

Victoria Properties A/S

Per Henrik Lings Allé 4, 5.

2100 København Ø

CVR-nr. 55 66 00 18

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2017.

København, den 21. april 2017



Søren Scheibye

dirigent

## INDHOLD

---

<b>Ledelsesberetning</b>	
Regnskabsåret kort	2
Kapitalforhold	3
Koncernens hoved- og nøgletal	4
Idégrundlag og strategi	5
Ejendomsporteføljen	6
<b>Årets aktiviteter</b>	7
Koncern- og ledelsesforhold	8
Risikoforhold og -styring	9
Virksomhedsledelse	11
Aktionærforhold	13
Bestyrelse og direktion	16
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	18
Den uafhængige revisors erklæringer	19
<b>Regnskabsberetning</b>	
Regnskabsberetning	22
Resultatopgørelse	24
Balance	25
Egenkapitalopgørelse	27
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	30
<b>Oversigter</b>	
Koncernoversigt	62

## REGNSKABSÅRET KORT

---

### Finansiering

Koncernen har ingen fremmedfinansiering ved regnskabsårets udgang. Gæld til FS Property Finance A/S (ultimo 2015 overdraget til LMN Finance Limited) er medio 2016 gældseftergivet. Gældseftergivelsen er sket jf. den i tidligere regnskabsår omtalte aftale med den finansielle kreditor ved frasalg af Koncernens sidste ejendom (fraselgt gennem frasalg af datterselskab).

Gæld til LMN Finance Limited i fraselgte datterselskaber består fortsat, men er Koncernen uvedkommende.

Den regnskabsmæssige behandling af gældseftergivelse fremgår nedenfor.

### Begivenheder i 2016

- I 2016 er der foretaget en større omstrukturering af Koncernen. Dette har bl.a. betydet frasalg af datterselskaber, herunder 94% af det selskab, der ejede den tilbageværende ejendom. Herefter ejer Koncernen kun 1 datterselskab, VP Berlin I ApS, der er uden aktivitet og ekstern gæld.
- Den 17. oktober 2016 ændrede kredsen af storaktionærer sig, idet Euroinvestor.com A/S, efter at have afgivet betinget købstilbud, købte 3.029.084 stk. aktier svarende til 64,94% af aktiekapitalen. Følgende tidligere storaktionærer blev herefter minoritetsaktionære: Aller Holding A/S, Vicus Ejendomme ApS, A & C Følsgaard Invest A/S, Thylander Gruppen Holding A/S og Bendt Wedell.
- Den 29. december 2016 solgte Euroinvestor.com A/S alle aktierne og følgende selskaber indtrådte som storaktionærer: Scheibye Holding ApS, DG-Byg ApS og Christian Rovsing A/S.
- Ved Selskabets ordinære generalforsamling 28. april 2016 blev følgende bestyrelsesmedlemmer genvalgt: Peter Winther, Sebastian Christmas Poulsen og Lars Thylander. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med

Peter Winther som formand og Sebastian Christmas Poulsen som næstformand.

- Ved Selskabets ekstraordinære generalforsamling 7. november 2016 fratrådte den sidende bestyrelse og følgende medlemmer blev valgt: Christian Bertel Seidelin, Jan Øland, Frederik Rovsing og Søren Scheibye. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Frederik Rovsing som formand.
- Ved den ekstraordinære generalforsamling blev Rasmus Bundgaard ligeledes udpeget til administrerende direktør og Frank Hansen fratrådte i den forbindelse.

### Årets resultat

- I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' forventninger, som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 210, blev årets resultat EUR -0,1 mio. (DKK -0,8 mio.) efter gældseftergivelse fra LMN Finance Limited's side.
- Resultatet for 2016 udgør EUR -0,1 mio. (DKK -1,0 mio.) før skat og EUR -0,1 mio. (DKK -0,8 mio.) efter skat. Resultatet er væsentligt påvirket af værdiregulering af Koncernens gæld på EUR 1,0 mio. (DKK 7,3 mio.) som følge af aftalen med LMN Finance Limited.
- Skatten af årets resultat udgør EUR 0,0 mio.

### Koncernens ejendomme


Koncernen ejer pr. 31. december 2016 ikke ejendomme.

### Forventninger til 2017

Selskabet forventer i 2. kvartal 2017 at fremlægge en plan for den fremtidige aktivitet i Victoria Properties A/S.

Med venlig hilsen

  
Frederik Rovsing  
Bestyrelsesformand

  
Rasmus Bundgaard  
Adm. direktør

## KAPITALFORHOLD

---

Koncernen har pr. 31. december 2016 rentebærende gæld på t.EUR 80.

Gæld til FS Property Finance A/S (ultimo 2015 overdraget til LMN Finance Limited) er medio 2016 gældseftergivet. Gældseftergivelsen er sket jf. den i tidligere regnskabsår omtalte aftale med den finansielle kreditor ved frasalg af Koncernens sidste ejendom (frasalgt gennem frasalg af datterselskab).

Gæld til LMN Finance Limited i frasolgte datterselskaber består fortsat, men er Koncernen uvedkommende.

Ledelsen i Victoria Properties A/S har modtaget en erklæring fra storaktionærerne Scheibye Holding ApS, CVR-nr. 35 52 84 82 og DG BYG ApS, CVR-nr. 10 14 72 20, at disse vil sikre driften af Victoria Properties A/S ved at tilføre tilstrækkelig likviditet til honorering af selskabets løbende forpligtelser i hele år 2017.

Fondsbørsen overførte den 11. januar 2013 Selskabets aktier til observationslisten.

## KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal					
Beløb i EUR 1.000					
<b>Resultatopgørelsen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Omsætning	610	2.715	7.038	15.570	17.282
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.841	-9.012	-22.218	-1.867
Bruttoresultat	571	-142	-3.638	-10.824	9.958
Resultat af primær drift (EBIT)	-60	-1.584	-6.405	-14.927	6.535
Finansielle poster, netto	-78	1.622	5.811	-10.995	-10.761
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	-96	4.816	-13.018
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-147	1.879	8.418	-3.704	-2.359
Resultat før skat	-147	38	-690	-21.106	-17.244
Skat af årets resultat	36	-38	690	2.881	-3.931
Årets resultat i alt	-111	0	0	-18.225	-21.175
<b>Balancen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Aktiver</b>					
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	0	0	8	102.915	264.439
Andre langfristede aktiver	0	0	570	652	655
Kortfristede aktiver	65	7.940	72.172	132.863	14.659
<b>Aktiver i alt</b>	<b>65</b>	<b>7.940</b>	<b>72.750</b>	<b>236.430</b>	<b>279.753</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital	-111	0	0	0	18.225
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	126	134.759	189.617
Kortfristede gældsforpligtelser	176	7.940	72.624	101.671	71.911
<b>Passiver i alt</b>	<b>65</b>	<b>7.940</b>	<b>72.750</b>	<b>236.430</b>	<b>279.753</b>
<b>Pengestrømme</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Pengestrømme fra driften	-174	-2.230	-3.455	-4.477	-192
Pengestrømme til investering, netto	-1.022	60.072	155.389	19.442	12.322
Pengestrømme fra finansiering	0	-60.260	-150.500	-14.975	-11.993
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-1.196</b>	<b>-2.418</b>	<b>1.434</b>	<b>-10</b>	<b>127</b>
<b>Nøgletal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Selskabskapital (EUR 1.000)	6.253	6.253	6.253	6.253	6.253
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	200,0	N/A	N/A	-200,0	-73,5
Soliditet (%)	-172,5	0,0	0,0	0,0	6,5
Børskurs, ultimo (EUR)	0,40	0,45	1,05	1,5	4,0
Børskurs, ultimo (DKK)	3,01	3,32	7,85	11,2	29,9
Resultat pr. aktie efter skat (EUR)	0,0	0,0	0,0	-3,9	-4,6
Indre værdi pr. aktie, ultimo (EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	-0,2	0,0	0,0	0,0	29,4
Kurs/indre værdi, ultimo	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Price Earning (EUR)	N/A	N/A	N/A	-9,4	-0,9
Udbytte pr. aktie (EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investering i materielle anlægsaktiver (EUR 1.000)	0	2	0	0	7.761

## IDÉGRUNDLAG OG STRATEGI

---

Koncernens hidtidige idégrundlag og strategi har været investering i tyske udlejningsejendomme. Koncernens sidste ejendom er nu frasolgt og i forbindelse med ny hovedaktionærs indtræden har Victoria Properties A/S vedtaget ændring af Selskabets vedtægter således at Selskabets formål er at drive online portaler med økonomisk

fokus, enten direkte eller via datterselskaber, samt al anden virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed. Dette kan inkludere udlånsvirksomhed samt investering i fordringer i denne sammenhæng.

