

Victoria Properties A/S
Per Henrik Lings Allé 4, 5.
2100 København Ø
CVR-nr. 55 66 00 18

Årsrapport 2017

01.01.2017 - 31.12.2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2018.

København, den

Søren Scheibye

dirigent

INDHOLD

Ledelsesberetning

Regnskabsåret kort	2
Kapitalforhold	3
Koncernens hoved- og nøgletal	4
Idégrundlag og strategi	5
Årets aktiviteter	6
Koncern- og ledelsesforhold	7
Risikoforhold og -styring	8
Virksomhedsledelse	10
Aktionærforhold	12
Bestyrelse og direktion	15

Påtegninger

Ledelsespåtegning	17
Den uafhængige revisors erklæringer	18

Regnskabsberetning

Regnskabsberetning	21
Resultatopgørelse	22
Balance	23
Egenkapitalopgørelse	25
Pengestrømsopgørelse	27
Noter	28

Oversigter

Koncernoversigt	47
-----------------	----

REGNSKABSÅRET KORT

Begivenheder i 2017

Selskabet har i oktober 2017 gennemført en emission med fortegningsret for eksisterende aktionærer. Udbuddet på 13.993.074 stk. aktier af nom. 1 DKK blev fuldtegnet, hvorfor selskabet fik tilført DKK 13.993.074 kapital, før omkostninger forbundet med emissionen indregnes.

I umiddelbar forlængelse af Victoria Properties A/S' fortegningsret i oktober 2017 fjernede Fondsbørsen Selskabets aktier fra observationslisten, hvor de havde været registreret siden den 11. januar 2013.

Victoria Properties A/S har i forbindelse med emissionen foretaget en identitetsændring og skal operere som en ejendoms- og servicevirksomhed på det danske ejendomsmarked.

Selskabet har afviklet sit sidste datterselskab VP Berlin I ApS og har herefter ingen datterselskaber. Selskabet har ligeledes afhændet sin 6% ejerandel i VP Frankfurt II-A ApS. Selskabet ejer pr. 31.12.2017 ingen datterselskaber eller kapitalandele i selskaber.

Selskabets ledelse har vurderet en række ejendomme med henblik på indkøb. Arbejdet har dog ikke resulteret i endelige aftale om indkøb af ejendomme.

Selskabets ledelse har udskudt etablering af ejendomsservicevirksomhed til de første ejendomme er indkøbt.

Som angivet i selskabets årsrapport 2016 er funktionsvalutaen pr. 1. januar 2017 ændret fra EUR til DKK. I årsrapport 2017 er hoved- og nøgletal samt tal fra sammenligningsåret 2016 omregnet til DKK.

Årets resultat og finansielle stilling

I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' senest udmeldte forventninger, som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 254, blev årets resultat -1 mDKK.

Resultatet for 2017 udgør -1 mDKK før skat og -1 mDKK efter skat.

Selskabets likvide behold pr. 31.12.2017 udgør 12 mDKK.

Selskabet har ingen fremmedfinansiering pr. 31.12.2017.

Selskabet har et uudnyttet skattemæssigt underskud pr. 31.12.2017 på 158 mDKK.

Forventninger til 2018

Selskabet forventer at indkøbe sin(e) første ejendom(me) i år 2018.

For året 2018 forventes et positivt resultat.

Med venlig hilsen

Frederik Rovsing
Bestyrelsesformand

Rasmus Bundgaard
Adm. direktør

KAPITALFORHOLD

Selskabet har pr. 31. december 2017 ingen rentebærende gæld.

Selskabet har pr. 31. december 2017 en kontant beholdning på 12 mDKK.

Selskabet har pr. 31. december 2017 en egenkapital på 11 mDKK.

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal					
Beløb i DKK 1.000					
Resultatopgørelsen	2017	2016	2015	2014	2013
Omsætning	0	4.550	20.252	52.499	116.143
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0	-13.733	-67.224	-165.733
Bruttoresultat	0	4.259	-1.059	-27.137	-80.740
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-566	-448	-11.816	-47.777	-111.346
Finansielle poster, netto	-58	-582	12.099	43.347	-82.016
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	0	-716	35.924
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-624	-1.097	14.016	62.793	-27.630
Resultat før skat	-624	-1.097	283	-5.147	-157.438
Skat af årets resultat	0	269	-283	5.147	21.491
Årets resultat i alt	-624	-828	0	0	-135.947
Balancen	2017	2016	2015	2014	2013
Aktiver					
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	0	0	0	60	767.683
Andre langfristede aktiver	0	0	0	4.252	4.864
Kortfristede aktiver	12.479	485	59.228	538.359	991.077
Aktiver i alt	12.479	485	59.228	542.671	1.763.624
Passiver					
Egenkapital	11.473	-828	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	940	1.005.220
Kortfristede gældsforpligtelser	1.006	1.313	59.228	541.731	758.404
Passiver i alt	12.479	485	59.228	542.671	1.763.624
Pengestrømme	2017	2016	2015	2014	2013
Pengestrømme fra driften	-332	-1.298	-16.634	-25.772	-33.396
Pengestrømme til investering, netto	0	-7.623	448.100	1.159.107	145.025
Pengestrømme fra finansiering	12.325	0	-449.503	-1.122.638	-111.704
Pengestrømme i alt	11.993	-8.921	-18.037	10.697	-75
Nøgletal	2017	2016	2015	2014	2013
Selskabskapital (DKK 1.000)	18.657	46.644	46.644	46.644	46.644
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	-34,0	200,0	N/A	N/A	-200,0
Soliditet (%)	91,9	-172,5	0,0	0,0	0,0
Børskurs, ultimo (DKK)	1,55	3,01	3,32	7,85	11,2
Resultat pr. aktie efter skat (DKK)	-0,08	-0,18	0,0	0,0	-29,1
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	0,6	-0,2	0,0	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Price Earning (DKK)	-46	N/A	N/A	N/A	-70
Udbytte pr. aktie (DKK)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investering i materielle anlægsaktiver (DKK 1.000)	0	0	15	0	0

IDÉGRUNDLAG OG STRATEGI

Idegrundlag og strategi

Selskabet vil have sit primære fokus i erhvervs- og boligejendomme i Danmark med henblik på at skabe værdi gennem driften af de opkøbte ejendomme ved ejendomsadministration og –service.

Strategien er baseret på følgende hovedpunkter:

- Køb og udlejning af erhvervs- og boligejendomme
- Levering af service- og bygningsydelser til egen drift - egen ejendomsadministration
- Salg af service- og bygningsydelser til eksterne ejendomsbesiddere – ekstern ejendomsadministration
- Kontrolleret og afstemt finansiell risiko

Trends

Efterspørgslen efter velbeliggende og veldrevne ejendomme med højt serviceniveau i Danmark er stigende. Der har i de seneste år været stigende

priser på alle typer af fast ejendom i og omkring hovedstaden, ligesom der har været stigende efterspørgsel på serviceydelser i forbindelse med drift af ejendomme.

Selskabets Ledelse vurderer, at markedet for køb af fast ejendom vil fortsætte med at være attraktivt de kommende år. Derudover er det Ledelsens vurdering, at der er et attraktivt marked for levering af serviceydelser og administrationsydelser både til Selskabets egen ejendomsdrift samt til eksterne ejendomsbesiddere. Selskabets Ledelse forventer, at den markante interesse for ejendomsinvesteringer kan gøre det vanskeligt at finde attraktive ejendomsinvesteringer.

