



# Delårsrapport for 1. halvår 2015

---

## **Victoria Properties A/S nærmer sig afslutning af afviklingen af Koncernens ejendomsportefølje**

### **Perioderegnskabet i overskrifter:**

- Salget af Koncernenes ejendomme forløber tilfredsstillende. Koncernen har pr. 30. juni 2015 2 ejendomme og 1 lejlighed, hvoraf der er underskrevet salgskontrakter på den ene ejendom og lejligheden.
- Koncernen realiserede et resultat før skat på EUR 0,1 mio. for 1. halvår 2015 imod EUR -0,1 mio. for samme periode sidste år. Resultatet er væsentligt påvirket af værdireguleringen på gæld til FS Property Finance A/S på EUR 1,0 mio. samt negativ dagsværdiregulering på Koncernens ejendomme på -0,9 mio.
- Omsætningen er faldet fra EUR 3,8 mio. i 1. halvår 2014 til EUR 2,2 mio. i 1. halvår 2015. Faldet i omsætningen skyldes frasalg af ejendomme og lejligheder.
- Driftsomkostningerne er i samme periode faldet med EUR 0,4 mio., hvilket kan henføres til frasalg af ejendomme og lejligheder.
- Koncernens nettorenteindtægter udgjorde EUR 0,2 mio. for 1. halvår 2015 mod EUR -2,3 mio. i samme periode sidste år. Posten er væsentlig påvirket af aftalen med FS Property Finance A/S hvorefter egenkapitalen ikke kan blive negativ. Der er derfor foretaget en værdiregulering af gæld til FS Property Finance A/S med EUR 1,0 mio. for 1. halvår 2015.
- Dagsværdireguleringer på Koncernens ejendomme udgør EUR -0,9 mio. pr. 30. juni 2015 mod EUR -4,2 mio. i samme periode sidste år.
- Egenkapitalen for Victoria Properties A/S udgør EUR 0,0 mio. pr. 30. juni 2015.
- Den nedenfor under afsnittet Finansiering beskrevne indgåede aftale med FS Property Finance A/S blev af FS Property Finance A/S i brev af 18. marts 2015 forlænget på uændrede vilkår dog således, at aftalen af FS Property Finance A/S kan opsiges med 3 måneders varsel og er maksimeret til det tidspunkt, hvor Koncernens ejendomme måtte være afhændede.

### **Finansiering**

Som følge af Koncernens begrænsede kapitalberedskab blev der oktober 2013 indgået aftale med FS Property Finance A/S. Denne medførte, at:

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



- Koncernen forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen.
- Der i aftalen er indlagt acontobetaling af rente mv. til FS Property Finance A/S samt milestones, som Koncernen skal overholde. I henhold til aftalen sælges alle Koncernens ejendomme, og gælden bliver indfriet 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 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. september 2015.

### **Koncernens værdifastsættelse af den resterende ejendomsportefølje**

Koncernen har pr. 30. juni 2015 2 ejendomme og 1 lejlighed. Koncernen henleder opmærksomheden på, at værdien af Koncernens tilbageværende ejendom er behæftet med større usikkerhed end tidligere. Denne usikkerhed kan henføres til det pres der, som følge af forløberingsaftalen, er på at realisere et frasalg af ejendommen.

### **Forventninger til 2015**

Efter afhændelse af Koncernens sidste ejendom jf. ovenfor, har selskabet ingen forretningsmæssig fremadrettet aktivitet. Bestyrelsens overvejelser vil forventeligt føre til, at bestyrelsen vil opfordre til, at selskabet træder i likvidation uden betaling til aktionærerne, med mindre der kan opnås et købstilbud på selskabet.