## EJENDOMSPORTEFØLJEN

---

### **Ejendomsporteføljen**

Koncernens ejendomsportefølje er pr. 31. december 2016 afviklet.

## ÅRETS AKTIVITETER

---

### Finansiering

Der henvises til afsnittet Kapitalforhold.

### Andre aktiviteter i 2016

Selskabet har i december måned 2016 optaget et lån på t.EUR 80 til brug for dækning af selskabets løbende forpligtigelser.

### Efterfølgende begivenheder

Ingen



## KONCERN- OG LEDELSESFORHOLD

---

### **Organisation**

Koncernens hidtidige organisation tilstræber at have en kompetent organisation indenfor områderne asset management, salg af fast ejendom og økonomistyring.

Koncernens fremadrettede organisation vil blive fastlagt således at denne kan møde og opfylde den strategi, der lægges for Koncernens fremadrettede virke.

Organisationen havde pr. 31. december 2016 alene den administrerende direktør ansat.

### **Ledelse**

Advokat Rasmus Bundgaard tiltrådte som administrerende direktør i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling den 7. november 2016.

Ved samme ekstraordinære generalforsamling blev følgende bestyrelsesmedlemmer valgt: Christian Bertel Seidelin, Jan Øland, Frederik Rovsing og Søren Scheibye. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende 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 Koncernens fremadrettede forhold. Koncernen vil offentliggøre konkret beskrivelse af ændringer heri når Koncernen bringer sin nye formålsbestemmelse i anvendelse.

### Risikovurdering

Koncernens aktiviteter er forbundet med såvel markeds-mæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som Koncernen udsættes for – herunder vurderer revisionsudvalget de risici, som påvirker regnskabsaflæggelsen.

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

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

### Kontrolaktiviteter

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

### Regnskabsaflæggelse

Koncernen har interne kontroller og risikostyrings-systemer vedrørende regnskabsaflæggelse, som er udarbejdet for at eliminere fejl og sikre et retvisende billede af Koncernens økonomiske stilling. Disse systemer og processer opdateres kontinuerligt.

Ansvaret for udarbejdelse og opretholdelse af disse processer ligger hos ledelsen, som rapporterer til Koncernens revisionsudvalg, der overvåger

og vurderer tilstrækkeligheden af kontrolsystemerne samt Koncernens risici.

For at sikre at Koncernens 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.

Rapportering fra Victoria Properties A/S' datterselskaber kontrolleres tillige løbende, og også her er der udarbejdet kontrolsystemer, som sikrer, at eventuelle fejl eller mangler rapporteres.

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

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

### Markeds- og konkurrenceforhold

Det er Koncernens vurdering, at Koncernen ikke har væsentlige markeds-mæssige risici, ud over hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Tyskland.

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.

### Værdiregulering af ejendomme

Fastsættelse af værdien af investeringsejendommene bestemt for salg er til dagsværdi fratrukket omkostninger til salg.

Ejendommene er værdiansat til markeds-konforme priser, som er baseret på igangværende salgsdrøftelser. Hvis der ikke pågår salgsdrøftelser, opgør

Koncernen forventet salgsværdi fratrukket omkostninger for hver enkelt ejendom.

#### *Efterspørgsel, omkostninger og lejeindtægter*

De enkelte ejendommers løbende driftsøkonomi kan blive påvirket af svigtende udlejning (tomgang), omkostninger til ombygning og vedligeholdelse samt regulering af lejeindtægter.

#### **Finansielle forhold**

Som følge af den ovenfor omtalte gældseftergivelse har Koncernen ved årets udgang begrænsede finansielle risici.

#### *Likviditetsrisiko*

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

#### *Finansieringsrisiko*

Lån fra banker og kreditinstitutter kan af långivere opsiges med et vist varsel i tilfælde af Koncernens misligholdelse, herunder hvis Koncernen ikke opfylder en række finansielle krav.

#### *Renterisiko*

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

#### *Kursreguleringsrisiko*

Koncernen er p.t ikke udsat for en kursrisiko.

#### *Skatter og afgifter*

Koncernen er underlagt skatte- og afgiftslovgivningen i Danmark. Ændringen i skatte- og afgiftslovgivningen kan påvirke Koncernens skatte- og afgiftsmæssige situation. Transaktioner gennem-

ført i Danmark er på den måde eksponeret over for, at skattemyndighederne udfordrer Koncernens 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 Koncernens forretning påvirket af en række øvrige faktorer.

#### *Forsikringsforhold*

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

#### *Jura*

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

#### *Retstvister*

Koncernen kan blive part i retssager og voldgiftsager, som kan påvirke Koncernens resultat og økonomiske stilling.

#### *Miljø*

Koncernen vurderes ikke at være udsat for en miljømæssig risiko.

Koncernen 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](http://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 tilføres 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 Koncernens 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 sagkundskaber 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 Roving, 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 2016 evalueret bestyrelsens arbejde.

#### **Bestyrelsens og direktionens vederlag**

Den oprindelige bestyrelses medlemmer modtog i 2016 bestyrelsesvederlag indtil deres fratrædelse.

Selskabets nuværende anmeldte direktion modtager ikke vederlag.

#### **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 2016 valgtes PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor. Revisor er på valg hvert år til Selskabets ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen 2017, at PricewaterhouseCoopers 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 Roving, 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 et møde i 2016.

#### **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 ekstraordinære generalforsamling i november 2016.

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 Koncernens 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. 31.12.2016

Fondsbørs: NASDAQ OMX København  
Aktiekapital: DKK 46.643.580 (EUR 6,3 mio.)  
Nominel stykstørrelse: DKK 10 (EUR 1,34)  
Antal aktier: 4.664.358  
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 2016 havde Victoria Properties A/S i alt 439 navnenoterede aktionærer. Heraf ejer fem aktionærer tilsammen 75,6 % af Victoria Properties A/S' aktier. Nedenfor er listet de aktionærer, der pr. 31. december 2016 har meddelt at eje mere end 5 % af Victoria Properties A/S' aktier.

### STORAKTIONÆRER:

**Scheibye Holding ApS:** 29,02 % (2015: 0 %)  
Marathonvej 10, 2300 København S

**DG-Byg ApS:** 25,92 % (2015: 0 %)  
Nørrebrogade 8, 4., 2200 København N

**Christian Roving A/S:** 10,00 % (2015: 0 %)  
Bindesbøllsvej 14, 2920 Charlottenlund

**Hempel Fonden:** 5,35 % (2015: 19,89 %)  
Amaliegade 8, 1256 København K

**MC2 Holding ApS:** 5,31 % (2015: 19,76 %)  
Alsion 2, 6400 Sønderborg

**Bestyrelse, direktion og medarbejdere**

Bestyrelse, direktion og medarbejdere havde pr. 31. december 2016 herudover følgende aktiebeholdninger:

**BESTYRELSE****Bestyrelsesformand Frederik Roving**

466.500 stk. aktier gennem selskabet Christian Roving A/S (2015: 0 stk.)

**Bestyrelsesmedlem Christian Bertel Seidelin**

0 stk. aktier (2015: 0 stk.)

**Bestyrelsesmedlem Jan Øiland**

0 stk. aktier (2015: 0 stk.)

**Bestyrelsesmedlem Søren Scheibye**

1.353.584 stk. aktier gennem selskabet Scheibye Holding ApS (2015: 0 stk.)

**DIREKTION****Administrerende direktør Rasmus Bundgaard**

1.209.000 stk. aktier gennem selskabet DG-Byg ApS (2015: 0 stk.)

**Egne aktier**

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2016 34.128 styk egne aktier, svarende til 0,73 % 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 2016 var ingen storaktionærer bundet af "lock-up"-aftaler.

### Offentliggjorte meddelelser i 2016

31. marts 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 210 - Årsrapport 2015
4. april 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 211 - Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2016
28. april 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 212 - Forløb af ordinær generalforsamling 2016
30. maj 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 213 - Periodemeddelelse 1. kvartal 2016
29. august 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 214 - Delårsrapport for 1. halvår 2016
1. september 2016	Orientering om, at der fremsættes et betinget frivilligt købstilbud til alle aktionærer i selskabet
13. september 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 216 - Euroinvestor.com A/S har fremsat et betinget frivilligt købstilbud til alle aktionærer i selskabet
26. september 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 217 - Redegørelse fra bestyrelsen
13. oktober 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 218 - Afslutning og foreløbigt resultat af frivilligt betinget købstilbud
14. oktober 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 219 - Endeligt resultat af købstilbud og storaktionærmeddelelse
14. oktober 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 220 - Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
7. november 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 221 - Forløb af ekstraordinær generalforsamling
29. november 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 222 - Periodemeddelelse 3. kvartal 2016
29. december 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 223 - Storaktionærmeddelelse
29. december 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 224 - Storaktionærmeddelelse
29. december 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 225 - Storaktionærmeddelelse
29. december 2016	Fondbørsmeddelelse nr. 226 - Storaktionærmeddelelse

### Offentliggjorte meddelelser til og med 28. marts 2017

10. januar 2017	Fondbørsmeddelelse nr. 227 - Finanskalender 2017
23. januar 2017	Fondbørsmeddelelse nr. 228 - Kommentar til kursudvikling

#### 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 3,01 (EUR 0,40), hvilket var et fald på 9,34 % i forhold til kursen på DKK 3,32 (EUR 0,45) pr. 31. december 2015. I 2016 udgjorde den totale omsætning af Victoria Properties A/S' aktier cirka EUR 0,8 mio. (DKK 5,7 mio.), svarende til 3.312.122 stk. handlede aktier.

