Koncernens ejendomme sælges. Gælden indfries i takt med salgenes gennemførelse.
- I tillæg til den løbende rentebetaling, jf. ovenstående, kan FS Property Finance A/S til enhver tid beregne renter i henhold til den såkaldte afviklingsbekendtgørelse, idet betalinger til FS Property Finance A/S dog maksimeres, således at Koncernens egenkapital ikke bliver negativ.



- Måtte egenkapitalen efter salg af samtlige ejendomme vise sig pr. 30. juni 2015 at være negativ, er FS Property Finance A/S, inden for de aftalte rammer, forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at Koncernen kan likvideres solvent og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne.

Ledelsen forventer, at alle ejendomme er solgt inden 30. juni 2015.

Risikoforhold

Der er risiko for, at de elementer, som indgår i ledelsens plan for nedbringelse af eksponeringen mod FS Property Finance A/S ikke eller kun delvis lykkes. Der er således en risiko for, at det planlagte frasalg 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 fortsat er under salg eller endnu ikke er udbudt til salg.

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.

Status for ejendomsporteføljen

Koncernens samlede ejendomsportefølje bestod ved udgangen af 1. halvår 2014 af ejendomme til en værdi af EUR 98,1 mio. inkl. investeringsejendomme bestemt for salg, fordelt på ejendomme i og omkring Berlin, Frankfurt og Hamborg.

Dagsværdireguleringer på ejendommene udgør EUR -4,2 mio. pr. 30. juni 2014. Nedskrivningerne kan primært henføres til nedskrivninger som følge af Koncernens bestræbelser på salg af ejendommene inden den 30. juni 2015.

Victoria Properties A/S har solgt størstedelen af sin portefølje i 2013 og i 1. halvår 2014.

Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling

Koncernen realiserede i 1. halvår 2014 et resultat før skat på EUR -0,1 mio. (DKK -0,7 mio.). Resultatet før skat i samme periode sidste år udgjorde EUR -6,8 mio. (DKK -50,7 mio.). Udviklingen i resultatet skyldes primært at FS Property Finance A/S inden for aftalte rammer er forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at Koncernen kan likvideres solvent pr. 30. juni 2015 og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne. For 1. halvår 2013 betalte Koncernen renter til FS Property Finance samt havde negative værdireguleringer på ejendomme for EUR 7,1 mio. (DKK 52,7 mio.).



Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling (fortsat)

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgjorde EUR 3,1 mio. (DKK 23,3 mio.) for perioden 1. januar til 30. juni 2014 mod EUR 6,3 mio. (DKK 46,7 mio.) i samme periode i 2013.

Koncernens nettoomsætning udgjorde i 1. halvår 2014 EUR 3,8 mio. (DKK 28,4 mio.). Faldet i nettoomsætningen på EUR 4,2 mio. (DKK 31,1 mio.) fra EUR 8,0 mio. (DKK 59,5 mio.) i samme periode sidste år kan henføres til Koncernens frasalg af ejendomme.

Driftsomkostningerne udgjorde i alt EUR 0,7 mio. (DKK 5,1 mio.) i forhold til EUR 1,7 mio. (DKK 12,8 mio.) i samme periode sidste år. Faldet skyldes primært Koncernens frasalg af ejendomme.

Salgs-, marketing- og administrationsomkostninger

Salgs-, marketing- og administrationsomkostninger udgjorde i alt EUR 1,2 mio. (DKK 8,9 mio.) i 1. halvår 2014, i forhold til EUR 1,9 mio. (DKK 14,4) i samme periode sidste år.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgjorde EUR 1,9 mio. (DKK 14,3 mio.) i 1. halvår 2014 mod EUR 4,3 mio. (DKK 32,3 mio.) i samme periode i 2013.