Koncernens ejendomme forventes at være solgt inden 30. september 2015. Resultatet for 2015 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: +45 7027 0199

**Koncernens hoved- og nøgletal**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	<b>6 mdr. 2015</b>	<b>6 mdr. 2014</b>	<b>12 mdr. 2014</b>
<b>Resultatopgørelsen</b>			
Nettoomsætning	2.246	3.806	7.038
Bruttoresultat	1.938	3.118	5.374
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.238</b>	<b>1.919</b>	<b>2.607</b>
Finansielle poster, netto	-209	2.295	5.811
<b>Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter</b>	<b>1.029</b>	<b>4.214</b>	<b>8.418</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-908	-4.217	-9.012
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	-96	-96
<b>Resultat før skat</b>	<b>121</b>	<b>-99</b>	<b>-690</b>
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balancen</b>	<b>30/6 2015</b>	<b>30/6 2014</b>	<b>31/12 2014</b>
<b>Aktiver</b>			
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	3	96.370	8
Andre langfristede aktiver	454	522	496
Kortfristede aktiver	20.130	9.230	72.246
<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.587</b>	<b>106.122</b>	<b>72.750</b>
<b>Passiver</b>			
Egenkapital ultimo	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	89	653	126
Kortfristede gældsforpligtelser	20.498	105.469	72.624
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.587</b>	<b>106.122</b>	<b>72.750</b>
<b>Pengestrømme</b>	<b>6 mdr. 2015</b>	<b>6 mdr. 2014</b>	<b>12 mdr. 2014</b>
Pengestrømme fra driften	-1.406	4.421	-3.455
Pengestrømme til investering, netto	51.139	128.357	155.389
Pengestrømme fra finansiering	-50.554	-130.226	-150.500
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-821</b>	<b>2.552</b>	<b>1.434</b>
<b>Nøgletal</b>	<b>6 mdr. 2015</b>	<b>6 mdr. 2014</b>	<b>12 mdr. 2014</b>
Selskabskapital (EUR 1.000)	6.253	6.253	6.253
Forrentning af egenkapital efter skat (%)	-	-	-
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0
Børskurs, ultimo (DKK)	7,3	11,1	7,9
Børskurs, ultimo (EUR)	1,0	1,5	1,1
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	0,0	0,0	0,0
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	-	-	-
Kurs/indre værdi, ultimo	-	-	-
Price Earning (EUR)	-	-	-
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 -0,9 mio. pr. 30. juni 2015. Nedskrivningerne kan primært henføres til nedskrivninger som følge af Koncernens bestræbelser på salg af ejendommene inden den 30. september 2015.

I det igangværende salg af ejendommen Westhafen i Frankfurt er alle lejligheder solgt. En lejlighed mangler pr. 30. juni 2015 at blive overdraget til køber.

### Finansiering og kapitalforhold

Koncernen har pr. 30. juni 2015 en samlet rentebærende gæld på EUR 18,6 mio. hos FS Property Finance A/S efter værdiregulering af gæld iht. Prolongeringsaftalen, der er omtalt nedenfor.

Som følge af Koncernens begrænsede kapitalberedskab blev der oktober 2013 indgået aftale med FS Property Finance A/S. Denne medførte, at:

- Engagementet prolongeredes til den 30. juni 2015, hvor engagementet får fuldt forfald.
- Prolongeringen foretages således, at Koncernen løbende betaler renter i forhold til ejendommens netto cash flow.
- Koncernen forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen.
- Der i aftalen er indlagt acontobetaling af rente mv. til FS Property Finance A/S samt milestones, som Koncernen skal overholde. I henhold til aftalen sælges alle Koncernens ejendomme, og gælden bliver indfriet 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 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.

FS Property Finance A/S gav i brev af 18. marts 2015 tilsagn om, at ovenstående aftale forlænges på uændrede vilkår dog således, at aftalen af FS Property Finance A/S kan opsiges



med 3 måneders varsel og er maksimeret til det tidspunkt, hvor Koncernens ejendomme måtte være afhændede.

Ledelsen forventer, at alle ejendomme er solgt inden 30. september 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.

Endelig er der en risiko for, at de planlagte tiltag ikke kan gennemføres indenfor den tidshorizont, 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 2015 af ejendomme til en værdi af EUR 16,6 mio. (alle klassificeret som investeringsejendomme bestemt for salg).

Dagsværdireguleringer på ejendommene udgør EUR -0,9 mio. pr. 30. juni 2015. Nedskrivningerne kan primært henføres til nedskrivninger som følge af Koncernens bestræbelser på salg af ejendommene inden den 30. september 2015.

### **Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling**

Koncernen realiserede i 1. halvår 2015 et resultat før skat på EUR 0,1 mio. (DKK 0,9 mio.). Resultatet før skat i samme periode sidste år udgjorde EUR -0,1 mio. (DKK -0,7 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 og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærene. FS Property Finance A/S kan opsige den nuværende aftale med 3 måneders varsel.