ÅRETS AKTIVITETER

Emission

Selskabet har i oktober 2017 gennemført en emission med fortegningsret for eksisterende aktionærer. Udbuddet på 13.993.074 stk. aktier af nom. 1 DKK blev fuldtegnet, hvorfor selskabet fik tilført DKK 13.993.074 kapital, før omkostninger forbundet med emissionen indregnes.

Identitetsændring

Victoria Properties A/S har i forbindelse med emissionen fortaget en identitetsændring og skal operere som en ejendoms- og servicevirksomhed på det danske ejendomsmarked.

Forenkling af koncernstruktur

Selskabet har afviklet sit sidste datterselskab VP Berlin I ApS og har herefter ingen datterselskaber. Selskabet har ligeledes afhændet sin 6% ejerandel i VP Frankfurt II-A ApS. Selskabet ejer pr. 31.12.2017 ingen datterselskaber eller kapitalandele i selskaber.

Vurdering af ejendomme i 2017

Selskabets ledelse har vurderet en række ejendomme med henblik på indkøb. Arbejdet har dog ikke resulteret i endelige aftale om indkøb af ejendomme.

Ændring af funktionsvaluta

Selskabets funktionsvaluta er ændret fra EUR til DKK.

Finansiering

Selskabet har pr. 31.12.2017 ingen rentebærende gæld.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ingen væsentlige begivenheder.

KONCERN- OG LEDELSESFORHOLD

Organisation

Selskabets organisation tilstræber at have en kompetent organisation indenfor drift ejendoms- og servicevirksomhed på det danske ejendomsmarked.

Organisationen havde pr. 31. december 2017 alene den administrerende direktør ansat.

Ledelse

Advokat Rasmus Bundgaard er administrerende direktør for selskabet. Bestyrelsen består af fire generalforsamlingsvalgte medlemmer: Christian Bertel Seidelin, Jan Øland, Frederik Rovsing og Søren Scheibye. Bestyrelsen har konstitueret sig med Frederik Rovsing som formand.

RISIKOFORHOLD OG – STYRING

Nærværende i forhold til risikoforhold og –styring er møntet på Koncernens indtil august 2016 gældende formål, investering i ejendomme. En række af de heri indeholdte beskrivelser er derfor alene af historisk relevans og vil ikke være relevante for Selskabets fremadrettede forhold. Selskabet vil offentligt gøre konkret beskrivelse af ændringer heri, når Selskabet bringer sin nye formålsbestemmelse i anvendelse.

Risikovurdering

Selskabets aktiviteter er forbundet med såvel markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som Selskabet udsættes for – herunder vurderer revisionsudvalget de risici, som påvirker regnskabsaflæggelsen.

Det er en fast del af Selskabets årsplan at gennemgå og vurdere alle væsentlige risikoområder.

For så vidt angår regnskabsaflæggelsen har Selskabet siden 2008 haft et revisionsudvalg, som løbende overvåger forsvarligheden af Selskabets kontrolsystemer og vurderer væsentlige risici, som Selskabet har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Kontrolaktiviteter

For de væsentligste risikoforhold i Selskabets drift er der udarbejdet en række processer, som skal begrænse Selskabets risici. De mest betydningsfulde risici og enkelte processer er beskrevet i de følgende afsnit.

Regnskabsaflæggelse

Selskabet har interne kontroller vedrørende regnskabsaflæggelse, som er udarbejdet for at eliminere fejl og sikre et retvisende billede af Selskabets økonomiske stilling. Disse opdateres kontinuerligt.

Ansvar for udarbejdelse og opretholdelse af disse interne kontroller ligger hos ledelsen, som rapporterer til Selskabets revisionsudvalg, der overvåger og vurderer tilstrækkeligheden af kontrolsystemerne samt Selskabets risici.

For at sikre at Selskabets standarder og procedurer er overholdt, er der etableret kontrolaktiviteter, som skal udføres for at garantere en korrekt og pålidelig regnskabsaflæggelse. Kontrolaktiviteterne har til hensigt at registrere og udbedre eventuelle fejl eller mangler i de data, som ligger til grund for regnskabsaflæggelsen.

Endelig sikrer Selskabet ved en række analyser og kontroller, at Selskabets regnskabsaflæggelse sker i henhold til IFRS (International Financial Reporting Standards).

I det følgende afsnit beskrives de væsentligste risici, som kan påvirke Selskabet samt de forholdsregler, der tages for at minimere risici.

Markeds- og konkurrenceforhold

Det er Selskabets vurdering, at Selskabet ikke har væsentlige markedsmæssige risici, ud over hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Danmark.

Rentestigninger kan medføre faldende afkast på ejendomme, ligesom en negativ udvikling i den tyske økonomi og på det tyske arbejdsmarked kan betyde reducerede muligheder for at udleje tomme lejemål.

Finansielle forhold

Likviditetsrisiko

En eventuel likviditetsrisiko består i ikke at have tilstrækkelige midler til at finansiere den løbende drift og Selskabets fremtidige betalinger.

Renterisiko

Selskabet kan ved optagelse af gæld blive udsat for en renterisiko.

Kursreguleringsrisiko

Selskabet er p.t ikke udsat for en kursrisiko.

Skatter og afgifter

Selskabet er underlagt skatte- og afgiftslovgivningen i Danmark. Ændringen i skatte- og afgiftslovgivningen kan påvirke Selskabets skatte- og afgiftsmæssige situation. Transaktioner gennemført i Danmark er på den måde eksponeret over for, at skattemyndighederne udfordrer Selskabets skatte- og afgiftsmæssige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

For omtale af usikkerhed ved indregning og måling henvises til note 3 i koncernrapporten.

Øvrige risici

Ud over de markeds-mæssige og finansielle risici er Selskabets forretning påvirket af en række øvrige faktorer.

Forsikringsforhold

Selskabets forsikringsforhold kan være en risiko, såfremt forsikringernes erstatningsstørrelser samt dækning viser sig at være utilstrækkelige.

Jura

Selskabets juridiske risiko vedrører primært aftalegrundlag relateret til den løbende drift.

Retstvister

Selskabet kan blive part i retssager og voldgiftssager, som kan påvirke Selskabets resultat og økonomiske stilling.

Miljø

Selskabet vurderes ikke at være udsat for en miljømæssig risiko.

Selskabet søger, i udøvelsen af sin virksomhed, at vurdere og begrænse de miljømæssige påvirkninger.

VIRKSOMHEDSLEDELSE

Ambitionsniveau

Selskabets virksomhedsledelsespolitik forholder sig til Komitéen for god Selskabsledelse "*Anbefalinger for god selskabsledelse*". Politikken opdateres årligt og offentliggøres på hjemmesiden under: www.victoriaproperties.dk/investor/corporate-governance. Nedenfor følger et uddrag af, hvorledes selskabet forholder sig til anbefalingerne.

Selskabets øjeblikkelige stillingtagen til "*Anbefalinger for god selskabsledelse*" tager hensyn til Selskabets begrænsede aktivitetsomfang. Der vil blive foretaget fornyet stillingtagen hertil, når Selskabet tilføjes fremadrettede aktiviteter.

Aktionærernes rolle og samspil med selskabsledelsen

Det er en central del af Selskabets virksomhedsledelsespolitik, at der er en høj grad af værdiskabelse i de beslutninger, der tages for Selskabet, og en gennemsigtighed i Selskabets ledelsesstruktur er med til at sikre dette.

