

Victoria Properties A/S

Bredgade 23A, 2.

1260 København K

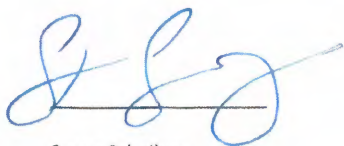
CVR-nr. 55 66 00 18

## Årsrapport 2018

01.01.2018 - 31.12.2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2019.

København, den



Søren Scheibye

dirigent

## INDHOLD

---

<b>Ledelsesberetning</b>	
Regnskabsåret kort	3
Selskabets hoved- og nøgletal	4
Idégrundlag og strategi	5
Årets aktiviteter	6
Organisations- og ledelsesforhold	7
Risikoforhold og -styring	8
Virksomhedsledelse	10
Aktionærforhold	13
Bestyrelse og direktion	16
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	17
Den uafhængige revisors erklæringer	18
<b>Regnskabsberetning</b>	
Regnskabsberetning	21
Resultatopgørelse	22
Totalindkomstopgørelse	23
Balance	24
Egenkapitalopgørelse	26
Pengestrømsopgørelse	27
Noter	28
<b>Oversigter</b>	
Koncernoversigt	45

## REGNSKABSÅRET KORT

---

### Begivenheder i 2018

#### Indkøb af fem investeringsejendomme

Selskabet har i juni og juli 2018 styrket driften i selskabet ved købet af fem investeringsejendomme beliggende i Haderslev.

Selskabet har efter erhvervelsen af ejendommene i Haderslev udført en række drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

#### Overtagelsestilbud

Victoria Properties A/S modtog den 10. oktober 2018 meddelelse fra Gefion Group A/S om, at Gefion Group havde besluttet at fremsætte et betinget, frivilligt offentligt overtagelsestilbud til aktionærerne i Victoria Properties om at erhverve den samlede aktiekapital i Victoria Properties (eksklusive eventuelle egne aktier) mod et kontant vederlag på 2,00 DKK pr. aktie med en nominal værdi af 1,00 DKK.

Den 7. november 2018 fremsatte Gefion Group A/S overtagelsestilbuddet.

Den 19. november 2018 offentliggjorde bestyrelsen sin redegørelse, hvor bestyrelsen forholdt sig neutralt til tilbuddet fra Gefion Group A/S.

Den 12. december 2018 offentliggjorde Gefion Group A/S resultatet af tilbuddet. Gefion Group A/S havde modtaget accept for 11.295.773 aktier á nominelt DKK 1,00, svarende til 60,54 procent af den samlede aktiekapital og stemmerettigheder i Victoria Properties A/S.

Sammen med Gefion Groups eksisterende beholdning af aktier i Victoria Properties ejer Gefion 12.892.273 aktier á nominelt 1,00 DKK, svarende til 69,10 procent af den samlede aktiekapital og stemmerettigheder i Victoria Properties.

#### Årets resultat og finansielle stilling

I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' senest udmeldte forventninger, som meddelt i fondsbrørsmeddelelse nr. 273, blev årets resultat positivt, idet selskabets resultat blev 0,6 mDKK.

Resultatet for 2018 udgør 0,6 mDKK før skat og 0,6 mDKK efter skat.

Selskabets likvide beholdninger pr. 31.12.2018 udgør 7,5 mDKK.

Pr. 31.12.2018 har selskabet ingen fremmedfinansiering, udover sædvanlig realkredit i selskabets investeringsejendomme pr. 31.12.2018.

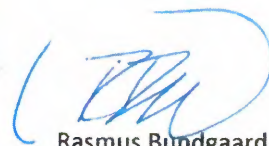
Selskabet har et uudnyttet skattemæssigt underskud pr. 31.12.2018 på 158 mDKK med en skatteværdi på 35 mDKK.

For år 2019 forventes et positivt resultatbidrag fra Selskabets investeringsejendomme. Selskabet forventer at vækste via indkøb af ejendomme i år 2019, og ansætte kompetencer i denne forbindelse. Selskabet forventer på den baggrund et mindre underskud i størrelsesordenen 0 - -1 mDKK før skat.

Med venlig hilsen



Thomas Færch  
Bestyrelsesformand



Rasmus Bundgaard  
Adm. direktør

## HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal					
Beløb i DKK 1.000					
Resultatopgørelsen	2018	2017	2016	2015	2014
Omsætning	641	0	4.550	20.252	52.499
Bruttoresultat	525	0	4.259	-1.059	-27.137
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-533	-566	-448	-11.816	-47.777
Finansielle poster, netto	-62	-58	-582	12.099	43.347
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0	-716
<b>Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter</b>	<b>-595</b>	<b>-624</b>	<b>-1.097</b>	<b>14.016</b>	<b>62.793</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.161	0	0	-13.733	-67.224
Resultat før skat	566	-624	-1.097	283	-5.147
Skat af årets resultat	0	0	269	-283	5.147
<b>Årets resultat i alt</b>	<b>566</b>	<b>-624</b>	<b>-828</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balancen</b>					
<b>Aktiver</b>					
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	14.470	0	0	0	60
Andre langfristede aktiver	0	0	0	0	4.252
Kortfristede aktiver	7.536	12.479	485	59.228	538.359
<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.006</b>	<b>12.479</b>	<b>485</b>	<b>59.228</b>	<b>542.671</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital	12.039	11.473	-828	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	8.886	0	0	0	940
Kortfristede gældsforpligtelser	1.081	1.006	1.313	59.228	541.731
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.006</b>	<b>12.479</b>	<b>485</b>	<b>59.228</b>	<b>542.671</b>
<b>Pengestrømme</b>					
<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
Pengestrømme fra driften	-877	-332	-1.298	-16.634	-25.772
Pengestrømme til investering, netto	-13.309	0	-7.623	448.100	1.159.107
Pengestrømme fra finansiering	9.352	12.325	0	-449.503	-1.122.638
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-4.834</b>	<b>11.993</b>	<b>-8.921</b>	<b>-18.037</b>	<b>10.697</b>
<b>Nøgletal</b>					
<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
Selskabskapital (DKK 1.000)	18.657	18.657	46.644	46.644	46.644
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	4,8	-34,0	200,0	N/A	N/A
Soliditet (%)	54,7	91,9	-172,5	0,0	0,0
Børskurs, ultimo (DKK)	1,84	1,55	3,01	3,32	7,85
Resultat pr. aktie efter skat (DKK)	0,03	-0,08	-0,18	0,0	0,0
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	0,6	0,6	-0,2	0,0	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	2,9	2,5	0,0	0,0	0,0
Price Earning (DKK)	61	-46	N/A	N/A	N/A
Udbytte pr. aktie (DKK)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investering i materielle anlægsaktiver (DKK 1.000)	13.309	0	0	15	0



## IDÉGRUNDLAG OG STRATEGI

---

### Idegrundlag og strategi

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

Strategien er baseret på følgende hovedpunkter:

- Køb og udlejning af erhvervs- og boligejendomme
- Levering af service- og bygningsydelser til egen drift - egen ejendomsadministration
- Kontrolleret og afstemt finansiell risiko

### Trends

Efterspørgslen efter velbeliggende og veldrevne ejendomme med højt serviceniveau i Danmark er stigende. Der har i de seneste år været stigende priser på alle typer af fast ejendom i og omkring hovedstaden, ligesom der har været stigende efterspørgsel på serviceydelser i forbindelse med drift af ejendomme.