Finansielle poster, netto

Finansielle nettoindtægter udgjorde i 1. halvår 2014 EUR 2,3 mio. (DKK 17,1 mio.) mod nettoomkostninger på EUR -9,2 mio. (DKK -68,3 mio.) i 1. halvår 2013. Den vægtede gennemsnitlige finansieringsrente udgjorde 2,5% i 1. halvår 2014, i forhold til 7,7% for den tilsvarende periode i 2013. Finansieringsrenten er opgjort uden finansielle indtægter.

Faldet i de finansielle poster netto skyldes, at FS Property Finance A/S inden for aftalte rammer er forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at Koncernen kan likvideres solvent pr. 30. juni 2015 og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne samt at FS Property Finance opkræver renter efter Koncernens netto cash flow. I perioden er der indtægtsført EUR 4,2 mio. (DKK 31,8 mio.).

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringen af investeringsejendomme udgjorde i 1. halvår 2014 EUR -4,2 mio. (DKK -31,5 mio.) mod EUR -7,1 mio. (DKK -52,7 mio.) i samme periode i 2013. Nedskrivningerne for 1. halvår 2014 kan primært henføres til nedskrivninger som følge af Koncernens bestræbelser på salg af ejendommene inden den 30. juni 2015.

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter udgjorde EUR -0,1 mio. (DKK -0,7 mio.) i 1. halvår 2014 mod EUR 5,1 mio. (DKK 38,1 mio.) i 1. halvår 2013. Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter indeholder realiserede og urealiserede gevinster og tab på rentesikringsaftaler. Pr. 30. juni 2014 har Koncernen ingen rentesikringsaftaler.



Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling (fortsat)

Periodens resultat

Periodens resultat udgjorde EUR 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.) mod EUR -6,0 mio. (DKK -44,9 mio.) i samme periode i 2013.

Skat af periodens resultat påvirker resultatet positivt med EUR 0,1 mio. (DKK 0,7 mio.) og skyldes regulering af udskudt skat som følge af nedskrivning af ejendomme.

Balancesum

Balancesummen pr. 30. juni 2014 udgjorde EUR 106,1 mio. (DKK 791,7 mio.) mod EUR 236,4 mio. (DKK 1,8 mia.) pr. 31. december 2013.

Koncernens egenkapital

Koncernens egenkapital udgjorde EUR 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.) pr. 30. juni 2014 i forhold EUR 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.) ved udgangen af 2013.

FS Property Finance A/S er inden for aftalte rammer forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at Koncernen kan likvideres solvent pr. 30. juni 2015 og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne.

Pr. 30. juni 2014 er der i alt indtægtsført EUR 5,4 mio. vedr. værdiregulering af gæld til FS Property Finance A/S.

Rentebærende gæld

Koncernens rentebærende gæld udgør pr. 30. juni 2014 EUR 101,6 mio. (DKK 757,6 mio.) mod EUR 228,6 (DKK 1,7 mia.) pr. 31. december 2013. Faldet skyldes afdrag på Koncernens lån, som følge af frasolgte ejendomme.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde EUR 4,4 mio. (DKK 32,9 mio.) i perioden 1. januar til 30. juni 2014 mod EUR 1,6 mio. (DKK 12,0 mio.) i den tilsvarende periode i 2013.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgjorde EUR 130,2 mio. (DKK 971,5 mio.) i 1. halvår 2014, hvilket primært skyldes salg af investeringsejendomme.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter beløb sig til EUR -128,2 mio. (DKK -956,6 mio.) i 1. halvår 2014 og kan primært henføres til afdrag på Koncernens lån som følge af frasalg af ejendomme.

Forventninger til 2014

Størstedelen af Koncernens ejendomme forventes at blive frasolgt i løbet af 2014. Resultatet for 2014 efter eftergivelse af gæld fra FS Property Finance A/S forventes at blive EUR 0,0 mio.

Egenkapitalen forventes at blive EUR 0,0 mio.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2014.

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 Koncernen og selskabet står over for.

København, den 27. august 2014.