Selskabet tilstræber at opretholde en åben og kontinuerlig dialog med sine interessenter. Formålet er i videst muligt omfang at tilgodese aktionærer og øvrige interessenters ønsker og behov i forbindelse med forretningsmæssige beslutninger, samt at give disse et indblik i Selskabets resultater og risikoforhold.

Selskabet har én aktieklasser, og hver aktie oppebærer én stemme. Selskabets udbyttepolitik er en integreret del af bestyrelsens forretningsorden, og bestyrelsen vurderer årligt, om politikken er i aktionærernes bedste interesse.

Beslutninger om ændringer i Selskabets vedtægter kræver vedtagelse på en generalforsamling med mindst to tredjedele af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital, samt at mindst 50 % af aktiekapitalen er repræsenteret.

Interessenternes rolle og betydning for Selskabet

Bestyrelsen vurderer, grundet Selskabets størrelse og beslutningen om afvikling af Selskabets ejendomme, at der ikke er behov for en specifik interessentpolitik ud over investorrelationspolitikken.

Åbenhed og gennemsigtighed

Selskabets kommunikation med Selskabets interessenter er afpasset Selskabets aktiviteter og størrelse. Således offentliggør Selskabet for 1. og 3. kvartal ikke kvartalsrapporter, men periode-meddelelser.

Hvis medlemmer af bestyrelsen måtte blive bekendt med, at en aktionær eller anden forsøger at erhverve majoriteten af Selskabets aktiekapital, afholder bestyrelsen i første omgang et møde, hvor eventuelle konsekvenser for Selskabet og medarbejdere drøftes, inden aktionærerne informeres herom.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Det er bestyrelsens opgave at fastlægge målsætninger, strategier, budgetter samt overordnede forretningsplaner, ligesom det er bestyrelsens opgave løbende at vurdere rammerne og processerne for den overordnede ledelse af Selskabet.

Bestyrelsens opgaver er fastsat i forretningsordenen, som vurderes en gang årligt.

Bestyrelsens sammensætning

Selskabet har valgt ikke at have en øvre aldersgrænse for medlemmerne af det øverste ledelsesorgan, idet medlemmernes kompetencer og sagskunders vurderes som værende vigtigere kriterier for sammensætningen af organet.

Ved valg af bestyrelsesmedlemmer vurderes arten og omfanget af de pågældende kandidaters øvrige ledelseserhverv. Selskabet har ikke fastsat standardregler herfor, men foretager en vurdering af hver ny kandidat.

I årsrapportens afsnit om bestyrelse og direktion findes en uddybende oversigt over bestyrelsesmedlemmerne og deres øvrige direktør- og bestyrelsesposter.

Bestyrelsen lever ikke op til anbefalingerne om uafhængighed, da visse medlemmer har økonomiske interesser i og/eller er medlem af bestyrelsen eller direktionen i Selskaber kontrolleret af Selskabets kerneaktionærer (Frederik Rovsing, Rasmus Bundgaard og Søren Scheibye).

Bestyrelsens nuværende sammensætning er begrundet i Selskabets ejerstruktur.

Bestyrelsen opfylder ikke anbefalingerne om mangfoldighed i relation til køn. Det bemærkes, at Selskabets begrænsede aktivitetsniveau og ønske om fortsat afvikling af aktiver og passiver ikke gør bestræbelser om at tiltrække bestyrelsesmedlemmer fra det underrepræsenterede køn formålstjenlige. Hvis Selskabet måtte beslutte at udvide sit aktivitetsniveau, vil Selskabets bestyrelse genoverveje dette spørgsmål.

Aldersmæssigt vurderes bestyrelsens sammensætning som homogen.

Selskabets bestyrelse har i marts 2017 evalueret bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsens og direktionens vederlag

Bestyrelsen modtog ikke vederlag i 2017.

Selskabets nuværende anmeldte direktion modtager årligt et vederlag på 240 tDKK.

Risikostyring

I årsrapportens afsnit om risikoforhold og -styring findes en beskrivelse af de procedurer og værktøjer, som Selskabet anvender i forbindelse med risikostyring, ligesom der indgår en vurdering af de enkelte risici betydning for Selskabet.

Revision

På Selskabets generalforsamling i april 2017 valgtes PwC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor. Revisor er på valg hvert år til Selskabets ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen 2018, at PwC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvælges som Selskabets revisor.

Revisionsudvalg

Bestyrelsen i Selskabet nedsatte i 2008 et revisionsudvalg, der p.t. består af tre medlemmer. Revisionsudvalgets medlemmer er på valg hvert år og kan maksimalt sidde i fem perioder. Udvalget træder sammen forud for relevante bestyrelsesmøder.

Revisionsudvalget bestod ved årets udgang af Frederik Rovsing, Søren Scheibye og Jan Øland.

Revisionsudvalget har i henhold til sit kommissorium en forberedende rolle i forhold til bestyrelsens behandling af regnskabet og revisionsforhold. Heri indgår en konkret og kritisk vurdering af revisors uafhængighed og kompetencer. Revisionsudvalget vurderer desuden indholdet af revisionsaftalen, aftaler om honorering samt godkender ikke-revisionsrelaterede ydelser.

Revisionsudvalget har afholdt ét møde i 2017.

Finanskomité

Bestyrelsen i Victoria Properties A/S har grundet Selskabets størrelse og aktivitetsniveau valgt at nedlægge den tidligere bestående Finanskomité.

Redegørelse for samfundsansvar

Victoria Properties A/S har, henset til Selskabets art og størrelse, ikke fundet det relevant at formulere en politik for samfundsansvar.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Bestyrelsen har en målsætning om inden 2020 at have minimum et kvindeligt bestyrelsesmedlem. Den nuværende status er 0 ud af 4. Den siddende bestyrelse blev valgt på den ordinære generalforsamling i april 2017. Ejer kredsen har ikke ændret i bestyrelsen, hvorfor sammensætningen ikke er ændret og målet ikke er nået.

I de seneste to år har der været mindre end 5 ansatte i Selskabet. Med henvisning hertil, er der ikke udarbejdet en politik for at øge det underrepræsenterede køn.

AKTIONÆRFORHOLD

Aktionærforhold

Det er Selskabets politik, at aktiemarkedet modtager relevant, pålidelig og rettidig information om alle kurspåvirkelige forhold således, at investorer og aktionærer har det bedst mulige grundlag for at tage beslutninger.

Fondskode og aktiekapital pr. 31.12.2017

Fondsbørs: NASDAQ OMX København

Aktiekapital: DKK 18.657.432

Nominal stykstørrelse: DKK 1

Antal aktier: 18.657.432

Aktieklasser: Én

Antal stemmer pr. aktie: Én

Ihændekeeperpapir: Ja

Stemmeretsbegrænsning: Nej

Begrænsninger i omsættelighed: Nej

Fondskode: DK0015216675

Kortnavn: VIPRO

Samtlige aktier er noteret på NASDAQ OMX København.

Ved udgangen af 2017 havde Victoria Properties A/S i alt 785 navnenoterede aktionærer. Heraf ejer fem aktionærer tilsammen 67,62 % af Victoria Properties A/S' aktier. Nedenfor er listet de aktionærer, der pr. 31. december 2017 har meddelt at eje mere end 5 % af Victoria Properties A/S' aktier.