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

### Forretningsudvikling

I 2019 forventes en væsentlig acceleration af selskabets strategi om investering i solide, langsigtede driftsejendomme med tilhørende ejendoms-service. Det strategiske sigte er langsigtede investeringer uden udviklingsrisiko.

Over de kommende år forventes der opbygget en større portefølje af ejendomme med konservativ belåningsgrad. Porteføljen planlægges opbygget dels ved almindelige overtagelser finansieret ved realkreditgæld og kapitalforhøjelser og dels ved aktiebaseret vederlæggelse med nye aktier.

I 2019 forventes desuden ansat kompetencer, der skal arbejde videre med udvikling af selskabets strategi og varetage ansvaret for at eksekvere strategien om opbygning af en portefølje og herudover også om udvikling og opbygning af komplementerende services i form af administration, servicering og drift af ejendomsporteføljen.

Med det formål at skabe en skalerbar forretningsmodel forventes der i første halvår 2019 indgået en managementaftale med selskabets hovedaktionær.

## ÅRETS AKTIVITETER

---

### **Begivenheder i 2018**

Selskabet har i juni og juli 2018 styrket driften ved købet af fem investeringsejendomme beliggende i Haderslev.

Ejendommene har sammenlagt bidraget med en omsætning på 641 t.DKK i 2018.

Selskabet har efter erhvervelsen af ejendommene i Haderslev udført en række drifts- og vedligeholdelsesopgaver og påbegyndt etablering af en administrations- og serviceafdeling.

### **Vurdering af ejendomme**

Selskabets ledelse har vurderet en række ejendomme med henblik på indkøb.

Ejendommene som Selskabet har fokus på er beliggende i hele Danmark.

Arbejdet har resulteret i køb af fem investeringsejendomme i Haderslev, men endnu ingen yderligere ejendomme.

### **Finansiering**

Selskabet har pr. 31.12.2018 udelukkende realkreditlån optaget mod sikkerhed i selskabets ejendomsportefølje.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet afholdte torsdag d. 24. januar 2019 ekstraordinær generalforsamling. Resultatet af generalforsamlingen var, at Thomas Færch indtrådte i selskabets bestyrelse, Frederik Roving og Søren Scheibye blev genvalgt, og Christian Bjerrehaus fratrådte. Bestyrelsen konstituerede sig herefter med Thomas Færch som formand.

## ORGANISATION OG LEDELSESFORHOLD

---

### Organisation

Selskabets organisation tilstræber at have en kompetent organisation indenfor drift ejendoms- og servicevirksomhed på det danske ejendomsmarked. Denne organisation vil blive opbygget gradvist i forbindelse med selskabets køb af driftsejendomme.

Organisationen havde pr. 31. december 2018 alene den administrerende direktør ansat.

Selskabet forventer i 2019 at ansætte driftsmedarbejdere til Selskabets serviceafdeling.

Nogle specifikke og afgrænsede opgaver blev i regnskabsåret løst ved at bestyrelsesmedlemmer udførte dem frem for at søge assistance fra eksterne konsulenter.

### Ledelse

Advokat Rasmus Bundgaard er administrerende direktør for selskabet. Bestyrelsen består af tre generalforsamlingsvalgte medlemmer: Thomas Færch, Frederik Rovsing og Søren Scheibye. Bestyrelsen har konstitueret sig med Thomas Færch som formand.

## RISIKOFORHOLD OG -STYRING

---

### **Risikovurdering**

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

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

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

### **Kontrolaktiviteter**

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

#### *Regnskabsaflæggelse*

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

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

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

Endelig sikrer Selskabet ved en række analyser og kontroller, at Selskabets regnskabsaflæggelse sker

i henhold til IFRS (International Financial Reporting Standards).

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

### **Markeds- og konkurrenceforhold**

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

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

### **Finansielle forhold**

#### *Likviditetsrisiko*

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

#### *Renterisiko*

Selskabet realkreditfinansiering på samlet 9,3mDKK er variabelt forrentet, og har derfor en renterisiko.

#### *Kursreguleringsrisiko*

Selskabet er p.t ikke udsat for en kursrisiko.

#### *Skatter og afgifter*

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

For omtale af usikkerhed ved indregning og måling henvises til note 2 i rapporten.



## RISIKOFORHOLD OG -STYRING

---

### *Øvrige risici*

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

### *Forsikringsforhold*

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

### *Jura*

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

### *Retstvister*

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

### *Miljø*

Selskabet vurderes ikke at være udsat for en miljømæssig risiko.

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

## VIRKSOMHEDSLEDELSE

---

### Ambitionsniveau

Selskabets virksomhedsledelsespolitik forholder sig til Komitéen for god Selskabsledelse "Anbefalinger for god selskabsledelse". Politikken opdateres årligt og offentliggøres på hjemmesiden under: [www.victoriaproperties.dk/investor/corporate-governance](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 Selskabets ejendomme, at der ikke er behov for en specifik interessepolitik 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 sagskundskaber 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 (Thomas Færch, Frederik Rovsing, Rasmus Bundgaard og Søren Scheibye).

Bestyrelsens nuværende sammensætning er begrundet i Selskabets ejerstruktur.



## VIRKSOMHEDSLEDelse

---

Bestyrelsen opfylder ikke anbefalingerne om mangfoldighed i relation til køn. Det bemærkes, at Selskabets begrænsede aktivitetsniveau ikke gør bestræbelser om at tiltrække bestyrelsesmedlemmer fra det underrepræsenterede køn formålstjenlige.

Aldersmæssigt vurderes bestyrelsens sammensætning som homogen. Selskabets bestyrelse har i marts 2018 evalueret bestyrelsens arbejde.