#### Finanskalender 2017

Årsrapport 2016 - 31. marts 2017  
Ordinær generalforsamling - 21. april 2017  
Periodemeddelelse 1. kvartal 2017 - 31. maj 2017.  
Delårsrapport 1. halvår 2017 - 31. august 2017  
Periodemeddelelse 3. kvartal 2017 - 30. november 2017.

#### Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling fredag den 21. april 2017 kl. 10:00 hos Selskabet.



## BESTYRELSE OG DIREKTION

<p><b>BESTYRELSEN</b></p> <p><b>FREDERIK ROVSING</b> FORMAND Født 29. marts 1984 Mand Indtrådt 7/11 2016 Direktør</p> <p><b>Direktionsposter</b> 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><b>Bestyrelsesposter</b> reel invest I p/s (formand) Christian Rovsing A/S Reel Finans Pantebrevselskab A/S (formand) CFR A/S (formand)</p>	<p><b>CHRISTIAN BERTEL SEIDELIN</b> BESTYRELSESMEDLEM Født 6. februar 1962 Mand Indtrådt 7/11 2016 Direktør</p> <p><b>Direktionsposter</b> CBS Holding ApS</p> <p><b>Bestyrelsesposter</b> 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><b>JAN ØLAND</b> BESTYRELSESMEDLEM Født 13. oktober 1963 Mand Indtrådt 7/11 2016 Direktør</p> <p><b>Direktionsposter</b> Øland Invest ApS</p> <p><b>Bestyrelsesposter</b> PP Capital Holding A/S reel invest I p/s Rimeco Finance Aktieselskab Reel Finans Pantebrevselskabet A/S Rimeco aktieselskab PP Capital Asset Management Fondsmæglerselskab A/S Euroinvestor.com A/S</p>	<p><b>SØREN SCHEIBYE</b> BESTYRELSESMEDLEM Født 26. august 1982 Mand Indtrådt 7/11 2016 Direktør</p> <p><b>Direktionsposter</b> CBRS ApS SSG Invest ApS REEL Finans Pantebrevselskab A/S Scheibye Holding ApS DinUnderholdning.dk IVS Newsicals ApS BRS Invest ApS</p> <p><b>Bestyrelsesposter</b> SSG Invest ApS</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

Euroinvestor.com A/S

VP Berlin I ApS

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 2016 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

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 31. marts 2017

Direktion




Rasmus Bundgaard  
Administrerende direktør

Bestyrelse



Frederik Røvsing  
Formand



Jan Øland



Christian Bertel Seidelin



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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

#### *Hvad har vi revideret*

Victoria Properties A/S's koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

#### **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 afdekke 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, udformer 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.

København, den 31. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Mikkel Stehr  
statsautoriseret revisor



René Otto Poulsen  
statsautoriseret revisor

## REGNSKABSBERETNING

---

I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' forventninger, som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 210, blev årets resultat EUR -0,1 mio. (DKK -0,8 mio.) efter gældsafgivelse fra LMN Finance Limited's side.

Koncernens samlede pengestrømme udgjorde EUR -1,2 mio. (DKK -8,9 mio.). Heraf bidrog driftsaktiviteten negativt med EUR 0,6 mio. (DKK 4,3 mio.).

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme og administrationsindtægter samt tilhørende driftsomkostninger. Koncernens bruttoresultat blev forbedret til positivt EUR 0,6 mio. i 2016 fra et negativt bruttoresultat på EUR 0,1 mio. i 2015.

Nettoomsætningen faldt i 2016 til EUR 0,6 mio. fra EUR 2,7 mio. i 2015. Faldet i nettoomsætningen skyldes frasalg af ejendomme og dattervirksomheder.

Driftsomkostninger fra investeringsejendomme udgjorde i 2016 EUR 0,0 mio. mod EUR 1,0 mio. i 2015. Faldet i driftsomkostningerne skyldes frasalg af ejendomme og dattervirksomheder.

Koncernen har målt investeringsejendomme til dagsværdi og indregnet dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen. Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme og investeringsejendomme bestemt for salg udgjorde EUR 0,0 mio. i 2016 mod EUR -1,8 mio. i 2015.

### Resultat af primær drift

Koncernens administrationsomkostninger udgjorde i 2016 EUR 0,6 mio. mod EUR 1,4 mio. i 2015. Faldet skyldes ophævelse af vederlag til bestyrelse og direktion samt frasalg af dattervirksomheder.

Resultat af primær drift er herefter negativt med EUR 0,1 mio. i 2016, hvilket er en forbed-

ring i forhold til 2015, hvor resultatet af primær drift var negativt med EUR 1,6 mio.

### Finansielle poster

De finansielle nettoudgifter udgjorde i 2016 EUR 0,1 mio. mod nettoindtægter på EUR 1,6 mio. i 2015.

### Årets resultat

Årets resultat udgør EUR -0,1 mio. i 2016 mod EUR 0,0 mio. i 2015.

Resultatet for 2016 udgør EUR -0,1 mio. før skat og EUR -0,1 mio. efter skat. Resultatet er væsentligt påvirket af gevinst ved salg af dattervirksomheder på EUR 6,4 mio. (DKK 47,8 mio.) samt værdiregulering af koncernens gæld på EUR -5,4 mio. (DKK -40,4 mio.) som følge af aftalen med LMN Finance Limited.

Skatten af årets resultat er EUR 0,0 mio.

### Langfristede aktiver

Langfristede aktiver er uændret på EUR 0,0 mio. i forhold til 31. december 2015.

Udskudt skatteaktiv er pr. 31. december 2016 indregnet med EUR 0,0 mio.

### Kortfristede aktiver

De samlede kortfristede aktiver var pr. 31. december 2016 EUR 0,1 mio. mod EUR 7,9 mio. pr. 31. december 2015. Faldet skyldes salg af dattervirksomheder.

### Koncernens egenkapital

Koncernens egenkapital beløb sig pr. 31. december 2016 til EUR -0,1 mio. mod EUR 0,0 mio. pr. 31. december 2015.

### Forpligtelser

Den totale gæld til kreditinstitutter udgjorde EUR 0,0 mio. pr. 31. december 2016 mod EUR 6,9 mio. ved udgangen af 2015. Faldet skyldes gældsafgivelse og salg af dattervirksomheder.

Kortfristede gældsforpligtelser var pr. 31. december 2016 EUR 0,2 mio. mod EUR 7,9 mio. pr. 31. december 2015. Udviklingen skyldes frasalg af dattervirksomheder.

**Pengestrømsopgørelse**

Koncernens samlede pengestrømme udgjorde EUR -1,2 mio. Heraf bidrog driftsaktiviteten negativt med EUR 0,1 mio.

De samlede pengestrømme udgjorde i 2016 EUR -1,2 mio., hvorefter Koncernens likvide beholdninger beløb sig til EUR 0,0 mio. pr. 31. december 2016.



## RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
	Omsætning	610	2.715	28	218
6+7	Driftsomkostninger	-39	-1.016	0	0
5	Regulering til dagsværdi netto	0	-1.841	0	0
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>571</b>	<b>-142</b>	<b>28</b>	<b>218</b>
6-8	Administrationsomkostninger	-631	-1.442	-555	-1.028
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-60</b>	<b>-1.584</b>	<b>-527</b>	<b>-810</b>
16	Værdiregulering dattervirksomheder	-	-	0	-4.947
17	Værdiregulering af andre kapitalandele	-9	0	-100	0
9	Finansielle indtægter	979	3.119	1.397	14.496
10	Finansielle omkostninger	-1.057	-1.497	-825	-8.739
30	Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	0	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-147</b>	<b>38</b>	<b>-55</b>	<b>0</b>
11	Skat af årets resultat	36	-38	-1	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-111</b>	<b>0</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>
12	<b>Resultat pr. aktie (EPS)</b>				
	Resultat pr. aktie (EUR)	-0,02	0		
	Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)	-0,02	0		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
	Overført til næste år			56	0
	Foreslået udbytte			0	0
				<b>-56</b>	<b>0</b>

## TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Årets resultat	-111	0	-56	0
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>-111</b>	<b>0</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>
<b>Fordeling af årets totalindkomst og resultat</b>				
Aktionærerne i Victoria Properties A/S	-93	16	-56	0
Minoritetsinteresser	-18	-16	0	0
	<b>-111</b>	<b>0</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>				
	<b>Langfristede aktiver</b>				
	<b>Materielle aktiver</b>				
13	Investeringsejendomme	0	0	0	0
15	Andre anlæg, driftsmateriel m.v.	0	0	0	0
		0	0	0	0
	<b>Andre langfristede aktiver</b>				
16	Kapitalandele i dattervirksomheder	-	-	0	13.283
17	Andre kapitalandele	0	0	0	0
18	Udlån	0	0	0	0
		0	0	0	13.283
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.283</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>				
	<b>Tilgodehavender</b>				
19	Tilgodehavende lejeindtægter og administrationshonorar	0	85	0	0
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	-	-	0	3.878
	Selskabsskat	0	68	0	0
20	Andre tilgodehavender	0	517	0	27
	Periodeafgrænsningsposter	23	32	21	30
		23	702	21	3.935
21	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>42</b>	<b>1.238</b>	<b>42</b>	<b>235</b>
14	<b>Investeringsejendomme bestemt for salg</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>65</b>	<b>7.940</b>	<b>63</b>	<b>4.170</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>65</b>	<b>7.940</b>	<b>63</b>	<b>17.453</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>				
	<b>Egenkapital</b>				
	Aktiekapital	6.253	6.253	6.253	6.253
	Overført resultat	-6.364	-6.271	-6.309	-6.253
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer</b>	<b>-111</b>	<b>-18</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>
	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	0	18	0	0
22-22	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-111</b>	<b>0</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>				
24	Gæld til kreditinstitutter	0	979	0	979
26	Leverandørgæld	40	134	15	45
	Gæld til dattervirksomheder	-	-	0	16.382
	Selskabsskat	0	145	0	0
	Gæld til selskabsdeltager	80	0	80	0
27	Anden gæld	56	682	24	47
		<b>176</b>	<b>1.940</b>	<b>119</b>	<b>17.453</b>
14	<b>Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>176</b>	<b>7.940</b>	<b>119</b>	<b>17.453</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>176</b>	<b>7.940</b>	<b>119</b>	<b>17.453</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>65</b>	<b>7.940</b>	<b>63</b>	<b>17.453</b>

Oversigt over noter fremgår af side 30.

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i EUR 1.000	Koncern					
	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	6.253	-6.287	0	-34	34	0
<b>Egenkapitalbevægelser i 2015</b>						
Totalindkomst / Årets resultat	0	16	0	16	-16	0
Totalindkomst i alt	0	16	0	16	-16	0
Egenkapitalbevægelser i 2015 i alt	0	16	0	16	-16	0
Egenkapital pr. 31. december 2015	6.253	-6.271	0	-18	18	0

Beløb i EUR 1.000	Koncern					
	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2016	6.253	-6.271	0	-18	18	0
<b>Egenkapitalbevægelser i 2016</b>						
Totalindkomst / Årets resultat	0	-93	0	-93	-18	-111
Totalindkomst i alt	0	-93	0	-93	-18	-111
Egenkapitalbevægelser i 2016 i alt	0	-93	0	-93	-18	-111
Egenkapital pr. 31. december 2016	6.253	-6.364	0	-111	0	-111

Der er ikke foreslået udbytte for 2016.

Selskabet vil på den ordinære generalforsamling redegøre for selskabets økonomiske stilling samt hvorledes kapitalen forventes reetableret.

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Modervirksomhed		Egenkapital i alt
		Overført resultat	Foreslået udbytte	
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2015</b>	<b>6.253</b>	<b>-6.253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2015</b>				
Totalindkomst / Årets resultat	0	0	0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2015 i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015</b>	<b>6.253</b>	<b>-6.253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beløb i EUR 1.000	Aktiekapital	Modervirksomhed		Egenkapital i alt
		Overført resultat	Foreslået udbytte	
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2016</b>	<b>6.253</b>	<b>-6.253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2016</b>				
Totalindkomst / Årets resultat	0	-56	0	-56
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>	<b>-56</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2016 i alt</b>	<b>0</b>	<b>-56</b>	<b>0</b>	<b>-56</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b>	<b>6.253</b>	<b>-6.309</b>	<b>0</b>	<b>-56</b>

Der er ikke foreslået udbytte for 2016.

Selskabet vil på den ordinære generalforsamling redegøre for selskabets økonomiske stilling samt hvorledes kapitalen forventes reetableret.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
	<b>Resultat af primær drift</b>	-60	-1.584	-527	-810
	Af- og nedskrivninger	0	3	0	3
5	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.841	0	0
	Ændringer i tilgodehavender	563	480	36	188
	Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-638	-650	25	-569
	<b>Pengestrømme vedr. primær drift</b>	<b>-135</b>	<b>90</b>	<b>-466</b>	<b>-1.188</b>
	Modtagne finansielle indtægter	2	43	0	2.289
	Betalte finansielle omkostninger	0	-1.104	0	-5.425
	Betalt selskabsskat	-41	-1.259	-1	0
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>-174</b>	<b>-2.230</b>	<b>-467</b>	<b>-4.323</b>
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>				
	Salg af investeringsejendomme	0	59.538	0	0
15	Køb af øvrige materielle anlægsaktiver	0	-2	0	-2
	Salg af øvrige materielle anlægsaktiver	0	7	0	7
	Afgang likvider, salg af dattervirksomheder	-1.022	0	0	0
	Modtaget udbytte fra dattervirksomheder	0	0	0	12.207
	Kapitalindsud i dattervirksomheder	0	0	0	-63
	Udlån til tilknyttede virksomheder	0	0	274	7.041
18	Modtaget afdrag	0	529	0	0
	<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>-1.022</b>	<b>60.072</b>	<b>274</b>	<b>19.190</b>
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>				
	Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	0	-60.260	0	-16.765
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>0</b>	<b>-60.260</b>	<b>0</b>	<b>-16.765</b>
	<b>Årets pengestrøm i alt</b>	<b>-1.196</b>	<b>-2.418</b>	<b>-193</b>	<b>-1.899</b>
	Likvide beholdninger pr. 1. januar	1.238	3.656	235	2.134
	<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	<b>42</b>	<b>1.238</b>	<b>42</b>	<b>235</b>

## NOTER

---

### Noteoversigt

---

- 1 Kapitalforhold
- 2 Anvendt regnskabspraksis
- 3 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn
- 4 Segmentoplysninger for Koncernen
- 5 Regulering til dagsværdi netto
- 6 Personaleomkostninger
- 7 Af- og nedskrivninger
- 8 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- 9 Finansielle indtægter
- 10 Finansielle omkostninger
- 11 Skat af årets resultat
- 12 Resultat pr. aktie (EPS)
- 13 Investeringsejendomme
- 14 Aktiver bestemt for salg
- 15 Andre anlæg, driftsmateriel m.v.
- 16 Kapitalandele i dattervirksomheder
- 17 Andre kapitalandele
- 18 Udlån
- 19 Tilgodehavende lejeindtægter og administrationshonorar
- 20 Andre tilgodehavender
- 21 Likvide beholdninger
- 22 Aktiekapital
- 23 Egne aktier
- 24 Gæld til kreditinstitutter
- 25 Udskudt skat
- 26 Leverandørgæld
- 27 Anden gæld
- 28 Eventualaktiver
- 29 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser
- 30 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 31 Nærtstående parter

## NOTER

---

### 1 Kapitalforhold

Koncernen har pr. 31. december 2016 rentebærende gæld på t.EUR 80.

Gæld til FS Property Finance A/S (ultimo 2015 overdraget til LMN Finance Limited) er medio

2016 gældseftergivet. Gældseftergivelsen er sket jf. den i tidligere regnskabsår omtalte aftale med den finansielle kreditor ved frasalg af Koncernens sidste ejendom (frasalgt gennem frasalg af datterselskab).

Gæld til LMN Finance Limited i frasolgte datterselskaber består fortsat, men er Koncernen uvedkommende.

Ledelsen i Victoria Properties A/S har modtaget en erklæring fra storaktionærerne Scheibye Holding ApS, CVR-nr. 35 52 84 82 og DG BYG ApS, CVR-nr. 10 14 72 20, at disse vil sikre driften af Victoria Properties A/S ved at tilføre tilstrækkelig likviditet til honorering af selskabets løbende forpligtelser i hele år 2017.