STORAKTIONÆRER:

DG-Byg ApS: 22,06 % (2016: 25,92%)
Nørrebrogade 8, 4., 2200 København N

Scheibye Holding ApS: 21,46 % (2016: 29,02%)
Marathonvej 10, 2300 København S

Christian Rovsing A/S: 12,68 % (2016: 10,00%)
Bindesbøllsvej 14, 2920 Charlottenlund

FR Holding ApS: 5,71 % (2016: 0%)
Berlingsbakke 16C, 2920 Charlottenlund

Jrh ApS: 5,71 % (2016: 0%)
Bindesbøllsvej 14, 2920 Charlottenlund

Bestyrelse, direktion og medarbejdere

Bestyrelse, direktion og medarbejdere havde pr. 31. december 2017 herudover følgende aktiebeholdninger:

BESTYRELSE

Bestyrelsesformand Frederik Rovsing

3.431.000 stk. aktier gennem selskaberne Christian Rovsing A/S og FR Holding ApS (2016: 466.500 stk.)

Bestyrelsesmedlem Christian Bertel Seidelin

0 stk. aktier (2016: 0 stk.)

Bestyrelsesmedlem Jan Øland

0 stk. aktier (2016: 0 stk.)

Bestyrelsesmedlem Søren Scheibye

4.004.336 stk. aktier gennem selskabet Scheibye Holding ApS (2016: 1.353.584 stk.)

DIREKTION

Administrerende direktør Rasmus Bundgaard

4.116.000 stk. aktier gennem selskabet DG-Byg ApS (2016: 1.209.000 stk.)

Egne aktier

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2017 34.128 styk egne aktier, svarende til 0,18 % af aktiekapitalen.

På den ordinære generalforsamling den 24. april 2013 blev Victoria Properties A/S, indtil den 23. april 2018, bemyndiget til at erhverve egne aktier for en samlet pålydende værdi af i alt 10 % af Victoria Properties A/S' aktiekapital.

Udvidelse af aktiekapitalen

På den ekstraordinære generalforsamling den 7. november 2016 blev bestyrelsen bemyndiget til i perioden indtil 1. oktober 2021 at forhøje Victoria Properties A/S' selskabskapital ad én eller flere gange med indtil i alt nominelt DKK 250.000.000 med eller uden fortegningsret for hidtidige aktionærer. Forhøjelsen af selskabskapitalen skal ske ved fuld indbetaling.

Udstedelse af warrants

På den ekstraordinære generalforsamling den 7. november 2016 blev bestyrelsen endvidere bemyndiget til i perioden indtil 1. oktober 2021 at udstede warrants, der giver ret til at tegne for indtil nominelt DKKK 15.000.000 kapitalandele i selskabet.

Aktionæraftaler

Pr. 31. december 2017 var ingen storaktionærer bundet af "lock-up"-aftaler.

Offentliggjorte meddelelser i 2017

10. januar 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 227 – Finanskalender 2017
23. januar 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 228 – Kommentar til kursudvikling
30. marts 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 229 – Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2017
31. marts 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 230 – Årsrapport 2016
21. april 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 231 – Forløb af ordinær generalforsamling
21. april 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 232 – Victoria Properties planlægger kontant rettet emission
1. maj 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 233 – Storaktionærmeddelelse
31. maj 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 234 – Periodemeddelelse 1. kvartal 2017
4. juli 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 235 – Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
4. juli 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 236 – Tilrettelse til fondsbørsmeddelelse nr. 235
1. august 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 237 – Forløb af ekstraordinær generalforsamling 2017
21. august 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 238 – Opdatering på kontant rettet emission og strategi
31. august 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 239 – Delårsrapport for 1. halvår 2017
31. august 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 240 – Opdatering af selskabets vedtægter
14. september 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 241 – Prospektmeddelelse
20. september 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 242 – Storaktionærmeddelelse
20. september 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 243 – Indberetning af ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
4. oktober 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 244 – Rettelse til prospekt offentliggjort i meddelelse nr. 241
11. oktober 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 245 – Allokering af resterende aktier og offentliggørelse af resultat af Udbuddet
12. oktober 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 246 – Opdatering af vedtægter
31. oktober 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 247 – Indberetning af ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
31. oktober 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 248 – Indberetning af ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
31. oktober 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 249 – Indberetning af ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
31. oktober 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 250 - Storaktionærmeddelelse
31. oktober 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 251 - Storaktionærmeddelelse
31. oktober 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 252 - Storaktionærmeddelelse
31. oktober 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 253 – Storaktionærmeddelelse
30. november 2017	Fondsbørsmeddelelse nr. 254 – Periodemeddelelse for 3. kvartal 2017

Offentliggjorte meddelelser til og med 28. marts 2018

4. januar 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 255 – Finanskalender 2018
----------------	---

Udbyttepolitik og resultatdisponering

Victoria Properties A/S har de senere år ikke udbetalt udbytte eller foretaget udlodninger.

Kursudvikling

Kursen på Victoria Properties-aktien var ved regnskabsårets afslutning DKK 1,55, hvilket var et fald på 48,50% i forhold til kursen på DKK 3,01 pr. 31. december 2016.

Finanskalender 2018

Årsrapport 2017 – 30. marts 2018
Ordinær generalforsamling – 20. april 2018
Periodemeddelelse 1. kvartal 2018 – 31. maj 2018.
Delårsrapport 1. halvår 2018 – 31. august 2018
Periodemeddelelse 3. kvartal 2018 – 30. november 2018.

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling fredag den 20. april 2018 kl. 10:00 hos Selskabet.

BESTYRELSE OG DIREKTION

<p>BESTYRELSEN</p> <p>FREDERIK ROVSING FORMAND Født 29. marts 1984 Mand Indtrådt 7/11 2016 Direktør</p> <p>Direktionsposter Boliga ApS CRE ApS CR Ejendom ApS Rovsing Development ApS Rovsing Holding ApS FR Holding ApS Euroinvestor.com A/S Ejendomsselskabet Charlottenlund ApS</p> <p>Bestyrelsesposter reel invest I p/s (formand) Christian Rovsing A/S Reel Finans Pantebrevselskab A/S (formand) CFR A/S (formand)</p>	<p>CHRISTIAN BERTEL SEIDELIN BESTYRELSESMEDLEM Født 6. februar 1962 Mand Indtrådt 7/11 2016 Direktør</p> <p>Direktionsposter CBS Holding ApS</p> <p>Bestyrelsesposter Boliga ApS (formand) TG Partners V P/S PP Capital Holding A/S (formand) Euroinvestor.com A/S (formand) PP Capital Asset Management Fondsmæglerselskab A/S Actionplanner A/S Promentum Capital A/S (formand)</p>
<p>JAN ØLAND BESTYRELSESMEDLEM Født 13. oktober 1963 Mand Indtrådt 7/11 2016 Direktør</p> <p>Direktionsposter Øland Invest ApS</p> <p>Bestyrelsesposter PP Capital Holding A/S reel invest I p/s Rimeco Finance Aktieselskab Reel Finans Pantebrevselskab A/S Rimeco aktieselskab PP Capital Asset Management Fondsmæglerselskab A/S Euroinvestor.com A/S</p>	<p>SØREN SCHEIBYE BESTYRELSESMEDLEM Født 26. august 1982 Mand Indtrådt 7/11 2016 Direktør</p> <p>Direktionsposter Scheibye Holding ApS BRS Invest ApS</p> <p>Bestyrelsesposter Reel Finans Pantebrevselskab A/S</p>

DIREKTIONEN

RASMUS BUNDGAARD

ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Født 25. juli 1983

Mand

Tiltrådt 7/11 2016

Advokat

Direktionsposter

reel invest I p/s

Reel Finans Pantebrevselskab A/S

DG-Byg ApS

Bestyrelsesposter

reel invest I p/s

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Victoria Properties A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Årsrapporten er herudover udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og

finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 27. marts 2018

Direktion

Rasmus Bundgaard
Administrerende direktør

Bestyrelse

Frederik Rovsing
Formand

Christian Bertel Seidelin

Jan Øland

Søren Scheibye

PÅTEGNINGER

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Victoria Properties A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Hvad har vi revideret

Victoria Properties A/S's koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med IESBA's Etiske regler.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for Victoria Properties A/S den 17. november 2011 for regnskabsåret 2011. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 7 år frem til og med regnskabsåret 2017.