## Kommentarer til den regnskabsmæssige udvikling (fortsat)

### Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat udgjorde EUR 1,9 mio. (DKK 14,5 mio.) for perioden 1. januar til 30. juni 2015 mod EUR 3,1 mio. (DKK 23,3 mio.) i samme periode i 2014.

Koncernens nettoomsætning udgjorde i 1. halvår 2015 EUR 2,2 mio. (DKK 16,8 mio.). Faldet i nettoomsætningen på EUR 1,6 mio. (DKK 11,6 mio.) fra EUR 3,8 mio. (DKK 28,4 mio.) i samme periode sidste år kan henføres til Koncernens frasalg af ejendomme.

Driftsomkostningerne udgjorde i alt EUR 0,3 mio. (DKK 2,3 mio.) i forhold til EUR 0,7 mio. (DKK 5,1 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 0,7 mio. (DKK 5,2 mio.) i 1. halvår 2015, i forhold til EUR 1,2 mio. (DKK 8,9) i samme periode sidste år.

### Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgjorde EUR 1,2 mio. (DKK 9,2 mio.) i 1. halvår 2015 mod EUR 1,9 mio. (DKK 14,3 mio.) i samme periode i 2014.

### Finansielle poster, netto

Finansielle nettoindtægter udgjorde i 1. halvår 2015 EUR 0,2 mio. (DKK 1,6 mio.) mod nettoomkostninger på EUR 2,3 mio. (DKK 17,1 mio.) i 1. halvår 2014.

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 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 1,0 mio. (DKK 7,2 mio.).

### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringen af investeringsejendomme udgjorde i 1. halvår 2015 EUR -0,9 mio. (DKK -6,8 mio.) mod EUR -4,2 mio. (DKK -31,5 mio.) i samme periode i 2014. Nedskrivningerne for 1. halvår 2015 kan primært henføres til nedskrivninger som følge af Koncernens bestræbelser på salg af ejendommene inden den 30. september 2015.

### Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter udgjorde EUR 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.) i 1. halvår 2015 mod EUR -0,1 mio. (DKK -0,7 mio.) i 1. halvår 2014. Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter indeholder realiserede og urealiserede gevinster og tab på rentesikringsaftaler. Pr. 30. juni 2015 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 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.) i samme periode i 2014.

Skat af periodens resultat påvirker resultatet negativt med EUR 0,1 mio. (DKK 0,9 mio.).

### **Balancesum**

Balancesummen pr. 30. juni 2015 udgjorde EUR 20,6 mio. (DKK 153,6 mio.) mod EUR 72,8 mio. (DKK 542,8 mio.) pr. 31. december 2014.

### **Koncernens egenkapital**

Koncernens egenkapital udgjorde EUR 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.) pr. 30. juni 2015 i forhold EUR 0,0 mio. (DKK 0,0 mio.) ved udgangen af 2014.

FS Property Finance A/S er inden for aftalte rammer forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at alle kreditorer kan betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne. Aftalen kan af FS Property Finance A/S opsiges med 3 måneders varsel og er maksimeret til det tidspunkt, hvor Koncernens ejendomme måtte være afhændet.

Pr. 30. juni 2015 er der i alt indtægtsført EUR 10,2 mio. vedr. værdiregulering af gæld til FS Property Finance A/S.

### **Rentebærende gæld**

Koncernens rentebærende gæld udgør pr. 30. juni 2015 EUR 28,8 mio. (DKK 214,9 mio.) mod EUR 79,2 (DKK 590,6 mio.) pr. 31. december 2014. Faldet skyldes afdrag på Koncernens lån, som følge af frasolgte ejendomme.

### **Pengestrømsopgørelse**

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde EUR -1,4 mio. (DKK -10,5 mio.) i perioden 1. januar til 30. juni 2015 mod EUR 4,4 mio. (DKK 33,0 mio.) i den tilsvarende periode i 2014.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgjorde EUR 51,1 mio. (DKK 381,5 mio.) i 1. halvår 2015, hvilket primært skyldes salg af investeringsejendomme.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter beløb sig til EUR -50,6 mio. (DKK -377,1 mio.) i 1. halvår 2015 og kan primært henføres til afdrag på Koncernens lån som følge af frasalg af ejendomme.