## 2 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Victoria Properties A/S for 2016, 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 Euro (EUR), der anses for at være den primære valuta for Koncernens aktiviteter og moderselskabets funktionelle valuta.

Fremadrettet vil årsrapporten blive aflagt i danske kr. (DKK).

**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 Koncernen 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.

## GENERELT OM MÅLING OG PRÆSENTATION

Årsrapporten er aflagt på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, værdipapirer og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter regnskabet for moderselskabet, Victoria Properties A/S, og de inden- og udenlandske dattervirksomheder, hvori Koncernen ejer mere end 50 % af stemmeretigheder 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 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet indgår som en del af årets resultat for Koncernen. Minoritetsaktionærernes andel af Koncernens egenkapital præsenteres som en særskilt linje i egenkapitalen.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra tidspunktet, hvor Koncernen opnår kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder udgår af konsolideringen på tidspunktet for overdragelse af kontrollen i virksomhederne. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder, men ophørte aktiviteter præsenteres særskilt.

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse reguleringer kun i kostprisen, såfremt den pågældende begivenhed er sandsynlig, og effekten på kostprisen kan opgøres pålideligt.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagesemetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. På overtagelsestidspunktet fordeles kostprisen på identificerbare aktiver og forpligtelser, herunder udskudt skat af indregnede beløb. Positive forskelsbeløb mellem dagsværdien af identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser og kostprisen indregnes som goodwill i balancen. Negative forskelsbeløb indregnes som gevinst i resultatopgørelsen ved overtagelsen. Såfremt det efterfølgende viser sig, at aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser havde en anden værdi end forudsat, reguleres goodwill i indtil 12 måneder efter overtagelsestidspunktet, og sammenligningstal tilpasses. Goodwill ændres desuden ved ændringer i skøn over betingede købsvederlag samt ved realisation af udskudte skatteaktiver, der ikke blev indregnet på overdragelsestidspunktet.

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.

### Omregning af fremmed valuta

I alle Koncernens selskaber er EUR fastsat til at være den funktionelle valuta, idet EUR 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 balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens 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 balancedagens valutakurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af dattervirksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelsen fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Mellemværender med kapitalandele, der i realiteten er et tillæg eller fradrag til virksomhedens egenkapital, omregnes til balancedagens kurs, og kursreguleringen indregnes direkte i koncernegenkapitalen. Tilsvarende valutakursreguleringer indregnes i modervirksomhedens regnskab i resultatopgørelsen.

Associerede virksomheder omregnes til Koncernens præsentationsvaluta. Koncernens resultatandel omregnes til gennemsnitskurs og kapitalandelen omregnes til balancedagens kurs. Kursreguleringer ved omregning af årets resultatandel fra gennemsnitskurs til balancedagens kurs og ved omregning af kapitalandelene til balancedagens kurs indregnes separat i egenkapitalen.

Valutakursregulering af gæld i fremmed valuta, der sikrer nettoinvesteringer i udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder samt kursregulering af afledte finansielle instrumenter beregnet for tilsvarende sikring af nettoinvesteringer i kapitalandele indregnes i koncernregnskabet i egenkapitalen.

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning og efterfølgende i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markededata modtaget fra Koncernens bankforbindelser.

Afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Generelt behandles finansielle instrumenter i Koncernen som handelsbeholdninger.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultater den fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer.

### Aktiver bestemt for salg

Aktiver "bestemt for salg" omfatter anlægsaktiver eller en gruppe af aktiver m.v., som skal afhændes ved en enkelt transaktion inden for 12 måneder, og hvis værdi primært indvindes ved denne

transaktion. Aktiverne måles til laveste værdi af regnskabsmæssig værdi eller af dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger og en eventuel nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives herefter ikke på disse aktiver klassificeret som "bestemt for salg".

Efterfølgende tab og gevinster ved måling til dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, idet dog eventuelle positive værdireguleringer ikke kan overstige tidligere foretagne nedskrivninger. Aktiver bestemt for salg vises i en særskilt linje i balancen og tilsvarende vises eventuelle tilknyttede forpligtelser.

### Ophørte aktiviteter

Ophørte aktiviteter omfatter et betydeligt forretningsområde, som enten er afhændet eller som er klassificeret som "bestemt for salg", jf. "Aktiver bestemt for salg" ovenfor. Ophørte aktiviteter præsenteres i resultatopgørelsen som en særskilt post, bestående af driftsresultat efter skat og med tillæg af eventuelle gevinster eller tab ved salg af aktiviteten. Tilsvarende præsenteres aktiver og forpligtelser særskilt i balancen. For resultatopgørelsen vises sammenligningstal. Specifikation af beløbene og af pengestrømme vedrørende de ophørte aktiviteter vises i noterne.

## 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.

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regulering til dagsværdi netto

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Regulering til dagsværdi netto".

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme (aktiv bestemt for salg) er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

### Andre anlæg, driftsmateriel mv.

Andre anlæg, driftsmateriel, herunder software mv., måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien revurderes årligt.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurderinger af aktivernes forventede brugstid og restværdi. Anskaffessummen for andre anlæg, driftsmateriel mv. afskrives lineært over den forventede økonomiske levetid på 3-5 år.

Andre anlæg, driftsmateriel mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi, jf. nedenfor.

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Mindre løbende gevinster og tab ved afhændelse af andre anlæg og driftsmateriel medtages i resultatopgørelsen under afskrivninger. Større gevinster og tab medtages under "Andre driftsindtægter eller -udgifter".

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i moderselskabets årsregnskab**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet**

I koncernregnskabet måles kapitalandele i associerede virksomheder i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi (equity-metoden), opgjort efter Koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af den resterende værdi af goodwill, opgjort efter overtagesmetoden. Andelen af årets resultat i associerede virksomheder indregnes separat i resultatopgørelsen under finansielle poster. Andelen af egenkapitalreguleringer indregnes i egenkapitalen i Koncernen.

### **Nedskrivning af materielle og immaterielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle aktiver med bestemmelige brugstider samt kapitalandele i dattervirksomheder gennemgås på balancedagen for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages en nedskrivningstest og hvis nødvendigt herefter en nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

For immaterielle aktiver med ubestemmelige brugstider og goodwill opgøres genindvindingsværdien årligt, uanset om der er konstateret indikationer på værdiforringelse.

Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdien.

Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv eller dets pengestrømsgenererende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsgenererende enheds genindvindingsværdi. Tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen.

### **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 acontoskatte.

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

**Prioritetsgæld tilknyttet investeringsejendomme**  
Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles på tidspunktet for lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld

til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris ved anvendelse af "den effektive rentes metode" således, at forskellen mellem proventet og den nominelle restgæld indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster over låneperioden.

Koncernens gæld til FS Property Finance A/S værdireguleres løbende iht. aftalen gennemgået i kapitlet Kapitalforhold, således at Koncernen ikke får negativ egenkapital.

### 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.

### Operationel leasing

Ydelser på leasingkontrakter, hvor Koncernen leasingtager i forbindelse med operationel leasing, udgiftsføres løbende i resultatopgørelsen.

### SEGMENTOPLYSNINGER

Der gives segmentoplysninger på forretningssegmenter. Koncernen har væsentligst aktiviteter på ét geografisk marked. Segmentoplysningerne følger Koncernens risici, Koncernens regnskabspraksis og Koncernens interne økonomistyring.

Segmentindtægter og -omkostninger omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, og de poster, der kan fordeles på de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke-fordelte poster vedrører primært indtægter og omkostninger, der er forbundet med Koncernens administrative funktioner, investeringsaktiviteter, skat og lignende.

Segmenternes aktiver omfatter de aktiver, der direkte anvendes i segmentet samt aktiver, der er direkte knyttet til driften af segmentet. Segmen-

## 2 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ternes forpligtelser omfatter gældsposter, der er direkte knyttet til driften af segmentet.

### **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 drifts-fremmede 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 finansieringsaktiviteter omfatter kontante ændringer i moder-virksomhedens 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.

## 2 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 Earning	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Resultat pr. aktie}}$
Udbytte pr. aktie (kr.)	$\frac{\text{Udbytteprocent} * \text{aktiens pålydende}}{100}$



### 3 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Ved anvendelsen af Koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 2, 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 2 beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

#### **Væsentligste vurderinger i anvendt regnskabspraksis**

Ved overtagelse af selskaber foretager selskabets ledelse en vurdering af, hvorvidt der er overtaget en virksomhed eller der er overtaget enkeltstående aktiver og gældsposter.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**  
Koncernens ejendomme har været målt ved årsafslutningen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnet i resultatopgørelsen.