Centrale forhold vedrørende revisionen

Vi har fastlagt, at der ikke er centrale forhold vedrørende revisionen at kommunikere i vores revisionspåtegning.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige

revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Hellerup, den 27. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikkel Sthyr
Statsautoriseret revisor
mne26693

René Otto Poulsen
Statsautoriseret revisor
mne26718

REGNSKABSBERETNING

I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' senest udmeldte forventninger, som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 254, blev årets resultat -1 mDKK.

Koncernens samlede pengestrømme udgjorde DKK 12 mDKK. Heraf bidrog finansieringsaktiviteten med 12 mDKK, på grund af selskabets kontante rettede emission.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme og administrationsindtægter samt tilhørende driftsomkostninger. Koncernens bruttoresultat blev 0 mDKK i 2017 mod 4 mDKK i 2016.

Nettoomsætningen faldt i 2017 til 0 mDKK fra 5 mDKK i 2016. Faldet i nettoomsætningen skyldes frasalg af ejendomme og dattervirksomheder.

Resultat af primær drift

Koncernens administrationsomkostninger udgjorde i 2017 1 mDKK mod 5 mDKK i 2016. Faldet skyldes ophævelse af vederlag til bestyrelse og direktion samt frasalg af dattervirksomheder.

Resultat af primær drift er herefter negativt med 1 mDKK i 2017, hvilket er på samme niveau som i 2016, hvor resultatet af primær drift var negativt med 1 mDKK.

Finansielle poster

De finansielle nettoudgifter udgjorde i 2017 0 mDKK mod nettoudgifter på 1 mDKK i 2016.

Årets resultat

Årets resultat udgør -1 mDKK i 2017 mod -1 mDKK i 2016.

Resultatet for 2017 udgør -1 mDKK før skat og -1 mDKK efter skat.

Skatten af årets resultat er 0 mDKK.

Langfristede aktiver

Langfristede aktiver er uændret på 0 mDKK pr 31. december 2017 i forhold til året før.

Udskudt skatteaktiv er pr. 31. december 2017 indregnet med 0 mDKK.

Kortfristede aktiver

De samlede kortfristede aktiver var pr. 31. december 2017 12 mDKK mod 0 mDKK pr. 31. december 2016. Stigningen skyldes selskabets kontante rettede emission i regnskabsåret.

Koncernens egenkapital

Koncernens egenkapital beløb sig pr. 31. december 2017 til 11 mDKK mod -1 mDKK pr. 31. december 2016.

Forpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser var pr. 31. december 2017 uændret 1 mDKK mod 1 mDKK pr. 31. december 2016.

Pengestrømsopgørelse

Koncernens samlede pengestrømme udgjorde 12 mDKK. Heraf bidrog finansieringsaktiviteten positivt med 12 mDKK, på grund af selskabets kontante rettede emission.

Koncernens likvide beholdninger beløb sig til 12 mDKK pr. 31. december 2017 mod 0 mDKK året før.

RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	Omsætning	0	4.550	0	209
	Driftsomkostninger	0	-291	0	0
	Bruttoresultat	0	4.259	0	209
4, 5	Administrationsomkostninger	-977	-4.707	-977	-4.140
	Resultat af primær drift	-977	-448	-977	-3.931
6	Andre driftsindtægter	411	0	0	0
	Resultat før finansielle poster	-566	-448	-977	-3.931
11, 12	Værdiregulering af kapitalandele	0	-67	-11	-746
7	Finansielle indtægter	0	7.303	0	10.421
8	Finansielle omkostninger	-58	-7.885	-47	-6.154
	Resultat før skat	-624	-1.097	-1.035	-410
9	Skat af årets resultat	0	269	0	-7
	Årets resultat	-624	-828	-1.035	-417
10	Resultat pr. aktie (EPS)				
	Resultat pr. aktie (DKK)	-0,08	-0,18		
	Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-0,08	-0,18		
	Forslag til resultatdisponering				
	Overført til næste år			-1.035	-417
	Foreslået udbytte			0	0
				-1.035	-417

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Årets resultat	-624	-828	-1.035	-417
Anden totalindkomst	0	0	0	0
Årets totalindkomst	-624	-828	-1.035	-417
Fordeling af årets totalindkomst og resultat				
Aktionærerne i Victoria Properties A/S	-624	-694	-1.035	-417
Minoritetsinteresser	0	-134	0	0
	-624	-828	-1.035	-417

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	AKTIVER				
	Langfristede aktiver				
	Andre langfristede aktiver				
11	Kapitalandele i dattervirksomheder	-	-	0	0
12	Andre kapitalandele	0	0	0	0
	Andre langfristede aktiver i alt	0	0	0	0
	Langfristede aktiver i alt	0	0	0	0
	Kortfristede aktiver				
	Tilgodehavender				
	Andre tilgodehavender	173	0	173	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	172	0	157
	Tilgodehavender i alt	173	172	173	157
13	Likvide beholdninger	12.306	313	12.306	313
	Kortfristede aktiver i alt	12.479	485	12.479	470
	Aktiver i alt	12.479	485	12.479	470

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	PASSIVER				
	Egenkapital				
	Aktiekapital	18.657	46.644	18.657	46.644
	Overført resultat	-7.184	-47.472	-7.184	-47.061
14, 15	Egenkapital i alt	11.473	-828	11.473	-417
	Gældsforpligtelser				
	Kortfristede gældsforpligtelser				
17	Leverandørgæld	1.006	298	1.006	109
	Gæld til selskabsdeltager	0	600	0	600
18	Anden gæld	0	415	0	178
	Gældsforpligtelser i alt	1.006	1.313	1.006	887
	Passiver i alt	12.479	485	12.479	470

Oversigt over noter fremgår af side 29.

EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Koncern		
				Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	46.644	-46.778	0	-134	134	0
Egenkapitalbevægelser i 2016						
Totalindkomst / Årets resultat	0	-694	0	-694	-134	-828
Totalindkomst i alt	0	-694	0	-694	-134	-828
Egenkapitalbevægelser i 2016 i alt	0	-694	0	-694	-134	-828
Egenkapital pr. 31. december 2016	46.644	-47.472	0	-828	0	-828

Beløb i DKK 1.000	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Koncern		
				Egenkapital tilhørende modersel- skabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	46.644	-47.472	0	-828	0	-828
Egenkapitalbevægelser i 2017						
Totalindkomst / Årets resultat	0	-624	0	-624	0	-624
Totalindkomst i alt	0	-624	0	-624	0	-624
Transaktioner med ejere						
Kapitalnedsættelse	-41.980	41.980	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	13.993	0	0	13.993	0	13.993
Omkostninger ved kapitalændring	0	-1.068	0	-1.068	0	-1.068
Egenkapitalbevægelser i 2017 i alt	-27.987	40.912	0	12.925	0	12.925
Egenkapital pr. 31. december 2017	18.657	-7.184	0	11.473	0	11.473

Der er ikke foreslået udbytte for 2017.

EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Modervirksomhed		Egenkapital i alt
		Overført resultat	Foreslået ud- bytte	
Egenkapital pr. 1. januar 2016	46.644	-46.644	0	0
Egenkapitalbevægelser i 2016				
Totalindkomst / Årets resultat	0	-417	0	-417
Totalindkomst i alt	0	-417	0	-417
Egenkapitalbevægelser i 2016 i alt	0	-417	0	-417
Egenkapital pr. 31. december 2016	46.644	-47.061	0	-417

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Modervirksomhed		Egenkapital i alt
		Overført Resultat	Foreslået ud- bytte	
Egenkapital pr. 1. januar 2017	46.644	-47.061	0	-417
Egenkapitalbevægelser i 2017				
Totalindkomst / Årets resultat	0	-1.035	0	-1.035
Totalindkomst i alt	0	-1.035	0	-1.035
Transaktioner med ejere				
Kapitalnedsættelse	-41.980	41.980	0	0
Kapitalforhøjelse	13.993	0	0	13.993
Omkostninger ved kapitalændring	0	-1.068	0	-1.068
Egenkapitalbevægelser i 2017 i alt	-27.987	40.912	0	12.925
Egenkapital pr. 31. december 2017	18.657	-7.184	0	11.473

Der er ikke foreslået udbytte for 2017.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Resultat af primær drift	-977	-448	-977	-3.931
Af- og nedskrivninger	0	0	0	0
Ændringer i tilgodehavender	-1	4.200	-18	269
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	701	-4.759	718	186
Pengestrømme vedr. primær drift	-277	-1.007	-277	-3.476
Modtagne finansielle indtægter	0	15	0	0
Betalte finansielle omkostninger	-55	0	-55	0
Betalt selskabsskat	0	-306	0	-8
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-332	-1.298	-332	-3.484
Pengestrøm fra investeringsaktivitet				
Afgang likvider, salg af dattervirksomheder	0	-7.624	0	0
Udlån til tilknyttede virksomheder	0	0	0	2.044
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	0	-7.624	0	2.044
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet				
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-600	0	-600	0
Kapitalforhøjelse	13.993	0	13.993	0
Omkostninger i forbindelse med emission	-1.068	0	-1.068	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	12.325	0	12.325	0
Årets pengestrøm i alt	11.993	-8.922	11.993	-1.440
Likvide beholdninger pr. 1. januar	313	9.235	313	1.753
Likvide beholdninger pr. 31. december	12.306	313	12.306	313

NOTER

Noteoversigt

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn
- 3 Segmentoplysninger for Koncernen
- 4 Personaleomkostninger
- 5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- 6 Andre driftsindtægter
- 7 Finansielle indtægter
- 8 Finansielle omkostninger
- 9 Skat af årets resultat
- 10 Resultat pr. aktie (EPS)
- 11 Kapitalandele i dattervirksomheder
- 12 Andre kapitalandele
- 13 Likvide beholdninger
- 14 Aktiekapital
- 15 Egne aktier
- 16 Udskudt skat
- 17 Leverandørgæld
- 18 Anden gæld
- 19 Eventualaktiver
- 20 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser
- 21 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 22 Nærtstående parter

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Victoria Properties A/S for 2017, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Victoria Properties A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark. Årsrapporten aflægges i danske kroner, der anses for at være den primære valuta for Koncernens aktiviteter og moderselskabets funktionelle valuta.

Ændring i regnskabspraksis, herunder præsentation og implementering af regnskabsstandarder

Den anvendte regnskabspraksis for Victoria Properties A/S, herunder præsentation, er uændret i forhold til sidste år.

Implementering af nye regnskabsstandarder

Victoria Properties A/S har implementeret de af IASB og EU godkendte regnskabsstandarder samt ændringer hertil og de fortolkningsbidrag, der er trådt i kraft.

Implementeringen af disse nye og opdaterede regnskabsstandarder har ikke haft beløbsmæssig effekt på opgørelsen af Victoria Properties A/S' resultat, aktiver og forpligtelser samt egenkapital i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for de præsenterede regnskabsår.

Grundet det forhold, at Selskabet ikke har aktiviteter, vil nye standarder ikke påvirke regnskabsaflæggelsen.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport foreligger der en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, og som derfor ikke er indarbejdet i Koncernens årsregnskab. Det er ledelsens vurdering, at disse ikke vil få væsentlig indvirkning på årsregnskabet for de kommende regnskabsår, grundet det forhold, at Selskabet ikke har aktiviteter.

GENERELT OM MÅLING OG PRÆSENTATION

Årsrapporten er aflagt på basis af historiske kostpriser.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter regnskabet for moderselskabet, Victoria Properties A/S, og de inden- og udenlandske dattervirksomheder, hvori Koncernen ejer mere end 50 % af stemmerettigheder eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet udarbejdes som et sammendrag af de enkelte koncernselskabers resultatopgørelser og balancer. Der sker sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med Koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, akkumulerede valutakursreguleringer ført direkte på egenkapitalen og forventede omkostninger til salg eller afvikling. Salgssummen måles til dagsværdien af det modtagne vederlag.

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

I alle Koncernens selskaber er DKK fastsat til at være den funktionelle valuta, idet DKK er den valuta, de pågældende virksomheder primært påvirkes af ved fastsættelse af priser på køb og salg m.v. Alle transaktioner måles i den funktionelle valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancen, omregnes til balancen dagens valutakurs. Forskellen mellem balancen dagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved indregning af dattervirksomheder med en anden funktionel valuta end Koncernens præsentationsvaluta i koncernregnskabet, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser for månederne og balanceposterne omregnes til balancen dagens valutakurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af dattervirksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancen dagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelsen fra gennemsnitsskurser til balancen dagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætning

Lejeindtægter på investeringsejendomme og administrationsindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, de vedrører. Omsætningen måles til dagsværdien af de modtagne eller tilgodehavende lejeindtægter.

Alle direkte henførbare rabatter og andre incentives, indregnes i balancen og modregnes i lejeindtægter lineært over den uopsigelige del af lejeperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger, der afholdes for at opnå omsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra investeringer i kapitalandele indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet. Dette vil typisk sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab. I koncernregnskabet gælder dette dog ikke for kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, jf. nedenfor.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Totalindkomstopgørelsen

Totalindkomstopgørelsen præsenteres i to opgørelser. En resultatopgørelse og en totalindkomstopgørelse, der viser årets resultat og øvrige poster, der indgår i anden totalindkomst. Anden totalindkomst kunne omfatte finansielle instrumenter og valutakursreguleringer. For de enkelte poster vises tilknyttet skat.