### Bestyrelsens og direktionens vederlag

Bestyrelsen modtog ikke vederlag i 2018. Dog har bestyrelsesmedlemmer løst specifikke opgaver for selskabet, hvilket har medført vederlag på 185 tDKK.

Selskabets nuværende anmeldte direktion modtog i 2018 samlet vederlag på 245 tDKK.

### Risikostyring

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

### Revision

På Selskabets generalforsamling i april 2018 genvalgte PwC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor. Revisor er på valg hvert år til Selskabets ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen 2019, at PwC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvælges som Selskabets revisor.

### Revisionsudvalg

Bestyrelsen i Selskabet nedsatte i 2008 et revisionsudvalg, der p.t. består af to medlemmer. Revisionsudvalgets medlemmer er på valg hvert år og kan maksimalt sidde i fem perioder. Udvalget træder sammen forud for relevante bestyrelsesmøder. Revisionsudvalget bestod ved årets udgang af Frederik Rovsing og Søren Scheibye.

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. Revisi-

onsudvalget vurderer desuden indholdet af revisionsaftalen, aftaler om honorering samt godkender ikke-revisionsrelaterede ydelser.

Revisionsudvalget har afholdt ét møde i 2018.

### Finanskomité

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

### Redegørelse for samfundsansvar jf. årsregnskabslovens §99a

Victoria Properties A/S skal jf. årsregnskabslovens §99a redegøre for politikker, handlinger og resultater vedrørende de 5 områder: samfundsansvar, menneskerettigheder, miljøpåvirkning, reduktion af klimapåvirkninger, samt anti-korruption og bestikkelse. Med udgangspunkt i Selskabets aktiviteter har ledelsen foretaget en vurdering af risici. Ledelsen har ikke kunnet identificere væsentlige risici, der nødvendiggør politikker for samfundsansvar, menneskerettigheder, miljøpåvirkning, reduktion af klimapåvirkninger, samt anti-korruption og bestikkelse. På den baggrund har Selskabet ikke udarbejdet politikker for disse områder. Ledelsens analyse skal også ses i relation til Selskabets begrænsede forretningsomfang og antal af medarbejdere. Selskabets forretningsmodel er ejendomsdrift- og servicevirksomhed, hvilket ikke har nogen direkte indvirkning på samfundet, menneskerettigheder, miljøet eller klimaet. I takt med at selskabet får flere medarbejdere, vil der blive etableret retningslinjer for at modvirke korruption og bestikkelse.

### Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen jf. årsregnskabslovens §99b

Bestyrelsen og direktionen omfatter i dag alene mænd. Det er målsætningen, at bestyrelsen omfatter mindst ét kvindeligt medlem inden udgangen af 2020. Målet er endnu ikke nået, da generalforsamlingen ikke har vurderet det nødvendigt at udskifte de nuværende bestyrelsesmedlemmer.

Det er et mål, at medarbejderne oplever, at Victoria Properties A/S har en åben og fordomsfri kultur, hvor den enkelte kan udnytte sine kompetencer bedst muligt uanset køn. Der er pt. ikke nogle hindringer for at opnå dette mål.

## VIRKSOMHEDSLEDELSE

---

Da Victoria Properties A/S har under 50 medarbejdere, har virksomheden ikke pligt til at opstille og

redegøre for en politik for øgning af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelseslag.



## AKTIONÆRFORHOLD

---

### Aktionærforhold

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

### Fondskode og aktiekapital pr. 31.12.2018

Fondsbørs: NASDAQ OMX København

Aktiekapital: DKK 18.657.432

Nominel stykstørrelse: DKK 1

Antal aktier: 18.657.432

Aktieklasser: Én

Antal stemmer pr. aktie: Én

Ihændeoverpapir: Ja

Stemmeretsbegrænsning: Nej

Begrænsninger i omsættelighed: Nej

Fondskode: DK0015216675

Kortnavn: VIPRO

Samtlige aktier er noteret på NASDAQ OMX København.

Ved udgangen af 2018 havde Victoria Properties A/S i alt 689 navnenoterede aktionærer. Heraf ejer fire aktionærer tilsammen 86,20 % af Victoria Properties A/S' aktier. Nedenfor er listet de aktionærer, der pr. 31. december 2018 har meddelt at eje mere end 5 % af Victoria Properties A/S' aktier.

### STORAKTIONÆRER:

**Gefion Group A/S:** 69,10 % (2017: 0,00%)  
Østergade 1, 1., 1100 København K

**DG-Byg ApS:** 5,70 % (2017: 22,06%)  
Nørrebrogade 8, 4., 2200 København N

**Scheibye Holding ApS:** 5,70 % (2017: 21,46%)  
Marathonvej 10, 2300 København S

**Christian Rovsing A/S:** 5,70 % (2017: 12,68%)  
Bindsbøllsvej 14, 2920 Charlottenlund

## AKTIONÆRFORHOLD

---

### Bestyrelse, direktion og medarbejdere

Bestyrelse, direktion og medarbejdere havde pr. 31. december 2018 herudover følgende aktiebeholdninger:

### BESTYRELSE

#### Bestyrelsesformand Thomas Færch

6.445.937 stk. aktier gennem sit 50% reelle ejerskab af selskabet Gefion Group A/S, der har en samlet besiddelse på 12.891.873 stk. aktier (2017: 0 stk.).

#### Bestyrelsesmedlem Frederik Røvsing

354.593 stk. aktier gennem sit 33% reelle ejerskab af selskabet Christian Røvsing A/S, der har en samlet besiddelse på 1.063.779 stk. aktier (2017: 3.431.000 stk.)

#### Bestyrelsesmedlem Søren Scheibye

1.063.779 stk. aktier gennem sit 100% reelle ejerskab af selskabet Scheibye Holding ApS (2017: 4.004.336 stk.)

### DIREKTION

#### Administrerende direktør Rasmus Bundgaard

1.063.779 stk. aktier gennem sit 100% reelle ejerskab af selskabet DG-Byg ApS (2017: 4.116.000 stk.)

### Egne aktier

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2018 34.128 styk egne aktier, svarende til 0,18 % af aktiekapitalen.

### 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 25.000.000 med eller uden fortegningsret for hidtidige aktionærer. Forhøjelsen af selskabskapitalen skal ske ved fuld indbetaling.

Bestyrelsen besluttede den 14. september 2017 delvist at udnytte bemyndigelsen, hvorved Selskabets aktiekapital blev forhøjet med DKK 13.993.074. Bemyndigelsen skal derfor anses for at være reduceret til DKK 11.006.926.

### 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 DKK 1.500.000 kapitalandele i selskabet.

Pr. 31. december 2018 er der ikke udstedt warrants i selskabet.