I det omfang dagsværdien ikke kan udledes af et aktivt marked, er det nødvendigt, at ledelsen vurderer og vælger en hensigtsmæssig metode til opgørelse af dagsværdierne. I Tyskland offentliggøres salgspriser på gennemførte ejendomshandlinger ikke. Koncernen anvender derfor som udgangspunkt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (normalindtjeningsmodellen), idet ledelsen anser denne model som velegnet. Modellen er generelt accepteret og anvendt i markedet. Hvor aktuelle handelspriser er tilgængelige er disse inddraget i værdiansættelsen.

Koncernen har opgjort dagsværdien med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres

som værende enkeltstående hændelser og således ikke er at medregne til et normalt indtjeningsår. Ejendommens nettoresultat udtrykkes herefter ved et normaliseret nettoresultat.

Det normaliserede nettoresultat kapitaliseres for det kommende driftsår med et afkastkrav. Dagsværdien opgøres herefter som det kapitaliserede nettoresultat fratrukket reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

Afkastkravet har været fastsat årligt af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsforholdene, ledelsens erfaringer med køb og salg af ejendomme i årets løb samt ændringer i specifikke forhold for den enkelte ejendom.

Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder afkastkravet, normaliseret nettoindtjening for det kommende driftsår samt reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Der tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historisk realiserede driftsresultater.

#### **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 2016 EUR 0,0 mio. (31. december 2015: EUR 0,0 mio.). Koncernens ikke indregnede skatteaktiver udgør EUR 4,7 mio. (31. december 2015: EUR 10,6 mio.).

#### **4 Segmentoplysninger for Koncernen**

##### **Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter i 2016**

Koncernen har i årets løb afstået det tilbageværende forretningssegment, hvilket var ejendomsbesiddelse omfattende investering i og udlejning af investeringsejendom.

##### **Geografiske oplysninger**

Koncernen har primært haft aktiviteter i Tyskland.

## 5 Regulering til dagsværdi netto

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2016	2015
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme samt ejendomme bestemt for salg	0	-1.841
	0	-1.841

## 6 Personaleomkostninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Gager og lønninger	289	620	289	620
Bidragbaserede pensionsordninger	0	3	0	3
Andre omkostninger til social sikring	1	3	1	3
Øvrige personaleomkostninger	1	6	1	6
Omkostningsrefusion modtaget fra offentlige myndigheder	0	0	0	0
	<b>291</b>	<b>632</b>	<b>291</b>	<b>632</b>
<b>Personaleomkostninger indregnes således:</b>				
Administrationsomkostninger	291	632	291	632
	<b>291</b>	<b>632</b>	<b>291</b>	<b>632</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	3	1	3
<b>Bestyrelsen i modervirksomheden er vederlagt således:</b>				
Bestyrelses honorar	55	104	55	104
	<b>55</b>	<b>104</b>	<b>55</b>	<b>104</b>

Løn til anmeldt direktion t.EUR 234 (2015: t.EUR 395).

Det samlede vederlag til ledelse, direktion og bestyrelse udgør t.EUR 289 (2015: t.EUR 499).

Der er pr. 31. december 2016 ingen ansatte i Selskabet.

7 Af- og nedskrivninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Andre anlæg, driftsmateriel mv.	0	3	0	3
	0	3	0	3
Afskrivninger indregnes således:				
Administrationsomkostninger	0	3	0	3
	0	3	0	3

8 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Revision	20	68	14	52
Skatterådgivning	9	2	9	2
Andre ydelser	8	28	8	28
	37	98	31	82

9 Finansielle indtægter

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Renter af indestående i kreditinstitutter	0	23	0	1
Værdiregulering af gæld	979	3.076	979	0
Rente af tilgodehavender hos dattervirksomheder	-	-	418	2.288
Udbytte	-	-	0	12.207
Renter af udlån	0	17	0	0
Øvrige	0	3	0	0
Renteindtægter fra finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet	979	3.119	1.397	14.496
	979	3.119	1.397	14.496

## 10 Finansielle omkostninger

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Renter af gæld til kreditinstitutter	868	1.414	0	1
Værdiregulering af gæld	0	0	0	3.314
Rente af gæld til dattervirksomheder	-	-	823	5.420
Øvrige	189	83	2	4
<b>Renteomkostninger fra finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet</b>	<b>1.057</b>	<b>1.497</b>	<b>825</b>	<b>8.739</b>
	<b>1.057</b>	<b>1.497</b>	<b>825</b>	<b>8.739</b>

Koncernen og modervirksomheden har ikke indregnet finansieringsomkostninger i kostprisen for materielle aktiver 2015 og 2016.

## 11 Skat af årets resultat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Aktuel skat af årets resultat	0	157	0	0
Aktuel skat vedr. tidligere år	-36	7	1	0
Ændring i udskudt skat	0	-126	0	0
	<b>-36</b>	<b>38</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Skat af årets resultat forklares således:</b>				
<b>Resultat før skat</b>	<b>-147</b>	<b>38</b>	<b>-55</b>	<b>0</b>
Skat beregnet på baggrund af tysk skattesats på 15,825 % (22 % for modervirksomhed)	-32	6	-12	0
Effekt af forskel i skatteprocenter for dansk indkomst	0	0	0	0
Nedskrivning af skatteaktiv	0	0	0	-1.817
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivning	0	0	0	0
Anvendelse af ikke indregnet skatteaktiv	245	701	205	0
Skattemæssig værdi af ikke fradragsberettigede omkostninger	0	0	0	0
Skattemæssig værdi af ikke skattepligtige indtægter	-215	-676	-215	729
Værdiregulering kapitalandele	2	0	22	1.088
Skat vedrørende tidligere år	-36	7	1	0
	<b>-36</b>	<b>38</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Effektiv skatteprocent	<b>-24,5 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>

## 12 Resultat pr. aktie (EPS)

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2016	2015
Resultat pr. aktie (EUR)	-0,02	0
Resultat pr. aktie, udvandet (EUR)	-0,02	0

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

Beløb i EUR 1.000	2016	2015
Årets resultat	-111	0
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-111	0
<hr/>		
Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	4.664.358	4.664.358
Gennemsnitligt antal egne aktier (stk.)	-34.128	-34.128
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.)	4.630.230	4.630.230
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.), udvandet	4.630.230	4.630.230

13 Investeringsejendomme

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2016	2015
Dagsværdi pr. 1. januar	0	0
Tilgange, ny erhvervelser	0	0
Tilgange, forbedringer i eksisterende ejendomme	0	0
Afgange ved salg, Ejendomme	0	0
Afgange ved salg, Lejligheder	0	0
Ejendomme klassificeret som bestemt for salg	0	0
Årets dagsværdiregulering netto	0	0
<b>Dagsværdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdi investeringsejendomme bestemt for salg pr. 31. december	0	0
<b>Dagsværdi investeringsejendomme i behold pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lejeindtægter fra solgte ejendomme med igangværende salg af lejligheder	0	1.795
Lejeindtægter fra investeringsejendomme bestemt for salg	610	920
Dagsværdiregulering af aktiver bestemt for salg	0	-1.841
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	0	0
Direkte driftsomkostninger, solgte ejendomme og ejendomme med igangværende salg af lejligheder	0	-943
Direkte driftsomkostninger, investeringsejendomme bestemt for salg	-39	-73
<b>Nettoindtægter fra investeringsejendomme</b>	<b>571</b>	<b>-142</b>

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. Der henvises til omtalen i note 3.

Dagsværdihierarki-oplysninger	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Dagsværdi
				pr. 31.12.2016
Investeringsejendomme	-	0	-	0
Aktiver bestemt for salg	-	0	-	0
				<u>0</u>

Dagsværdihierarki-oplysninger	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Dagsværdi
				pr. 31.12.2015
Investeringsejendomme	-	0	-	0
Aktiver bestemt for salg	-	6.000	-	6.000
				<u>6.000</u>

Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i indeværende regnskabsår.

Omkostningerne til administratorerne beløb sig til EUR 0,0 mio. i 2016.

#### 14 Aktiver bestemt for salg

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2016	2015
<b>Investeringsejendomme bestemt for salg:</b>		
Reklassifikation fra investeringsejendomme	0	6.000
<b>Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg:</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	6.000

#### 2015

I noten indgår Koncernens sidste ejendom.

Gæld til kreditinstitutter er nedskrevet til værdi på lån, dvs. til værdi efter gældsreturnering fra kreditinstitut.