BALANCEN

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavende lejeindtægter og tilgodehavende administrationshonorar samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender indgår i kategorien udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter. Tilgodehavender fra afledte finansielle instrumenter indgår i kategorien handelsbeholdning.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egne aktier

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne aktier samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten

første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og -regler i de respektive lande, der – baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen – forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Moderselskabet er sambeskattet med danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, som gæld til kreditinstitutter, leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles ved første indregning til dagsværdi fratrukket eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Under periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, indgår modtagne betalinger, der er indtægter vedrørende efterfølgende år. Periodeafgrænsningsposter måles til dagsværdi.

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Opgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante og driftsfremmede poster samt ændringer i driftskapital. Pengestrømme fra investeringsaktivitet viser køb og salg af virksomheder og aktiviteter, herunder

køb, udvikling, forbedring og salg af investerings-ejendomme.

Pengestrømme vedrørende finansierings-aktiviteter omfatter kontante ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

Likvider omfatter bankbeholdninger, som kan disponeres kortsigtet, fratrukket eventuelle kassekreditter, der indgår som en integreret del af likviditetsstyringen.

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene er beregnet som vist nedenfor.

Forrentning af egenkapital efter skat	$\frac{\text{Resultat efter skat} * 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditet (%)	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} * 100}{\text{Passiver, ultimo}}$
Resultat pr. aktie efter skat	$\frac{\text{Resultat efter skat} * 100}{\text{Gennemsnitligt antal aktier}}$
Indre værdi pr. aktie, ultimo	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo}}{\text{Antal aktier, ultimo}}$
Kurs/indre værdi, ultimo	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi pr. aktie}}$
Price Earnings	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Resultat pr. aktie}}$
Udbytte pr. aktie (kr.)	$\frac{\text{Udbytteprocent} * \text{aktiens pålydende}}{100}$

2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Ved anvendelsen af Koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 1, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den i note 1 beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Udskudte skatteaktiver

Koncernen og moderselskabet indregner udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, såfremt ledelsen vurderer, at skatteaktiverne kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid gennem en fremtidig positiv skattepligtig indkomst.

Vurderingen foretages årligt og baseres på budgetter og forretningsplaner for de kommende år. Værdien af indregnede udskudte skatteaktiver for Koncernen udgør pr. 31. december 2017 0,0 mDKK (31. december 2016: 0,0 mDKK). Koncernens ikke indregnede skatteaktiver udgør 35,0 mDKK (31. december 2016: 34,5 mDKK).

3 Segmentoplysninger for Koncernen

Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter i 2017

Koncernen har i 2017 ikke haft driftsaktivitet, og dermed ingen forretningssegmenter.

Geografiske oplysninger

Koncernen har i 2017 ikke haft driftsaktivitet, og dermed ingen forretningssegmenter.

4 Personaleomkostninger

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Gager og lønninger	120	2.156	120	2.156
Bidragsbaserede pensionsordninger	0	0	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3	7	3	7
Øvrige personaleomkostninger	0	7	0	7
Omkostningsrefusion modtaget fra offentlige myndigheder	0	0	0	0
	123	2.171	123	2.171
Personaleomkostninger indregnes således:				
Administrationsomkostninger	123	2.171	123	2.171
	123	2.171	123	2.171
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1	1	1
Bestyrelsen i modervirksomheden er vederlagt således:				
Bestyrelseshonorar	0	410	0	410
	0	410	0	410

Løn til anmeldt direktion 120 tDKK (2016: 1.745 tDKK).

Det samlede vederlag til ledelse, direktion og bestyrelse udgør 120 tDKK (2016: 2.156 tDKK).

Der er pr. 31. december 2017 én ansat i Selskabet.

5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Revision	80	149	80	104
Skatterådgivning	20	67	20	67
Andre ydelser	130	60	130	60
	230	276	230	231

Andre ydelser omfatter rådgivning i forbindelse med udarbejdelse af prospekt, samt digital indberetning af årsrapport. Skatterådgivning omfatter assistance med besvarelse af skattefore-spørgsel.

6 Andre driftsindtægter

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Regulering af hensættelse til kreditorer	411	0	0	0
Andre driftsindtægter i alt	411	0	0	0

7 Finansielle indtægter

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Værdiregulering af gæld	0	7.303	0	7.303
Rente af tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0	0	3.118
Øvrige	0	0	0	0
Renteindtægter fra finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet	0	7.303	0	10.421
Finansielle indtægter i alt	0	7.303	0	10.421

8 Finansielle omkostninger

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Renter af gæld til kreditinstitutter	0	6.475	0	0
Rente af gæld til bestyrelse	47	0	47	0
Rente af gæld til dattervirksomheder	0	0	0	6.139
Øvrige	11	1.410	0	15
Renteomkostninger fra finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet	0	7.885	0	6.154
Finansielle omkostninger i alt	58	7.885	47	6.154

Koncernen og modervirksomheden har ikke indregnet finansieringsomkostninger i kostprisen for materielle aktiver 2016 og 2017.

9 Skat af årets resultat

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Aktuel skat af årets resultat	0	0	0	0
Aktuel skat vedr. tidligere år	0	-269	0	7
Ændring i udskudt skat	0	0	0	0
	0	-269	0	7
Skat af årets resultat forklares således:				
Resultat før skat	-624	-1.097	-1.035	-410
Beregnet skat	-137	-239	-228	-90
Effekt af forskel i skatteprocenter for dansk indkomst	0	0	0	0
Regulering af ikke-indregnet skatteaktiv	137	0	228	0
Anvendelse af ikke indregnet skatteaktiv	0	1.828	0	1.529
Skattemæssig værdi af ikke fradragsberettigede omkostninger	0	0	0	0
Skattemæssig værdi af ikke skattepligtige indtægter	0	-1.604	0	-1.604
Værdiregulering kapitalandele	0	15	0	164
Skat vedrørende tidligere år	0	-269	0	7
	0	-269	0	7
Effektiv skatteprocent	0,0%	-24,5%	0,0%	0,0%

10 Resultat pr. aktie (EPS)

Beløb i DKK 1.000	Koncern	
	2017	2016
Resultat pr. aktie (DKK)	-0,08	-0,18
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-0,08	-0,18

Resultat pr. aktie for Koncernen er beregnet på grundlag af følgende beløb:

Beløb i DKK 1.000	2017	2016
Årets resultat	-624	-828
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-624	-828

Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	7.696.191	4.664.358
Gennemsnitligt antal egne aktier (stk.)	34.128	34.128
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.)	7.696.191	4.664.358
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.), udvandet	7.662.063	4.630.230

11 Kapitalandele i dattervirksomheder

Beløb i DKK 1.000	Modervirksomhed	
	2017	2016
Kostpris pr. 1. januar	44.883	318.486
Tilgang	0	12.286
Afgang	-44.883	-285.889
Kostpris pr. 31. december	0	44.883
Nedskrivninger pr. 1. januar	-44.883	-195.846
Nedskrivninger i året	-11	0
Nedskrivninger vedr. afgang ¹⁾	44.894	150.963
Nedskrivninger pr. 31. december	0	-44.883
Overført til tilgodehavende	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0

¹ Nedskrivninger vedr. afgang kan henføres til likvidation og salg af selskaber i løbet af året.

Pr. 31. december 2017 har Victoria Properties A/S ingen datterselskaber.