### Aktionæraftaler

Pr. 31. december 2018 var ingen storaktionærer bundet af "lock-up"-aftaler.

## AKTIONÆRFORHOLD

---

### Offentliggjorte meddelelser i 2018

20. april 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 265 – Forløb af ordinær generalforsamling 2018
31. maj 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 266 – Victoria Properties køber sine første danske ejendomme
31. maj 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 267 – Periodemeddelelse for 1. kvartal 2018
31. august 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 268 – Delårsrapport for 1. halvår 2018
10. oktober 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 269 – Beslutning om fremsættelse af betinget, frivilligt tilbud
10. oktober 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 270 – Storaktionærmeddelelse fra Gefion Group A/S
7. november 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 271 – Offentliggørelse af tilbudsdokument
19. november 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 272 – Offentliggørelse af bestyrelsens redegørelse
30. november 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 273 – Periodemeddelelse for 3. kvartal 2018
11. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 274 – Gefion Group offentliggør endeligt resultat af overtagelses-tilbud
18. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 275 – Storaktionærmeddelelse
18. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 276 – Indberetning af ledende medarbejders transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
18. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 277 – Indberetning af ledende medarbejders transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
18. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 278 – Indberetning af ledende medarbejders transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
18. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 279 – Indberetning af ledende medarbejders transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
18. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 280 – Storaktionærmeddelelse
18. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 281 – Storaktionærmeddelelse
18. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 282 – Storaktionærmeddelelse
28. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 283 – Finanskalender 2019
28. december 2018	Fondsbørsmeddelelse nr. 284 – Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

### Offentliggjorte meddelelser til og med 20. februar 2019

11. januar 2019	Fondsbørsmeddelelse nr. 285 – Indberetning af ledende medarbejders transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
11. januar 2019	Fondsbørsmeddelelse nr. 286 – Storaktionærmeddelelse
24. januar 2019	Fondsbørsmeddelelse nr. 287 – Resultat af ekstraordinær generalforsamling

#### Udbyttepolitik og resultatdisponering

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

#### Kursudvikling

Kursen på Victoria Properties-aktien var ved regnskabsårets afslutning DKK 1,84, hvilket var en stigning på 18,71% i forhold til kursen på DKK 1,55 pr. 31. december 2017.

#### Finanskalender 2019

Årsrapport 2018 – 20. februar 2019

Ordinær generalforsamling – 20. marts 2019

Periodemeddelelse 1. kvartal 2019 – 22. maj 2019.

Delårsrapport 1. halvår 2019 – 30. august 2019

Periodemeddelelse 3. kvartal 2019 – 14. november 2019.

#### Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling onsdag den 20. marts 2018 kl. 10:00 hos Selskabet.



## BESTYRELSE OG DIREKTION

### Bestyrelse

<b>THOMAS FÆRCH</b> FORMAND Født 19. oktober 1972 Mand Indtrådt 24/1 2018 Advokat	<b>Direktionsposter</b> Gefion Group A/S samt dertilhørende datterselskaber Gefion Group Ejendomsudvikling K/S CTF Holding ApS CTF Holding 2 ApS TWF Holding ApS Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS INV. Selskabet af 12.06.2009 ApS Komplementarselskabet Lundsgade 9 ApS KGS Entreprise ApS Østerbro Ejendomsudvikling ApS Hellerup Ejendomsudvikling ApS	<b>Bestyrelsesposter</b> Komplementarselskabet Mecura Berlin ApS K/S Ved Stadsgraven 15
<b>FREDERIK ROVSING</b> BESTYRELSESMEDLEM Født 29. marts 1984 Mand Indtrådt 7/11 2016 Direktør	<b>Direktionsposter</b> Boliga Gruppen A/S CFR A/S CRE ApS Rovsing Holding ApS FR Holding ApS Ejd.selskabet Charlottenlund ApS Boliga Finans ApS	<b>Bestyrelsesposter</b> Christian Rovsing A/S (formand) Reel Finans Ejendomscreditselskab A/S (formand) Reel Invest I P/S (formand) Komplementarselskabet BRS ApS Investeringselskabet BRS P/S CFR A/S Estate Investment A/S
<b>SØREN SCHEIBYE</b> BESTYRELSESMEDLEM Født 26. august 1982 Mand Indtrådt 7/11 2016 Direktør	<b>Direktionsposter</b> Scheibye Holding ApS BRS Invest ApS Komplementarselskabet BRS ApS Investeringselskabet BRS P/S Two Dæne ApS	<b>Bestyrelsesposter</b> Investeringselskabet BRS P/S

### Direktion

<b>RASMUS BUNDEGAARD</b> ADMINISTRERENDE DIREKTØR Født 25. juli 1983 Mand Tiltrådt 7/11 2016 Advokat	<b>Direktionsposter</b> DG-Byg ApS	<b>Bestyrelsesposter</b> Komplementarselskabet BRS ApS Investeringselskabet BRS P/S
---	---------------------------------------	---



## PÅTEGNINGER

---

### LEDELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og

finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 20. februar 2019

Direktion

Rasmus Bundgaard  
Administrerende direktør

Bestyrelse

Thomas Færch  
Formand

Frederik Røvsing

Søren Scheibye

# PÅTEGNINGER

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Victoria Properties A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

### Hvad har vi revideret

Victoria Properties A/S' årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med IESBA's Etiske regler.

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

### Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for Victoria Properties A/S den 17. november 2011 for regnskabsåret 2011. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 8 år frem til og med regnskabsåret 2018.

### Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for 2018. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Centralt forhold ved revisionen	Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen
<b>Værdiansættelse af investeringsejendomme</b>  Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investerings-ejendomme udgør TDKK 14.470 svarende til 66% af selskabets samlede aktiver.  Investerings-ejendommene værdiansættes til dagsværdi og dagsværdiregulering indregnes via resultatopgørelsen og udgør TDKK 1.161. Værdiansættelsen til dagsværdi indeholder en række skøn af ledelsen herunder er der også eksterne faktorer som påvirker værdiansættelsen væsentligt, hvorved	Vi vurderede den af ledelsen anvendte metode til at måle dagsværdien af investeringsejendomme og de anvendte forudsætninger baseret på vores viden om ejendomsmarkedet, herunder de anvendte afkastkrav.  Vi efterprøvede nøjagtigheden og relevansen af de anvendte data til fastsættelse af dagsværdien, herunder opgørelse af bruttolejeindtægt, tomgangspotentiale og nødvendige investeringer i ejendommene.

## PÅTEGNINGER

posten som helhed indeholder et skøn. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på ejendommens budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving som vurderes at være enkeltstående. Det normaliserede nettoresultat kapitaliseres med afkastkravet.