## **Forventninger til 2015**

Selskabets ejendomme forventes at være frasolgt inden 30. september 2015. Resultatet for 2015 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 2015 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 2015 samt af resultatet af Koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2015.

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 26. august 2015.

### Direktion

Frank Hansen  
*Adm. direktør*

### Bestyrelse

Peter Winther  
*Formand*

Sebastian C. Poulsen  
*Næstformand*

Bendt Wedell

Lars Johansen

Lars Thylander





## **AKTIONÆRINFORMATION**

### **Finanskalender 2015**

26. marts 2015	Offentliggørelse af årsrapport 2014
30. april 2015	Ordinær generalforsamling
28. maj 2015	Periodemeddelelse for 1. kvartal 2015
26. august 2015	Offentliggørelse af delårsrapport for 1. halvår 2015
18. november 2015	Periodemeddelelse for 3. kvartal 2015

### **Udsendte fondsbørsmeddelelser 2015**

26. marts 2015	Fondsbørsmeddelelse nr. 202 - Årsrapport 2014
8. april 2015	Fondsbørsmeddelelse nr. 203 - Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2015
23. april 2015	Fondsbørsmeddelelse nr. 204 - Aftale om salg af ejendom
30. april 2015	Fondsbørsmeddelelse nr. 205 - Forløb af ordinær generalforsamling 2015
25. maj 2015	Fondsbørsmeddelelse nr. 206 - Periodemeddelelse 1. kvartal 2015 (Perioden 1. januar til 31. marts 2015)

**RESULTATOPGØRELSE***Urevideret***Note** Beløb i EUR 1.000Nettoomsætning  
Driftsomkostninger**Bruttoresultat**Salgs- og marketingsomkostninger  
Administrationsomkostninger**Resultat af primær drift**Finansielle indtægter  
Finansielle omkostninger**Resultat før skat og dagsværdireguleringer**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme  
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter**Resultat før skat**

Skat af periodens resultat

**Periodens resultat**Fordeling af periodens resultat:  
Aktionærerne i Victoria Properties A/S  
MinoritetsinteresserResultat pr. aktie (EUR)  
Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)

	<b>6 mdr. 2015</b>	<b>6 mdr. 2014</b>	<b>12 mdr. 2014</b>
	2.246	3.806	7.038
	-308	-688	-1.664
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.938</b>	<b>3.118</b>	<b>5.374</b>
	0	-40	-39
	-700	-1.159	-2.728
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.238</b>	<b>1.919</b>	<b>2.607</b>
	1.116	4.393	8.300
	-1.325	-2.098	-2.489
<b>Resultat før skat og dagsværdireguleringer</b>	<b>1.029</b>	<b>4.214</b>	<b>8.418</b>
	-908	-4.217	-9.012
	0	-96	-96
<b>Resultat før skat</b>	<b>121</b>	<b>-99</b>	<b>-690</b>
	-121	99	690
<b>Periodens resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0	-14
	0	0	14
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00

*Urevideret*Periodens resultat  
Reguleringer**Periodens totalindkomst**

	<b>6 mdr. 2015</b>	<b>6 mdr. 2014</b>	<b>12 mdr. 2014</b>
	0	0	0
	0	0	0
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**BALANCE***Urevideret***Note** Beløb i EUR 1.000**AKTIVER****Langfristede aktiver****Immaterielle aktiver**

Kundekontrakter

0 0 0

**0 0 0****Materielle aktiver****4** Investeringsejendomme

0 96.359 0

Andre anlæg, driftsmateriel m.v.

3 11 8

**3 96.370 8****Andre langfristede aktiver**

Deposita

17 23 27

Udlån

437 499 469

Andre langfristede tilgodehavender

0 0 0

Udskudt skatteaktiv

0 0 0

**454 522 496****Langfristede aktiver i alt****457 96.892 504****Kortfristede aktiver****Tilgodehavender**

Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer

127 259 154

Udlån

61 58 60

Tilgodehavende fra salg af ejendomme

117 1.599 114

Selskabsskat

0 0 64

Andre tilgodehavender

400 733 430

Periodeafgrænsningsposter

30 44 54

**735 2.693 876****Likvide beholdninger****2.835 4.767 3.656****5** Investeringsejendomme bestemt for salg**16.560 1.770 67.714****Kortfristede aktiver i alt****20.130 9.230 72.246****Aktiver i alt****20.587 106.122 72.750**