#### 15 Andre anlæg, driftsmateriel m.v.

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Kostpris pr. 1. januar	0	103	0	103
Årets tilgang	0	2	0	2
Årets afgang	0	-105	0	-105
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	-95	0	-95
Årets af- og nedskrivninger	0	-3	0	-3
Tilbageførte af- og nedskrivninger ved afgang	0	98	0	98
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



16 Kapitalandele i dattervirksomheder

Beløb i EUR 1.000	Modervirksomhed	
	2016	2015
Kostpris pr. 1. januar	42.696	42.633
Tilgang	1.647	63
Afgang	-38.326	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>6.017</b>	<b>42.696</b>
Nedskrivninger pr. 1. januar	-26.255	-21.310
Nedskrivninger i året	0	-4.947
Nedskrivninger vedr. afgang <sup>1)</sup>	20.238	2
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-6.017</b>	<b>-26.255</b>
Overført til tilgodehavende	0	-3.158
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>13.283</b>

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

**Salg af dattervirksomheder**

I 2016 er der gennemført 15 virksomhedsoverdragelser af selskaber.

Beløb i EUR 1.000	Regnskabsmæssig værdi ved overdragelse
<b>Langfristede aktiver</b>	
Immaterielle aktiver	0
Materielle aktiver	0
Tilgodehavender	811
Likvide beholdninger	1.021
Investeringsejendomme bestemt for salg	6.000
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	
Udskudt skat	0
Gæld og hensættelser	-7.832
<b>Total salgssum</b>	<b>0</b>
<b>Kontant</b>	<b>0</b>

Victoria Properties A/S' dattervirksomheder pr. 31. december 2016 omfatter:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
VP Berlin I ApS	København	100 %

17 Andre kapitalandele

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Kostpris pr. 1. januar	0	0	0	0
Overførsel	0	0	100	0
Tilgang	9	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger pr. 1. januar	0	0	0	0
Nettoresultatandel	0	0	0	0
Nedskrivninger i året	-9	0	-100	0
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

18 Udlån

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2016	2015
Kostpris pr. 1. januar	0	529
Tilgang	0	0
Afgang	0	-529
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 19 Tilgodehavende lejeindtægter og administrationshonorar

Der anvendes en hensættelseskonto til at reducere den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavende lejeindtægter, hvis værdi er forringet grundet tabsrisiko.

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2016	2015
Hensættelseskonto pr. 1. januar	8	61
Anvendt i året	0	-54
Tilbageførte nedskrivninger	0	-3
Årets hensættelser til dækning af tab	0	4
Afgang ved salg af virksomhed	-8	0
<b>Hensættelseskonto pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Årets nedskrivninger og tab indregnet i resultatopgørelsen</b>	<b>9</b>	<b>16</b>

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2016	2015
Overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender:		
Overforfaldne med op til en måned	0	34
Overforfaldne mellem en og tre måneder	0	45
Overforfaldne mellem tre og seks måneder	0	0
Overforfaldne over seks måneder	0	7
	<b>0</b>	<b>86</b>

Der foretages direkte hensættelse til tab af tilgodehavender, hvis værdien ud fra en individuel vurdering af de enkelte debitors betalingssevne er forringet, f.eks. ved betalingsstandsning, konkurs eller lignende. Nedskrivninger foretages til opgjort nettorealiseringsværdi. I hensættelsen pr. 31. december 2016 indgår nedskrivninger til nettorealiseringsværdi baseret på en individuel vurdering med t.EUR 0 (2015: t.EUR 8).

Der er ikke indtægtsført renteindtægter vedrørende nedskrevne tilgodehavender. Den maksimale kreditrisiko knyttet til tilgodehavende lejeindtægter svarer til den regnskabsmæssige værdi.

## 20 Andre tilgodehavender

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Tilgodehavender ved salg af ejendomme	0	449	0	0
Øvrige tilgodehavender	0	68	0	27
	<b>0</b>	<b>517</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

Ledelsen foretager løbende vurderinger af selskabets tilgodehavender, og der foretages nedskrivninger såfremt tilgodehavenders værdi skønnes at være lavere end den bogførte værdi.

**21 Likvide beholdninger**

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	42	1.238	42	235
	<b>42</b>	<b>1.238</b>	<b>42</b>	<b>235</b>

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i banker.

**22 Aktiekapital**

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Aktiekapital pr. 1. januar	6.253	6.253	6.253	6.253
<b>Aktiekapital pr. 31. december</b>	<b>6.253</b>	<b>6.253</b>	<b>6.253</b>	<b>6.253</b>

Aktiekapitalen består af 4.664.358 aktier á EUR 1,3 (DKK 10) ligesom pr. 31. december 2015. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

**23 Egne aktier**

	Antal stk.		Nominel værdi	
	2016	2015	2016	2015
Egne aktier pr. 1. januar	34.128	34.128	46	46
<b>Egne aktier pr. 31. december</b>	<b>34.128</b>	<b>34.128</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2016 0,7 % egne aktier. Ved udgangen af 2015 ejede Victoria Properties A/S ligeledes 0,7 % egne aktier.

## 24 Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	0	0	0	0
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	0	6.979	0	979
	0	6.979	0	979
Gæld til kreditinstitutter forfalder til betaling således:				
Kort del af lang gæld	0	6.979	0	979
1 til 5 år	0	0	0	0
6 til 10 år	0	0	0	0
11 til 15 år	0	0	0	0
16 til 20 år	0	0	0	0
21 til 25 år	0	0	0	0
> 26 år	0	0	0	0
	0	6.979	0	979
Låneomkostninger til amortisering	0	0	0	0
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>0</b>	<b>6.979</b>	<b>0</b>	<b>979</b>

### 2015

Den samlede gæld fordeler sig med t.EUR 6.000 som forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg og t.EUR 979 som kortfristede gældsforpligtelser.

Koncernen og moderselskabet har pr. 31. december følgende lån vedrørende investeringsejendomme:

Valuta	Udløb	Fast eller variabel rente	Nominel værdi		Dagsværdi	
			2016	2015	2016	2015
Euro	2016	Variabel	0	19.311	0	6.979
<b>I alt</b>			<b>0</b>	<b>19.311</b>	<b>0</b>	<b>6.979</b>

Dagsværdier er baseret på oplysninger fra de pågældende kreditinstitutter. Dagsværdien falder i niveau 2 og er opgjort på baggrund af tilbagediskonterede rente- og afdragsbetalinger. Rentesats for alle indgåede låneaftaler med variabel rente er EURIBOR og CIBOR 3 måneder med tillæg af rentetillæg.

Koncernen og moderselskabet måler gæld vedrørende investeringsejendomme til realkredit- og finansieringsinstitutter til amortiseret kostpris.

Koncernen og moderselskabet har ikke i regnskabsåret eller i sammenligningsåret forsømt eller misligholdt låneaftaler.

25 Udskudt skat

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Udskudt skat pr. 1. januar	0	126	0	0
Udskudt skat af årets resultat	0	-126	0	0
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Som specificeres således i hovedtal:</b>				
Investeringsjendomme	0	0	0	0
	0	0	0	0
<b>Udskudt skat er indregnet således i balancen:</b>				
Udskudte skatteforpligtelser	0	0	0	0
	0	0	0	0
<b>Udskudte skatteforpligtelser forventes realiseret således:</b>				
Indenfor 1 år fra balancedagen	0	0	0	0
Efter 1 år fra balancedagen	0	0	0	0
	0	0	0	0

**Ikke indregnede skatteaktiver**

Skatteværdi af ikke indregnede skatteaktiver fordeler sig således:

Beløb i EUR 1.000	2016
Investeringsjendomme	0
Skattemæssige underskud	4.619
Øvrige forhold	55
	<b>4.674</b>

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

25 Udskudt skat (fortsat)

Ændring i midlertidige forskelle i årets løb

Beløb i EUR 1.000	Koncern			Balance 31/12
	Balance 1/1	Indregnet i resultat- opgørelsen	Indregnet ved køb af virksomhed	
<b>2016</b>				
Investeringsejendomme	0	0	0	0
Underskud fra tidligere år	0	0	0	0
	0	0	0	0
<b>2015</b>				
Investeringsejendomme	126	-126	0	0
Underskud fra tidligere år	0	0	0	0
	126	-126	0	0

Beløb i EUR 1.000	Modervirksomhed			Balance 31/12
	Balance 1/1	Indregnet i resultat- opgørelsen	Indregnet ved køb af virksomhed	
<b>2016</b>				
Investeringsejendomme	0	0	0	0
Underskud fra tidligere år	0	0	0	0
	0	0	0	0
<b>2015</b>				
Investeringsejendomme	0	0	0	0
Underskud fra tidligere år	0	0	0	0
	0	0	0	0

I Koncernen og moderselskabet er indregnet skatteaktiver på EUR 0 mio. Ikke indregnede skatteaktiver i Koncernen og moderselskabet udgør EUR 4,7 mio.

**26 Leverandørgæld**

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Leverandørgæld	40	134	15	45
	40	134	15	45

**27 Anden gæld**

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Øvrige gældsposter	136	682	104	47
	136	682	104	47

**28 Eventualaktiver**

Som følge af usikkerhed om fremtidig anvendelse er udskudte skatteaktiver ikke indregnet, jf. note 25.