Vi fokuserede på værdiansættelse af investeringsejendomme, fordi opgørelse af dagsværdi er baseret på væsentlige ledelsesmæssige skøn.

Der henvises til note 9.

### 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 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 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 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, 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.



## PÅTEGNINGER

---

- 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 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 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 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.

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, 20. februar 2019  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 3377 1231

  
Mikkel Bøgh  
Statsautoriseret revisor  
mne26693

  
René Otto Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
mne26718



## REGNSKABSBERETNING

---

I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' senest udmeldte forventninger, som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 273, blev årets resultat positivt med 0,6 mDKK.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme og administrationsindtægter samt tilhørende driftsomkostninger. Selskabets bruttoresultat blev 0,5 mDKK i 2018 mod 0,0 mDKK i 2017.

Nettoomsætningen steg i 2018 til 0,6 mDKK fra 0,0 mDKK i 2017. Stigningen i nettoomsætningen skyldes købet af de første ejendomme til selskabets nye ejendomsportefølje.

### Resultat af primær drift

Selskabets administrationsomkostninger udgjorde i 2018 1,1 mDKK mod 1,0 mDKK i 2017. Stigningen skyldes øgede omkostninger i forbindelse med øget driftsaktivitet.

Resultat af primær drift er herefter negativt med -0,5 mDKK i 2018, hvilket er en forbedring i forhold til 2017, hvor resultatet af primær drift var negativt med -1,0 mDKK.

### Finansielle poster

De finansielle nettoudgifter udgjorde i 2018 -0,1 mDKK mod nettoudgifter på -0,1 mDKK i 2017.

### Årets resultat

Årets resultat udgør 0,6 mDKK i 2018 mod -1,0 mDKK i 2017.

Resultatet for 2018 udgør 0,6 mDKK før skat og -0,6 mDKK efter skat.

Skatten af årets resultat er 0,0 mDKK.

### Langfristede aktiver

Langfristede aktiver er steget til 14,5 mDKK pr 31. december 2018 fra 0,0 mDKK året før.

Udskudt skatteaktiv er pr. 31. december 2018 indregnet med 0 mDKK.

### Kortfristede aktiver

De samlede kortfristede aktiver var pr. 31. december 2018 7,5 mDKK mod 12,5 mDKK pr. 31. december 2017. Faldet skyldes selskabets køb af driftsejendomme i 2018.

### Selskabets egenkapital

Selskabets egenkapital beløb sig pr. 31. december 2018 til 12,0 mDKK mod 11,5 mDKK pr. 31. december 2017.

### Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser var pr. 31. december 2018 8,9 mDKK mod 0,0 mDKK året før. Stigningen skyldes optagelse af realkreditfinansiering i selskabets indkøbte ejendomsportefølje.

### Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser var pr. 31. december 2018 1,1 mDKK mod 1,0 mDKK pr. 31. december 2017.

### Pengestrømsopgørelse

Selskabets samlede pengestrømme udgjorde DKK -4,8 mDKK. Heraf bidrog driftsaktiviteten med -0,9 mDKK, investeringsaktiviteten med -13,3 mDKK og finansieringsaktiviteten med 9,4 mDKK.

Selskabets likvide beholdninger beløb sig til 7,5 mDKK pr. 31. december 2018 mod 12,3 mDKK året før.

## RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	2018	2017
	Omsætning	641	0
	Driftsomkostninger	-116	0
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>525</b>	<b>0</b>
4, 5	Administrationsomkostninger	-1.058	-977
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-533</b>	<b>-977</b>
10, 11	Værdiregulering af kapitalandele	0	-11
6	Finansielle omkostninger	-62	-47
	<b>Resultat før skat og dagsværdireguleringer</b>	<b>-595</b>	<b>-1.035</b>
9	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.161	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>566</b>	<b>-1.035</b>
7	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>566</b>	<b>-1.035</b>
8	<b>Resultat pr. aktie (EPS)</b>		
	Resultat pr. aktie (DKK)	0,03	-0,08
	Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	0,03	-0,08
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	566	-1.035
	Foreslået udbytte	0	0
		<b>566</b>	<b>-1.035</b>

## TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	2018	2017
	Årets resultat	566	-1.035
	Anden totalindkomst	0	0
	<b>Årets totalindkomst</b>	<b>566</b>	<b>-1.035</b>
	<b>Fordeling af årets totalindkomst og resultat</b>		
	Aktionærerne i Victoria Properties A/S	566	-1.035
	Minoritetsinteresser	0	0
		<b>566</b>	<b>-1.035</b>

## BALANCE

### Aktiver pr. 31.12.2018

Note	Beløb i DKK 1.000	2018	2017
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	<b>Materielle aktiver</b>		
9	Investeringsejendomme	14.470	0
	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>14.470</b>	<b>0</b>
	<b>Andre langfristede aktiver</b>		
10	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0
11	Andre kapitalandele	0	0
	<b>Andre langfristede aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>14.470</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
12	Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer	13	0
	Andre tilgodehavender	31	173
	Periodeafgrænsningsposter	20	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>64</b>	<b>173</b>
13	Likvide beholdninger	7.472	12.306
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>7.536</b>	<b>12.479</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.006</b>	<b>12.479</b>



## BALANCE

### Passiver pr. 31.12.2018

Note	Beløb i DKK 1.000	2018	2017
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	18.657	18.657
	Overført resultat	-6.618	-7.184
14, 15	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.039</b>	<b>11.473</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
17	Gæld til kreditinstitutter	8.886	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.886</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
17	Gæld til kreditinstitutter	465	0
18	Leverandørgæld	157	1.006
19	Anden gæld	459	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.081</b>	<b>1.006</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.967</b>	<b>1.006</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.006</b>	<b>12.479</b>

Oversigt over noter fremgår af side 29.