12 Andre kapitalandele

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Kostpris pr. 1. januar	67	0	746	0
Overførsel	0	0	0	746
Tilgang	0	67	0	0
Afgang	-67	0	-746	0
Kostpris pr. 31. december	0	67	0	746
Nedskrivninger pr. 1. januar	-67	0	-746	0
Afgang	67	0	746	0
Nedskrivninger i året	0	-67	0	-746
Nedskrivninger pr. 31. december	0	-67	0	-746
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0	0	0

13 Likvide beholdninger

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	12.306	313	12.306	313
	12.306	313	12.306	313

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i banker.

14 Aktiekapital

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Aktiekapital pr. 1. januar	46.644	46.644	46.644	46.644
Kapitalnedsættelse	-41.980	0	-41.980	0
Kapitalforhøjelse ved kontant indbetaling	13.993	0	13.993	0
Aktiekapital pr. 31. december	18.657	46.644	18.657	46.644

Aktiekapitalen består af 18.657.432 aktier á DKK 1. Aktiekapitalen er både nedsat og hævet i regnskabsåret. Der henvises til egenkapitalopgørelsen på side 28 og selskabets fondsbørsmeddelelser. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

15 Egne aktier

	Antal stk.		Nominel værdi	
	2017	2016	2017	2016
Egne aktier pr. 1. januar	34.128	34.128	34	343
Egne aktier pr. 31. december	34.128	34.128	34	343

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2017 0,2 % egne aktier. Ved udgangen af 2016 ejede Victoria Properties A/S 0,7 % egne aktier. Selskabets aktiebeholdning er blevet udvandet i forbindelse med aktieemissionen beskrevet i selskabets fondsbørsmeddelelser.

16 Udskudt skat

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Udskudt skat pr. 1. januar	0	0	0	0
Udskudt skat af årets resultat	0	0	0	0
Udskudt skat pr. 31. december	0	0	0	0

Ikke indregnede skatteaktiver

Skatteværdi af ikke indregnede skatteaktiver fordeler sig således:

Beløb i DKK 1.000	2017
Investeringsejendomme	0
Skattemæssige underskud	34.610
Øvrige forhold	412
	35.022

Udskudte skatteaktiver er ikke indregnet som følge af usikkerhed om den fremtidige anvendelse.

17 Leverandørgæld

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Leverandørgæld	1.006	298	1.006	109
	1.006	298	1.006	109

18 Anden gæld

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Gæld til selskabsdeltager	0	600	0	600
Øvrige gældsposter	0	415	0	178
	0	1.015	0	778

19 Eventualaktiver

Som følge af usikkerhed om fremtidig anvendelse er udskudte skatteaktiver ikke indregnet, jf. note 16.

20 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Pantsætninger og garantier**

Der er, ligesom i 2016, ingen pantsætninger eller garantier i 2017.

21 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter:

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi	0	0	0	0
Likvide beholdninger	12.306	313	12.306	313
Udlån og tilgodehavender	12.306	313	12.306	313
Afledte finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdning	0	0	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0	0	0
Leverandørgæld	1.006	298	1.006	109
Anden gæld	0	1.015	0	778
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.006	1.314	1.006	887

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser.

Selskabets likviditetsberedskab udgør pr. 31. december 2017 12 mDKK. Likviditetsberedskabet var 0 mDKK pr. 31. december 2016.

Forfaldstidspunkter af gældsforpligtelser og andre kontraktlige forpligtelser:

2017 (Beløb i DKK 1.000)	Pengestrømme inklusive renter				
	Regnskabsmæssig værdi	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Leverandørgæld	1.006	1.006	0	0	1.006
Anden gæld, herunder finansielle instrumenter	0	0	0	0	0
Gæld til selskabsdeltager	0	0	0	0	0
Indregnet fra balancen	1.006	1.006	0	0	1.006
Operationelle leasingforpligtelser	0	0	0	0	0
I alt	1.006	1.006	0	0	1.006

21 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Pengestrømme inklusive renter

2016 (Beløb i DKK 1.000)	Regnskabs- mæssig værdi	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Leverandørgæld	298	298	0	0	298
Anden gæld, herunder finansielle in- strumenter	415	415	0	0	415
Gæld til selskabsdeltager	600	600	0	0	600
Indregnet fra balancen	1.313	1.313	0	0	1.313
Operationelle leasingforpligtelser		0	0	0	0
I alt	1.313	1.313	0	0	1.313

Selskabets bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår og er variabelt forrentede. Der er ikke væsentlige renterisici på øvrige finansielle instrumenter.

Valutarisiko

Selskabets pengestrømme er i det væsentligste i DKK. Det er ledelsens vurdering, at Selskabet ikke er eksponeret over for væsentlige valutarisici.

Kreditrisiko

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende enkelte lejere eller samarbejdspartnere.

Kapitalstruktur

Selskabets kapitalstruktur består af bankindeståender og gæld til leverandører, samt egenkapitalen, herunder aktiekapital, bundne og frie reserver.

Selskabet har ingen ekstern finansiering pr. balancedagen.

Kapitalstrukturen opgøres for Selskabet som helhed, og der er således ikke opsat operationelle mål eller politikker isoleret for moderselskabet.

22 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Victoria Properties A/S.

Nærtstående parter anses som værende selskaber i Victoria Properties-koncernen, ledelsen og bestyrelsen i Victoria Properties A/S samt selskaber kontrolleret af disse.

Victoria Properties A/S har ingen datterselskaber pr. 31. december 2017.

Nedenfor ses en oversigt over transaktioner med nærtstående parter, disse er indgået på markedsvilkår.

Beløb i DKK 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Ledelse og bestyrelse				
Direktør Rasmus Bundgaard, løn	120	0	120	0
FR Holding ApS (ejet af bestyrelsesmedlem Frederik Rovsing), konsulentarbejde	120	0	120	0
Scheibye Holding ApS (ejet af bestyrelsesmedlem Søren Scheibye), konsulentarbejde	120	0	120	0
Bestyrelsesmedlem Christian B. Seidelin: Gældsbrief	-600	600	-600	600
Administrerende direktør Frank Hansen (til 7. november 2016):				
KR 362 ApS, regnskabsmæssig assistance, kontorhold m.v.	0	418	0	418
Hansen & Thomas advokataktieselskab	0	-15	0	-15
Bestyrelsesmedlem Sebastian Christmas Poulsen (til 7. november 2016)	0	-82	0	-82

Der henvises desuden til note 4, hvor vederlag til ledelsen i Victoria Properties A/S fremgår.

Modervirksomhed

Beløb i DKK 1.000	2017	2016
Management Fee	0	209
Koncernmellemværender, renteindtægter	0	137.298
Koncernmellemværender, renteomkostninger	0	-6.139
Koncernmellemværender, tilgodehavender	0	0
Koncernmellemværender, forpligtelser	0	0

Transaktioner med dattervirksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis.

KONCERNOVERSIGT

Pr. 31. december 2017

Victoria Properties A/S har ingen datterselskaber pr. 31.12.2017

Victoria Properties A/S
Per Henrik Lings Allé 4, 5.
2100 København Ø

Tlf. 28103987
rb@victoriaproperties.dk
CVR 55 66 00 18

Bestyrelse

Direktør Frederik Rovsing, formand
Direktør Christian Bertel Seidelin
Direktør Jan Øland
Direktør Søren Scheibye

Generalforsamling afholdes fredag den 20. april 2018
kl. 10:00 hos Selskabet

Direktion

Administrerende direktør, advokat Rasmus
Bundgaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Advokat

Kromann Reumert
Sundkrogsgade 5
2100 København Ø