Direktion

Frank Hansen
Adm. direktør

Bestyrelse

Peter Winther
Formand

Sebastian C. Poulsen
Næstformand

Bendt Wedell

Lars Johansen

Lars Thylander



AKTIONÆRINFORMATION

Finanskalender 2014

28. marts 2014	Årsrapport 2013
30. april 2014	Ordinær generalforsamling
27. maj 2014	Periodemeddelelse 1. kvartal 2014
27. august 2014	Delårsrapport 1. halvår 2014
18. november 2014	Periodemeddelelse 3. kvartal 2014

Udsendte fondsbørsmeddelelser 2014

28. januar 2014	Fondsbørsmeddelelse nr. 191 - Nedskrivning af ejendom og gennemførte salg
4. februar 2014	Fondsbørsmeddelelse nr. 192 - Insideres handler
4. februar 2014	Fondsbørsmeddelelse nr. 193 - Insideres handler
4. februar 2014	Fondsbørsmeddelelse nr. 194 - Storaktionærmeddelelse
28. marts 2014	Fondsbørsmeddelelse nr. 195 - Årsrapport 2013
7. april 2014	Fondsbørsmeddelelse nr. 196 - Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2014
30. april 2014	Fondsbørsmeddelelse nr. 197 - Forløb af ordinær generalforsamling 2014
27. maj 2014	Fondsbørsmeddelelse nr. 198 - Periodemeddelelse 1. kvartal 2014 (Perioden 1. januar til 31. marts 2014)

**RESULTATOPGØRELSE****Resultatopgørelse***Urevideret*

	6 mdr. 2014	6 mdr. 2013	12 mdr. 2013
Beløb i EUR 1.000			
Nettoomsætning	3.806	7.981	15.570
Driftsomkostninger	-688	-1.719	-4.176
Bruttoresultat	3.118	6.262	11.394
Salgs- og marketingsomkostninger	-40	-31	-38
Administrationsomkostninger	-1.159	-1.900	-4.065
Resultat af primær drift	1.919	4.331	7.291
Finansielle indtægter	4.393	23	1.154
Finansielle omkostninger	-2.098	-9.184	-12.149
Resultat før skat og dagsværdireguleringer	4.214	-4.830	-3.704
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.217	-7.071	-22.218
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-96	5.110	4.816
Resultat før skat	-99	-6.791	-21.106
Skat af periodens resultat	99	766	2.881
Periodens resultat	0	-6.025	-18.225
Fordeling af periodens resultat:			
Aktionærerne i Victoria Properties A/S	0	-6.025	-18.225
Minoritetsinteresser	0	0	0
	0	-6.025	-18.225
Resultat pr. aktie (EUR)	0,00	-1,30	-3,94
Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)	0,00	-1,30	-3,94

Totalindkomstopgørelse*Urevideret*

	6 mdr. 2014	6 mdr. 2013	12 mdr. 2013
Periodens resultat	0	-6.025	-18.225
Reguleringer	0	0	0
Periodens totalindkomst	0	-6.025	-18.225

**BALANCE***Urevideret*

Beløb i EUR 1.000

	30/6 2014	30/6 2013	31/12 2013
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Immaterielle aktiver			
Kundekontrakter	0	0	0
	0	0	0
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	96.359	247.313	102.900
Andre anlæg, driftsmateriel m.v.	11	35	15
	96.370	247.348	102.915
Andre langfristede aktiver			
Deposita	23	23	23
Udlån	499	557	530
Andre langfristede tilgodehavender	0	147	99
Udskudt skatteaktiv	0	0	0
	522	727	652
Langfristede aktiver i alt	96.892	248.075	103.567
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer	259	473	371
Udlån	58	56	56
Tilgodehavende fra salg af ejendomme	1.599	3.622	111.202
Andre tilgodehavender	733	1.637	868
Periodeafgrænsningsposter	44	29	74
	2.693	5.817	112.571
Likvide beholdninger	4.767	1.865	2.222
Investeringsejendomme bestemt for salg	1.770	4.959	18.070
Kortfristede aktiver i alt	9.230	12.641	132.863
Aktiver i alt	106.122	260.716	236.430