## EGENKAPITALOPGØRELSE

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

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Overført Resultat	Foreslået ud- bytte	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2018</b>	<b>18.657</b>	<b>-7.184</b>	<b>0</b>	<b>11.473</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2018</b>				
Totalindkomst / Årets resultat	0	566	0	566
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>566</b>	<b>0</b>	<b>566</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Transaktioner med ejere	0	0	0	0
<b>Transaktioner med ejere i 2018 i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2018</b>	<b>18.657</b>	<b>-6.618</b>	<b>0</b>	<b>12.039</b>

Der er ikke foreslået udbytte for 2018.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-533</b>	<b>-977</b>
Ændringer i tilgodehavender	109	-18
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-391	718
<b>Pengestrømme vedr. primær drift</b>	<b>-815</b>	<b>-277</b>
Betalte finansielle omkostninger	-62	-55
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>-877</b>	<b>-332</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>		
Køb af investeringsejendomme	-13.309	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>-13.309</b>	<b>0</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		
Realkreditfinansiering ifm investeringsejendomme	9.522	0
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-190	-600
Optagelse af bankgæld	20	0
Kapitalforhøjelse	0	13.993
Omkostninger i forbindelse med emission	0	-1.068
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>9.352</b>	<b>12.325</b>
<b>Årets pengestrøm i alt</b>	<b>-4.834</b>	<b>11.993</b>
Likvide beholdninger pr. 1. januar	12.306	313
<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	<b>7.472</b>	<b>12.306</b>

## NOTER

---

### Noteoversigt

---

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



## NOTER

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Victoria Properties A/S for 2018 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Victoria Properties A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark. Årsrapporten aflægges i danske kroner, der anses for at være den primære valuta for Selskabets aktiviteter og moderselskabets funktionelle valuta.

### Ændring i regnskabspraksis, herunder præsentation og implementering af regnskabsstandarder

Selskabet har implementeret de nye IFRS og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for 2018. Standarder der er relevante for selskabet omfatter IFRS 9, Finansielle instrumenter, indregning og måling, og IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder.

IFRS 9 indeholder ændrede klassifikations- og målingsbestemmelser for finansielle aktiver, herunder en ny nedskrivningsmodel, baseret på forventede kredittab. Selskabets finansielle aktiver består primært af likvide beholdninger og kortfristede tilgodehavender og har ikke haft nogen indvirkning på regnskabet.

IFRS 15 indeholder ændrede principper for indregning af indtægter fra kontrakter med kunder. Selskabets indtægter består i al væsentlighed af indtægter ved udlejning af fast ejendom. Disse indtægter er omfattet af IAS 17, Leasing (fra og med 2019: IFRS 16), hvorfor IFRS 15 ikke har haft nogen indvirkning på regnskabet.

### 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 Selskabets årsregnskab. Det er ledelsens vurdering, at disse ikke vil få væsentlig indvirkning på årsregnskabet for de kommende regnskabsår, grundet det forhold, at Selskabet ikke har aktiviteter.

### GENERELT OM MÅLING OG PRÆSENTATION

Årsrapporten er aflagt på basis af historiske kostpriser.

### Omregning af fremmed valuta

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

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på 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.

### 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.

## NOTER

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontorumkostninger 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.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 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.

#### 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.



## NOTER

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Egne aktier

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

#### Skat

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

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat måles ved at anvende de skattesatser og -regler i de respektive lande, der – baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen – forventes at gælde, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres indenfor en overskuelig år-række, 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 provenuet og den nominelle restgæld indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster over låneperioden

#### 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.

## NOTER

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### PENGESTRØMSOPGØRELSEN

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante og driftsfremmede poster samt ændringer i driftskapital.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet viser køb og salg af virksomheder og aktiviteter, herunder køb, udvikling, forbedring og salg af investerings-ejendomme.

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

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

### HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene er beregnet som vist nedenfor.

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



## NOTER

---

### 2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

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

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

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**  
Selskabets ejendomme måles ved årsafslutningen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet anvender 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.

Selskabet opgør 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 fastsættes årligt af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsforholdene, ledelsens erfaringer med køb og salg af ejendomme i årets løb, ændringer i specifikke forhold for den enkelte ejendom, samt benchmarks fra anerkendte ejendomsmæglere og markedsaktører.

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.

Pr. 31. december 2018 blev Selskabets investeringsejendomme, målt til et vægtet gennemsnitligt afkast på 6,9% før finansiering.

#### Udskudte skatteaktiver

Selskabet 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. Baseret herpå er det vurderet, at værdien af indregnede udskudte skatteaktiver for Selskabet pr. 31. december 2018 udgør 0,0 mDKK (31. december 2017: 0,0 mDKK).

Selskabets ikke indregnede skatteaktiver udgør 35,0 mDKK (31. december 2017: 35,1 mDKK).

## NOTER

---

### 3 Segmentoplysninger for selskabet

#### Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter i 2018

Selskabet har ét forretningssegment, hvilket er ejendomsbesiddelse omfattende investering i og drift af investeringsejendom.

#### Geografiske oplysninger

Selskabet har driftsaktivitet i Danmark.

### 4 Personaleomkostninger

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Gager og lønninger	420	120
Bidragbaserede pensionsordninger	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1	3
Øvrige personaleomkostninger	21	0
Omkostningsrefusion modtaget fra offentlige myndigheder	0	0
	<b>442</b>	<b>123</b>
<b>Personaleomkostninger indregnes således:</b>		
Administrationsomkostninger	442	123
	<b>442</b>	<b>123</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
<b>Bestyrelsen i modervirksomheden er vederlagt således:</b>		
Bestyrelseshonorar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Løn til anmeldt direktion 245 tDKK (2017: 120 tDKK).

Det samlede vederlag til ledelse, direktion og bestyrelse udgør 430 tDKK (2017: 120 tDKK).

Der er pr. 31. december 2018 én ansat i Selskabet.

## NOTER

### 5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Revision	90	80
Skatterådgivning	0	20
Andre ydelser	43	130
	<b>133</b>	<b>230</b>

### 6 Finansielle omkostninger

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Renter af gæld til kreditinstitutter	62	0
Rente af gæld til bestyrelse	0	47
<b>Renteomkostninger fra finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>62</b>	<b>47</b>

Selskabet har ikke indregnet finansieringsomkostninger i kostprisen for materielle aktiver 2017 og 2018.

### 7 Skat af årets resultat

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Aktuel skat vedr. tidligere år	0	0
Ændring i udskudt skat	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat forklares således:		
<b>Resultat før skat</b>	<b>566</b>	<b>-1.035</b>
Beregnet skat	125	-228
Regulering af ikke-indregnet skatteaktiv	-126	228
Skattemæssig værdi af ikke fradragsberettigede omkostninger	1	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skatteprocent	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>



## NOTER

### 8 Resultat pr. aktie (EPS)

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Resultat pr. aktie (DKK)	0,03	-0,08
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	0,03	-0,08

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

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Årets resultat	566	-624
<b>Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie</b>	<b>566</b>	<b>-624</b>
<hr/>		
Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	18.657.432	7.696.191
Gennemsnitligt antal egne aktier (stk.)	34.128	34.128
<b>Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.)</b>	<b>18.623.304</b>	<b>7.662.063</b>
<b>Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.), udvandet</b>	<b>18.623.304</b>	<b>7.662.063</b>

### 9 Investeringsejendomme

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Dagsværdi pr. 1. januar	0	0
Tilgange, ny erhvervelser	13.309	0
Årets dagsværdiregulering, netto	1.111	0
<b>Dagsværdi pr. 31. december</b>	<b>14.420</b>	<b>0</b>
<hr/>		
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	631	0
Driftsomkostninger, udlejede arealer	-90	0
Driftsomkostninger, øvrige	-16	0
<b>Nettoindtægter fra investeringsejendomme</b>	<b>525</b>	<b>0</b>

Dagsværdien er baseret på interne skøn uden anvendelse af uafhængig vurderingsmand. Dagsværdien værdiansættes i niveau 3.