**BALANCE***Urevideret***Note** Beløb i EUR 1.000**PASSIVER****Egenkapital**

Aktiekapital

Overført resultat

**Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer**

Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser

**Egenkapital i alt****Gældsforpligtelser****Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter

Udskudt skat

**Kortfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter

Leverandørgæld

Købesummer og købsomkostninger, investerings-ejendomme

Selskabsskat

Deposita

Anden gæld

**5** Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg**Kortfristede gældsforpligtelser i alt****Gældsforpligtelser i alt****Passiver i alt**

	<b>30/6 2015</b>	<b>30/6 2014</b>	<b>31/12 2014</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	6.253	6.253	6.253
Overført resultat	-6.287	-6.273	-6.287
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer</b>	<b>-34</b>	<b>-20</b>	<b>-34</b>
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	34	20	34
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	0	0	0
Udskudt skat	89	653	126
	<b>89</b>	<b>653</b>	<b>126</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	0	101.560	14.430
Leverandørgæld	116	120	346
Købesummer og købsomkostninger, investerings-ejendomme	860	0	0
Selskabsskat	201	2.022	1.236
Deposita	0	250	0
Anden gæld	729	1.517	1.120
	<b>1.906</b>	<b>105.469</b>	<b>17.132</b>
<b>5</b> Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	<b>18.592</b>	<b>0</b>	<b>55.492</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.498</b>	<b>105.469</b>	<b>72.624</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.587</b>	<b>106.122</b>	<b>72.750</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.587</b>	<b>106.122</b>	<b>72.750</b>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

**Egenkapital pr. 1. januar 2014**Periodens resultat  
Anden totalindkomst**Totalindkomst år til dato**

Kapitalnedsættelse

**Øvrige transaktioner****Egenkapital pr. 30. juni 2014**

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

Beløb i EUR 1.000

**Egenkapital pr. 1. januar 2015**Periodens resultat  
Anden totalindkomst**Totalindkomst år til dato**

Kapitalnedsættelse

**Øvrige transaktioner****Egenkapital pr. 30. juni 2015**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer</b>	<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2015</b>	<b>6.253</b>	<b>-6.287</b>	<b>-34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>
Periodens resultat		0	0	0	0
Anden totalindkomst		0	0	0	0
<b>Totalindkomst år til dato</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Øvrige transaktioner</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2015</b>	<b>6.253</b>	<b>-6.287</b>	<b>-34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Urevideret

Beløb i EUR 1.000

	<b>6 mdr. 2015</b>	<b>6 mdr. 2014</b>	<b>12 mdr. 2014</b>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.238</b>	<b>1.919</b>	<b>2.607</b>
Af- og nedskrivninger	1	4	8
Vederlag til bestyrelse, egne aktier	0	0	0
Ændringer i tilgodehavender	154	277	751
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-621	-145	-3.800
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>	<b>772</b>	<b>2.055</b>	<b>-434</b>
Modtagne finansielle indtægter	38	4.397	160
Betalte finansielle omkostninger	-1.023	-2.098	-2.462
Betalt selskabsskat	-1.193	67	-719
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>-1.406</b>	<b>4.421</b>	<b>-3.455</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>			
Køb af investeringsejendomme		0	0
Salg af investeringsejendomme	51.103	128.227	155.332
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	0	0
Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	0	0	0
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	4	0	0
Udlån	0	0	0
Modtaget afdrag	32	130	57
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>51.139</b>	<b>128.357</b>	<b>155.389</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>			
Provenu fra aktieudstedelse samt køb af egne aktier	0	0	0
Terminering af finansielle instrumenter	0	-3.232	0
Køb/salg af egne aktier	0	0	0
Provenu fra lang- og kortfristede låneforpligtelser	0	0	0
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-50.554	-126.994	-150.500
Minoritetsinteresser, tilgang	0	0	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>-50.554</b>	<b>-130.226</b>	<b>-150.500</b>
<b>Periodens pengestrømme i alt</b>	<b>-821</b>	<b>2.551</b>	<b>1.434</b>
Likvide beholdninger pr. 1. januar	3.656	2.222	2.222
<b>Likvide beholdninger ultimo</b>	<b>2.835</b>	<b>4.773</b>	<b>3.656</b>

Heraf udgør indestående i pengeinstitutter uden råderet for Koncernen EUR 0,8 mio. pr. 30. juni 2015.