**BALANCE**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	30/6 2014	30/6 2013	31/12 2013
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	6.253	6.253	6.253
Overført resultat	-6.273	5.929	-6.273
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	-20	12.182	-20
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	20	18	20
Egenkapital i alt	0	12.200	0
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	0	37.683	134.034
Udskudt skat	653	4.729	725
	653	42.412	134.759
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	101.560	188.111	83.577
Leverandørgæld	120	129	466
Købesummer og købsomkostninger, investerings-ejendomme	0	0	0
Selskabsskat	2.022	111	1.982
Deposita	250	22	11
Anden gæld	1.517	17.731	4.692
	105.469	206.104	90.728
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	0	0	10.943
	105.469	206.104	101.671
Gældsforpligtelser i alt	106.122	248.516	236.430
Passiver i alt	106.122	260.716	236.430

**EGENKAPITALOPGØRELSE****Egenkapitalopgørelse**

Urevideret

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
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Øvrige transaktioner	0	0	0	0	-6.025
Egenkapital pr. 30. juni 2013	6.253	5.929	12.182	18	12.200

Beløb i EUR 1.000

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2014	6.253	-6.273	-20	20	0
Periodens resultat		0	0	0	0
Anden totalindkomst		0	0	0	0
Totalindkomst år til dato		0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Øvrige transaktioner	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 30. juni 2014	6.253	-6.273	-20	20	0

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	6 mdr. 2014	6 mdr. 2013	12 mdr. 2013
Resultat af primær drift	1.919	4.331	7.291
Af- og nedskrivninger	4	84	106
Vederlag til bestyrelse, egne aktier	0	0	0
Ændringer i tilgodehavender	275	-167	1.546
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-145	-578	-1.272
Pengestrømme vedrørende primær drift	2.053	3.670	7.671
Modtagne finansielle indtægter	2.393	23	44
Betalte finansielle omkostninger	-2.098	-2.078	-12.149
Betalt selskabsskat	67	0	-43
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	2.415	1.615	-4.477
Pengestrøm fra investeringsaktivitet			
Køb af investeringsejendomme	0	-40	0
Salg af investeringsejendomme	128.227	10.122	19.293
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	0	0
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	0	0	0
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	20	95
Udlån	0	0	0
Modtaget afdrag	130	26	54
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	128.357	10.128	19.442
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet			
Provenu fra aktieudstedelse samt køb af egne aktier	0	0	0
Terminering af finansielle instrumenter	-3.232	0	0
Køb/salg af egne aktier	0	0	0
Provenu fra lang- og kortfristede låneforpligtelser	0	0	1.547
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-124.994	-12.110	-16.522
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-128.226	-12.110	-14.975
Periodens pengestrømme i alt	2.545	-367	-10
Likvide beholdninger pr. 1. januar	2.222	2.232	2.232
Likvide beholdninger ultimo	4.767	1.865	2.222

Heraf udgør indestående i pengeinstitutter uden råderet for Koncernen EUR 1,0 mio. pr. 30. juni 2014.



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 2013, 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 2013.

**NOTER****3 Segmentoplysninger for Koncernen**

Victoria Properties A/S har med økonomisk virkning fra 1. marts 2013 solgt datterselskabet Victoria Property Management A/S.

Pr. 31. december 2013, besluttede bestyrelsen at lukke segmentet Fund & Asset Management. Koncernen har herefter kun ét segment.