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 2.

#### Følsomhedsanalyse

Ved en ændring af afkastkravet på +1% vil værdiansættelsen af ejendommene falde med 2.080 tkr. (-14%). Ved en ændring af afkastkravet på -1% vil værdiansættelsen af ejendommene stige med 2.520 tkr. (+17%). Ved en ændring af de normaliserede lejeindtægter på -10% vil værdiansættelsen af investeringsejendommene falde med 1.910 tkr. (-13%). Ved en ændring af de normaliserede lejeindtægter på +10% vil værdiansættelsen af investeringsejendommene stige med 1.710 tkr. (+12%).



## NOTER

---

### 9 Investeringsejendomme (fortsat)

#### Detaljer om investeringsejendomme

Ejendomme: 5

Beliggenhed: Haderslev

Lejemål: 16

Udlejningsareal: 1.529 m<sup>2</sup>

**Storegade 16:** Overtaget 1. juli 2018. Udlejningsejendom bestående af 223m<sup>2</sup> boligareal (2 lejemål) og 251m<sup>2</sup> erhvervsareal (1 lejemål), samt kælder og parkeringsplads. Ejendommen er fuldt udlejet pr. 31. december 2018.

**Storegade 40:** Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 308m<sup>2</sup> boligareal (3 lejemål) og 174m<sup>2</sup> erhvervsareal (1 lejemål). Ejendommen er fuldt udlejet pr. 31. december 2018.

**Storegade 44A-B:** Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 201m<sup>2</sup> boligareal (3 lejemål). Ved overtagelsen stod 2 boliglejemål ledige. Ejendommen er fuldt udlejet pr. 31. december 2018.

**Storegade 76A-B:** Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 250m<sup>2</sup> boligareal (5 lejemål). Ved overtagelsen stod 2 boliglejemål ledige. Der er ét ledigt lejemål pr. 31. december 2018.

**Frejasvej 6, st. tv.:** Overtaget 1. juni 2018. Ejerlejlighed bestående af 30m<sup>2</sup> bolig. Ejendommen er udlejet pr. 31. december 2018.

#### Oplysning om fremtidige minimumslejeindtægter

Minimum lejebetalinger pr. 31. december 2018 i lejekontraktens uopsigelighed:

Beløb i DKK 1.000	
Fremtidige minimumslejeindtægter	Pr. 31. december 2018
1 år, 2019	734
2-5 år, 2020-2023	1.540
Over 5 år, 2024-	0
<b>Total</b>	<b>2.273</b>

## NOTER

### 10 Kapitalandele i dattervirksomheder

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Kostpris pr. 1. januar	0	44.894
Tilgang	0	0
Afgang	0	-44.894
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger pr. 1. januar	0	-44.883
Nedskrivninger i året	0	-11
Nedskrivninger vedr. afgang <sup>1)</sup>	0	44.894
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført til tilgodehavende	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Pr. 31. december 2018 har Victoria Properties A/S, som det også var tilfældet ved udgangen af 2017, ingen datterselskaber.

### 11 Andre kapitalandele

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Kostpris pr. 1. januar	0	746
Overførsel	0	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	-746
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger pr. 1. januar	0	-746
Afgang	0	746
Nedskrivninger i året	0	0
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

### 12 Tilgodehavende lejeindtægter

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Hensættelseskonto pr. 1. januar	0	0
Anvendt i året	0	0
Tilbageførte nedskrivninger	0	0
Årets hensættelser til dækning af tab	0	0
<b>Hensættelseskonto pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender		
Overforfaldne med op til en måned	0	0
Overforfaldne mellem en og tre måneder	13	0
Overforfaldne mellem tre og seks måneder	0	0
Overforfaldne over seks måneder	0	0
<b>Overforfaldne i alt pr. 31. december</b>	<b>13</b>	<b>0</b>

### 13 Likvide beholdninger

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	7.472	12.306
<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	<b>7.472</b>	<b>12.306</b>

### 14 Aktiekapital

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Aktiekapital pr. 1. januar	18.657	46.644
Kapitalnedsættelse	0	-41.980
Kapitalforhøjelse ved kontant indbetaling	0	13.993
<b>Aktiekapital pr. 31. december</b>	<b>18.657</b>	<b>18.657</b>

Aktiekapitalen består af 18.657.432 aktier á DKK 1. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

### 15 Egne aktier

Beløb i DKK 1.000	Antal stk.		Nominel værdi	
	2018	2017	2018	2017
Egne aktier pr. 1. januar	34.128	34.128	34	34
<b>Egne aktier pr. 31. december</b>	<b>34.128</b>	<b>34.128</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2018 0,2 % egne aktier, ligesom ved udgangen af 2017.

## NOTER

### 16 Udskudt skat

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Udskudt skat pr. 1. januar	0	0
Udskudt skat af årets resultat	0	0
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Ikke indregnede skatteaktiver

Skatteværdi af ikke indregnede skatteaktiver fordeler sig således:

Beløb i DKK 1.000	2018
Investeringsjendomme	-255
Skattemæssige underskud	34.779
Øvrige forhold	412
	<b>34.936</b>

Udskudte skatteaktiver er ikke indregnet som følge af usikkerhed om den fremtidige udnyttelse ved modregning i fremtidig positiv indtjening.

### 17 Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	8.886	0
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	465	0
	<b>9.351</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter forfalder til betaling således:		
0-1 år	465	0
1-5 år	1.759	0
Over 5 år	7.127	0
<b>Gæld til kreditinstitutter pr. 31. december</b>	<b>9.351</b>	<b>0</b>

### 18 Leverandørgæld

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Leverandørgæld	157	1.006
<b>Leverandørgæld pr. 31. december</b>	<b>157</b>	<b>1.006</b>

### 19 Anden gæld

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
Deposita	368	0
Øvrige gældsposter	126	0
<b>Anden gæld pr. 31. december</b>	<b>494</b>	<b>0</b>



## NOTER

### 20 Eventualaktiver

Som følge af usikkerhed om fremtidig anvendelse er udskudte skatteaktiver ikke indregnet, jf. note 17.