## 29 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

### Pantsætninger og garantier

2016

Der er ingen pantsætninger eller garantier

2015

For tidligere bestående gæld til kreditinstitutter EUR 19,3 mio. før gældsrevidering har der givet pant for EUR 10,8 mio. i investeringsejendomme, herunder investeringsejendomme bestemt for salg, der pr. 31. december 2015 har en bogført værdi på EUR 6,0 mio.

Den omfattede gæld er optaget af dattervirksomheder med moderelskabet som selvskyldnerkautionist for EUR 6,0 mio.

### Operationelle leasingforpligtelser

I 2015 blev alle kontrakter betalt og der var således ingen forpligtelser pr. 31. december 2015.

De samlede fremtidige minimumsleasingydelse i henhold til de indgåede leasingkontrakter fordeler sig således:

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
Inden for 1 år fra balancedagen	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	0	0	0	0
Efter 5 år fra balancedagen	0	0	0	0
<b>Minimumsleasingydelse indregnet i årets resultatopgørelse</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

### Operationelle leasingkontrakter

Koncernen har for 2014 indgået operationelle leasingkontrakter (lejekontrakter) med lejere af Koncernens investeringsejendomme. Lejekontrakterne er indgået med op til 1,5 års uopsigelig-  
hed fra balancedagen fra såvel udlejer som lejer. De fremtidige kontraktlige minimumsydelser på eksisterende lejekontrakter fordeler sig således:

### Fremtidig minimumshusleje for uopsigelige huslejekontrakter

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2016	2015
Inden for 1 år fra balancedagen	0	898
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	0	410
Efter 5 år fra balancedagen	0	0
	<b>0</b>	<b>1.308</b>

Der indgår ikke betingede lejeydelser i resultatopgørelsen.

29 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser (fortsat)

**Sambeskatning**

De sambeskattede selskaber i Victoria Properties Koncernen hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten.

30 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter:

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre kapitalandele	0	0	0	0
Tilgodehavende lejeindtægter	0	85	0	0
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	-	-	0	3.878
Andre tilgodehavender	0	517	0	27
Likvide beholdninger	42	1.238	42	235
<b>Udlån og tilgodehavender</b>	<b>42</b>	<b>1.840</b>	<b>42</b>	<b>4.140</b>
Afledte finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdning	0	0	0	0
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter samt forpligtelser vedr. salg af ejendomme	0	6.979	0	979
Leverandørgæld	40	134	15	45
Gæld til dattervirksomheder	-	-	0	16.382
Anden gæld	136	682	104	47
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>176</b>	<b>7.795</b>	<b>119</b>	<b>17.453</b>

### 30 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

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

Koncernens likviditetsberedskab udgør pr. 31. december 2016 EUR 0,0 mio. Likviditetsberedskabet var EUR 1,2 mio. pr. 31. december 2015.

Forfaldstidspunkter af gældsforpligtelser og andre kontraktlige forpligtelser:

2016	Pengestrømme inklusive renter				
	Regnskabsmæssig værdi	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Gæld til kreditinstitutter	0	0	0	0	0
Leverandørgæld	40	40	0	0	40
Anden gæld, herunder finansielle instrumenter	56	56	0	0	56
Gæld til selskabsdeltager	80	80	0	0	80
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	0	0	0
<b>Indregnet fra balancen</b>	<b>176</b>	<b>176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>176</b>
Operationelle leasingforpligtelser		0	0	0	0
<b>I alt</b>		<b>176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>176</b>

2015	Pengestrømme inklusive renter				
	Regnskabsmæssig værdi	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Gæld til kreditinstitutter	979	979	0	0	979
Leverandørgæld	134	134	0	0	134
Anden gæld, herunder finansielle instrumenter	682	682	0	0	682
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	6.000	6.000	0	0	6.000
<b>Indregnet fra balancen</b>	<b>7.795</b>	<b>7.795</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.795</b>
Operationelle leasingforpligtelser		0	0	0	0
<b>I alt</b>		<b>7.795</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.795</b>

Som følge af en egenkapital på EUR 0 mio. og som følge af aftalen med FS Property Finance A/S bliver der kun beregnet renter i henhold til betalingsvevne, hvorfor de ikke er med i ovenstående opgørelse.

### 30 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

#### Renterisiko og indgåede rentesikringsaftaler

Victoria Properties Koncernen har frem til 31. august 2016 i væsentligt omfang haft rentebærende finansielle forpligtelser og var som følge heraf udsat for renterisici, men som følge af aftalen med FS Property Finance A/S, som er beskrevet i kapitlet Kapitalforhold, er påvirkningen af renter sat ud af kraft.

Efter aftalen med LMN Finance Limited er det ikke længere muligt at sikre renten.

#### Modervirksomhed og Koncern pr. 31. december 2016

				Hovedstol	
	Modtagen rente	Afgiven rente	Varighed	(EUR mio.)	Udløb

Der er ingen finansielle instrumenter i moderselskabet og Koncernen pr. 31. december 2016 og pr. 31. december 2015.

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

Som følge af aftalen med LMN Finance Limited om eftergivelse af gæld såfremt egenkapitalen i Koncernen er negativ vil en ændring i renteniveauet ikke påvirke moderselskabets eller Koncernens egenkapital eller resultat for året 2016, som i 2015.

### 30 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

#### Valutarisiko

Koncernens pengestrømme er i det væsentligste i EUR, herunder er alle Koncernens ejendomme beliggende i Tyskland, og Koncernens gæld hos kreditinstitutter er optaget i EUR. Det er ledelsens vurdering, at Koncernen ikke er eksponeret over for væsentlige valutarisici.

#### Kreditrisiko

Koncernens kreditrisici knytter sig til lejetilgodehavender. Der vurderes ikke at være væsentlige kreditrisici på andre tilgodehavender. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende enkelte lejere eller samarbejdspartnere.

Koncernen indgår ikke rentesikringsaftaler for nærværende grundet aftalen med FS Property Finance A/S / LMN Finance Limited.

#### Kapitalstruktur

Koncernens kapitalstruktur består af indeståender hos og gæld til kreditinstitutter samt egenkapitalen, herunder aktiekapital, bundne og frie reserver.

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

Den eksterne finansieringsandel kan pr. balancedagen opgøres således:

Beløb i EUR 1.000	Koncern	
	2016	2015
Gæld til kreditinstitutter	0	6.979
Likvide beholdninger	-42	-1.238
Nettogæld	-42	5.741
Egenkapital	-111	0
Ekstern finansieringsandel	27%	100 %

### 31 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.

Oversigt over forbindelser med direkte og indirekte ejede dattervirksomheder fremgår af note 16.

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

Beløb i EUR 1.000	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
<b>Ledelse og bestyrelse</b>				
Bestyrelsesmedlem Sebastian Christmas Poulsen (til 7. november 2016): Bech-Bruun, advokathonorarer	-11	-23	-11	-20
Bestyrelsesmedlem Christian B. Seidelin: Gældsbrief	80	0	80	0
Administrerende direktør Frank Hansen (til 7. november 2016): KR 362 ApS, regnskabsmæssig assistance, kontorhold m.v.	-56	-36	-56	-36
Salg af driftsmidler, kopimaskine m.v.	0	-3	0	-3
Anpartsselskabet af 4. april 2016, køb af datterselskaber	0	0	0	0
Hansen & Thomsen Advokataktieselskab, advokathonorar	-2	0	-2	0

Der henvises desuden til note 6, hvor vederlag til ledelsen i Victoria Properties A/S fremgår.

#### Modervirksomhed

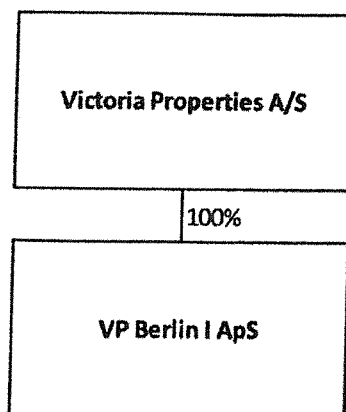
Beløb i EUR 1.000	2016	2015
Management Fee	28	218
Koncernmellemværender, renteindtægter	18.406	2.288
Koncernmellemværender, renteomkostninger	-823	-5.420
Koncernmellemværender, tilgodehavender	0	3.878
Koncernmellemværender, forpligtelser	0	-16.382

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

## KONCERNOVERSIGT

Pr. 31. december 2016

---



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

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

### Bestyrelse

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

### Direktion

Administrerende direktør, advokat Rasmus  
Bundgaard

### Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Advokat

DANDERS & MORE Advokatfirma  
Frederiksgade 17  
1265 København K

Generalforsamling afholdes fredag den 21. april 2017  
kl. 10:00 hos Selskabet