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

Koncernen har frem til 31. december 2013 været opdelt i 2 forretningssegmenter, som Koncernen har anset for at være 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	30/6 2014	30/6 2013	31/12 2013
Dagsværdi pr. 1. januar	102.900	263.837	263.837
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	0	-274	0
Afgang ved salg	-18.624	-14.074	-120.649
Ændring i ejendomme klassificeret som bestemt for salg	16.300	4.895	-18.070
Årets dagsværdiregulering, netto	-4.217	-7.071	-22.218
Dagsværdi ultimo	96.359	247.313	102.900

Det blev i 2010 besluttet at afhænde ejendommen Westhafen i Frankfurt via et salg af de enkelte lejligheder som ejerlejligheder. Tidligere forventede Koncernen at lejlighederne var solgt medio 2014, dette er korrigeret til ultimo 2014. Ved offentliggørelsen af delårsrapporten manglede der at blive solgt én ejerlejlighed og 2 parkeringspladser.

Det blev i 2012 besluttet at afhænde ejendommen Kaltenkirchen via et salg af de enkelte lejligheder som ejerlejligheder. Tidligere forventede Koncernen at lejlighederne var solgt medio 2014, dette er korrigeret til ultimo 2014. Ved offentliggørelsen af delårsrapporten manglede der at blive solgt 5 erhvervs-ejerlejligheder.

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er afkastkrav, normaliseret netto-indtjening samt reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Disse elementer er baseret på ledelsens skøn. Der henvises til omtalen i note 3 i årsregnskabet for 2013.

5 Aktiver bestemt for salg

Beløb i EUR 1.000	30/6 2014	30/6 2013	31/12 2013
Investeringsejendomme bestemt for salg:			
Reklassifikation fra investeringsejendomme	1.770	4.959	18.070
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg:			
Gæld til kreditinstitutter*	0	0	10.943

Der er i første halvår 2014 indgået aftale om salg af ejendommen Von-Essen-Str. 58, Hamborg, med overtagelsesdato 1. august 2014. Salgssummen udgør EUR 1,8 mio., hvilket svarer til den regnskabsmæssige værdi. Ejendommen er anskaffet i januar 2011 og den samlede anskaffelsessum udgjorde 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.



NOTER

6 Kapitalforhold

Koncernen har pr. 30. juni 2014 en samlet rentebærende gæld på EUR 100,9 mio. med FS Property Finance A/S efter værdiregulering af gæld iht. prolongeringsaftalen.

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 oktober 2013 blev der indgået aftale med FS Property Finance A/S. Denne medførte, at:

- Engagementet prolongeres til den 30. juni 2015, hvor engagementet får fuldt forfald.
- Prolongeringen foretages således, at Koncernen betaler løbende renter i forhold til ejendommenes netto cash flow.
- Koncernen forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen.
- Der er i aftalen indlagt acantobetalinger af rente mv. til FS Property Finance A/S samt milestones, som Koncernen skal overholde. I henhold til aftalen skal alle Koncernens ejendomme sælges. Gælden indfries i takt med salgenes gennemførelse.
- I tillæg til den løbende rentebetaling, jf. ovenstående, kan FS Property Finance A/S til enhver tid beregne renter i henhold til den såkaldte afviklingsbekendtgørelse, idet betalinger til FS Property Finance A/S dog maksimeres, således at Koncernens egenkapital ikke bliver negativ.
- Måtte egenkapitalen efter salg af samtlige ejendomme vise sig pr. 30. juni 2015 at være negativ, er FS Property Finance A/S, inden for de aftalte rammer, forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at Koncernen kan likvideres solvent og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne.

Ledelsen forventer, at alle ejendomme er solgt inden 30. juni 2015.

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 2014 t.EUR 247 mod t.EUR 204 i perioden 1. januar til 30. juni 2013.

I 1. halvår 2014 har Koncernen købt advokatydelse hos Bech Bruun (bestyrelsesmedlem advokat Sebastian C. Poulsen) for t.EUR 43. Transaktionerne er indgået på markedsmæssige vilkår.

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



VICTORIA PROPERTIES

FONDSBØRSMEDDELELSE NR. 199

Delårsrapport 1. halvår 2014

27. august 2014

19 af 19

NOTER

8 Begivenheder efter delårsperiodens udløb

Der er efter delårsperiodens udløb underskrevet salgsaftaler på en ejendom og et selskab med en ejendom.