### 21 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

#### Pantsætninger og garantier

Der er, ligesom i 2017, ingen pantsætninger eller garantier i 2018 udover sædvanlige pantsætninger af investeringsejendomme i forbindelse med realkreditlån. Pr. 31. december 2018 udgjorde investeringsejendomme 14,5mDKK og realkreditlån optaget i disse ejendomme 9,4mDKK.

### 22 Finansielle risici og finansielle instrumenter

#### Kategorier af finansielle instrumenter:

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende lejeindtægter	13	0
Andre tilgodehavender	31	0
Likvide beholdninger	7.472	12.306
<b>Tilgodehavender til amortiseret kostpris</b>	<b>7.516</b>	<b>12.306</b>
Afledte finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdning	0	0
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter	9.351	0
Leverandørgæld	157	1.006
Anden gæld	459	0
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>9.967</b>	<b>1.006</b>

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

Selskabets likviditetsberedskab udgør pr. 31. december 2018 7 mDKK. Likviditetsberedskabet var 12 mDKK pr. 31. december 2017.

## NOTER

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

Forfaldstidspunkter af gældsforpligtelser og andre kontraktlige forpligtelser:

2018 (Beløb i DKK 1.000)	Pengestrømme inklusive renter				I alt
	Regnskabs- mæssig værdi	0-1 år	1-5 år	> 5 år	
Gæld til kreditinstitutter	9.351	544	2.073	7.766	10.364
Leverandørgæld	157	157	0	0	157
Anden gæld, herunder finansielle in- strumenter	459	459	0	0	459
<b>Indregnet fra balancen</b>	<b>9.967</b>	<b>1.176</b>	<b>2.578</b>	<b>7.261</b>	<b>11.015</b>
Operationelle leasingforpligtelser	0	0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>9.967</b>	<b>1.176</b>	<b>2.578</b>	<b>7.261</b>	<b>11.015</b>

2017 (Beløb i DKK 1.000)	Pengestrømme inklusive renter				I alt
	Regnskabs- mæssig værdi	0-1 år	1-5 år	>5 år	
Gæld til kreditinstitutter	0	0	0	0	0
Leverandørgæld	1.006	1.006	0	0	1.006
Deposita	0	0	0	0	0
Anden gæld, herunder finansielle in- strumenter	0	0	0	0	0
<b>Indregnet fra balancen</b>	<b>1.006</b>	<b>1.006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.006</b>
Operationelle leasingforpligtelser		0	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.006</b>	<b>1.006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.006</b>

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

Udsving i renteniveauet påvirker Selskabets indeståender og gæld til kreditinstitutter.

Vedrørende Selskabets variabelt forrentede indeståender og gæld til kreditinstitutter ville en stigning i renteniveauet på 1%-point i forhold til det faktiske renteniveau i 2018 have haft en negativ indvirkning på Selskabets resultat for 2018 og egenkapital pr. 31. december 2018 på -0,1mDKK.

#### Dagsværdi

Dagsværdien af selskabets gæld til kreditinstitutter udgør 9.382 tkr. og er variabelt forrentet. Selskabets gæld til kreditinstitutter klassificeres som niveau 1 i dagsværdihierakiet.

## NOTER

---

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

#### Valutarisiko

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

#### Kreditrisiko

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende enkelte lejere eller samarbejdspartnere.

#### Kapitalstruktur

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

<b>Nettogæld</b>		
Beløb i DKK 1.000	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Likvide beholdninger og investeringer	(7.472)	(12.306)
Finansiering, kort	465	0
Finansiering, langfristet	8.886	0
<b>Nettogæld</b>	<b>1.879</b>	<b>-12.306</b>
Likvide beholdninger og investeringer	(7.472)	(12.306)
Bruttogæld – fastforrentet	0	0
Bruttogæld – variabelt forrentet	9.351	0
<b>Nettogæld</b>	<b>1.879</b>	<b>-12.306</b>
Egenkapital	12.039	11.473
Ekstern finansieringsandel	16%	0%

#### Afstemning af bevægelser i rentebærende gæld

Beløb i DKK 1.000	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gæld pr. 1. januar	0	0
Optagelse af lån	9.542	0
Afdrag på lån	-190	0
<b>Gæld pr. 31. december</b>	<b>9.352</b>	<b>0</b>

## NOTER

### 23 Nærtstående parter

Pr. 31. december 2018 havde Gefion Group A/S, gennem sit direkte ejerskab af 69,10% af selskabskapitalen bestemmende indflydelse på Victoria Properties A/S.

Nærtstående parter anses som værende Gefion Group A/S, eventuelle datterselskaber af Victoria Properties A/S, ledelsen og bestyrelsen i Victoria Properties A/S samt selskaber kontrolleret af disse.

Victoria Properties A/S har ingen datterselskaber pr. 31. december 2018.

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

Beløb i DKK 1.000	2018	2017
<b>Ledelse og bestyrelse</b>		
Direktør Rasmus Bundgaard, løn	245	120
FR Holding ApS (ejet af bestyrelsesmedlem	0	120
Frederik Rovsing), konsulentarbejde		
Scheibye Holding ApS (ejet af bestyrelsesmedlem	0	120
Søren Scheibye), konsulentarbejde		
Bestyrelsesmedlem Søren Scheibye, honorar	175	0
DG-Byg ApS (ejet af direktør Rasmus Bundgaard),	92	0
håndværksentreprise		
Ejendomsselskabet Charlottenlund ApS	61	0
(ejet af bestyrelsesmedlem Frederik Rovsing og di-		
rektør Rasmus Bundgaard), husleje		
Tidl. bestyrelsesmedlem Christian B. Seidelin,	0	-600
tilbagebetaling gældsbev		
Tidl. bestyrelsesmedlem Christian Bjerrehuus	10	0

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



## KONCERNOVERSIGT

---

Pr. 31. december 2018

Victoria Properties A/S har ingen datterselskaber pr. 31.12.2018

Victoria Properties A/S  
Bredgade 23A, 2.  
1260 København K

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

### **Bestyrelse**

Advokat Thomas Færch, formand  
Direktør Frederik Rovsing  
Direktør Søren Scheibye

Generalforsamling afholdes fredag den 20. marts 2019  
kl. 10:00 hos Selskabet

### **Direktion**

Administrerende direktør, advokat Rasmus  
Bundgaard

### **Revisor**

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### **Advokat**

Kromann Reumert  
Sundkrogsgade 5  
2100 København Ø