## 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 2014, 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 2014.

### 3 Segmentoplysninger for Koncernen

Koncernen var frem til 31. december 2013 opdelt i to forretningssegmenter, der blev anset for at være Koncernens primære segmenter. Ejendomsbesiddelse omfattede investering i og udlejning af investeringsejendomme, og Fund og Asset Management omfattede administration af ejendomme og selskaber ejet af eksterne parter. Fund og Asset Management nedlukkedes pr. 31. december 2013, som følge af salg af selskabet Victoria Property Management A/S pr. 1. marts 2013. Koncernen har fra 1. januar 2014 alene ét forretningssegment; Ejendomsbesiddelse.

**NOTER****4 Investeringsejendomme**

Beløb i EUR 1.000	<b>30/6 2015</b>	<b>30/6 2014</b>	<b>31/12 2014</b>
Dagsværdi pr. 1. januar	0	102.900	102.900
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	0	0	0
Afgang ved salg	0	-18.624	-26.174
Ændring i ejendomme klassificeret som bestemt for salg	0	16.300	-67.714
Årets dagsværdiregulering, netto	0	-4.217	-9.012
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>96.359</b>	<b>0</b>

Det blev i 2010 besluttet at afhænde ejendommen Westhafen i Frankfurt via et salg af de enkelte lejligheder som ejerlejligheder. Ved offentliggørelsen af delårsrapporten var alle lejligheder og parkeringspladser solgt.

Det blev i 2012 besluttet at afhænde ejendommen Kaltenkirchen via et salg af de enkelte lejligheder som ejerlejligheder. Ved offentliggørelsen af delårsrapporten var alle lejligheder solgt.

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er afkastkrav, normaliseret nettoindtjening samt reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Disse elementer er baseret på ledelsens skøn.

**5 Aktiver bestemt for salg**

Beløb i EUR 1.000	<b>30/6 2015</b>	<b>30/6 2014</b>	<b>31/12 2014</b>
<b>Investeringsejendomme bestemt for salg:</b>			
Reklassifikation fra investeringsejendomme	16.560	1.770	67.714
<b>Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg:</b>			
Gæld til kreditinstitutter*	18.592	0	55.492

Koncernen har pr. 30. juni 2015 2 ejendomme og 1 lejlighed, hvoraf der er underskrevet salgskontrakter på den ene ejendom og lejligheden. Koncernen henleder opmærksomheden på, at værdien af Koncernens tilbageværende ejendom er behæftet med større usikkerhed end tidligere. Denne usikkerhed kan henføres til det pres der, som følge af prolongeringsaftalen, er på at realisere et frasalg af ejendommen.





## NOTER

### 6 Kapitalforhold

Som følge af Koncernens begrænsede kapitalberedskab blev der oktober 2013 indgået aftale med FS Property Finance A/S. Denne medførte, at:

- Engagementet prolongeredes til den 30. juni 2015, hvor engagementet får fuldt forfald.
- Prolongeringen foretages således, at Koncernen løbende betaler renter i forhold til ejendommenes netto cash flow.
- Koncernen forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen.
- Der i aftalen er indlagt acantobetalinger af rente mv. til FS Property Finance A/S samt milestones, som Koncernen skal overholde. I henhold til aftalen sælges alle Koncernens ejendomme, og gælden bliver indfriet 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 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.

FS Property Finance A/S gav i brev af 18. marts 2015 tilsagn om, at ovenstående aftale forlænges på uændrede vilkår dog således, at aftalen af FS Property Finance A/S kan opsiges med 3 måneders varsel og er maksimeret til det tidspunkt, hvor Koncernens ejendomme måtte være afhændede.

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



## **NOTER**

### **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 2015 t.EUR 419 mod t.EUR 247 i perioden 1. januar til 30. juni 2014.

I 1. halvår 2015 har Koncernen købt advokatydelse hos Bech Bruun (bestyrelsesmedlem advokat Sebastian C. Poulsen) for t.EUR 4,7. 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**

Der har ikke været nogen begivenheder efter delårsperiodens udløb.