

Victoria Properties A/S

Østergade 1, 2.

1100 København K

CVR-nr. 55 66 00 18

## **Årsrapport 2019**

01.01.2019 - 31.12.2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2020.

København, den

---

Søren Scheibye

dirigent

# INDHOLD

---

## **Ledelsesberetning**

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	12
Bestyrelse og direktion	15

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	16
Den uafhængige revisors erklæringer	17

## **Regnskabsberetning**

Regnskabsberetning	20
Resultatopgørelse	21
Totalindkomstopgørelse	22
Balance	23
Egenkapitalopgørelse	25
Pengestrømsopgørelse	26
Noter	27

## **Oversigter**

Koncernoversigt	43
-----------------	----

## REGNSKABSÅRET KORT

---

### Begivenheder i 2019

#### Drift af selskabet ejendomme

Selskabet har i årets løb drevet de fem af Selskabet ejede investeringsejendomme beliggende i Haderslev. Selskabet har udført en række drifts- og vedligeholdelsesopgaver på ejendommene i løbet af året.

#### Undersøgelse af nye ejendomsinvesteringer

Selskabet har i årets løb evalueret flere potentielle ejendomsporteføljer med henblik på køb af ejendommene.

Selskabet har oplevet, at politisk uro omkring ændringen af den nuværende Boligreguleringslov § 5, stk. 2, og udformningen af den nye lovbestemmelse, herunder usikkerhed om vurderingen af fastsættelsen af størrelsen på lovlig opkrævet boliglejeløb, har medført at ejendomsmarkedet generelt afventer udfaldet af de politiske drøftelser.

Specifikt for Victoria Properties A/S har usikkerheden medført, at to større ejendoms køb som var langt i forhandlingerne blev stoppet. Ledelsen vil afvente afklaring på den fremadrettede lovgivning i Boligreguleringslov § 5, stk.2.

### Årets resultat og finansielle stilling

I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' senest udmeldte forventninger, som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 293, blev årets resultat negativt med -1,3 mDKK.

Resultatet for 2019 udgør -1,3 mDKK før skat og -1,3 mDKK efter skat.

Selskabets likvide beholdninger pr. 31.12.2019 udgør 5,2 mDKK.

Selskabet har ingen fremmedfinansiering, udover sædvanlig realkredit i selskabets investeringsejendomme pr. 31.12.2019.

Selskabet har et uudnyttet skattemæssigt underskud pr. 31.12.2019 på 160 mDKK med en skatteværdi på 35 mDKK.

For år 2020 forventes et positivt resultatbidrag fra Selskabets investeringsejendomme. Selskabet forventer at vækste via indkøb af ejendomme i år 2020, 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					
<b>Resultatopgørelsen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Omsætning	1.308	641	0	4.550	20.252
Bruttoresultat	969	525	0	4.259	-1.059
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-1.626	-533	-566	-448	-11.816
Finansielle poster, netto	-110	-62	-58	-582	12.099
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0	0
<b>Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter</b>	<b>-1.736</b>	<b>-595</b>	<b>-624</b>	<b>-1.097</b>	<b>14.016</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	470	1.161	0	0	-13.733
Resultat før skat	-1.266	566	-624	-1.097	283
Skat af årets resultat	0	0	0	269	-283
<b>Årets resultat i alt</b>	<b>-1.266</b>	<b>566</b>	<b>-624</b>	<b>-828</b>	<b>0</b>
<b>Balancen</b>					
<b>Aktiver</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	14.940	14.470	0	0	0
Andre langfristede aktiver	0	0	0	0	0
Kortfristede aktiver	5.334	7.536	12.479	485	59.228
<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.274</b>	<b>22.006</b>	<b>12.479</b>	<b>485</b>	<b>59.228</b>
<b>Passiver</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Egenkapital	10.773	12.039	11.473	-828	0
Langfristede gældsforpligtelser	8.440	8.886	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.061	1.081	1.006	1.313	59.228
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.274</b>	<b>22.006</b>	<b>12.479</b>	<b>485</b>	<b>59.228</b>
<b>Pengestrømme</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Pengestrømme fra driften	-1.820	-877	-332	-1.298	-16.634
Pengestrømme til investering, netto	0	-13.309	0	-7.623	448.100
Pengestrømme fra finansiering	-448	9.352	12.325	0	-449.503
<b>Pengestrømme i alt</b>	<b>-2.268</b>	<b>-4.834</b>	<b>11.993</b>	<b>-8.921</b>	<b>-18.037</b>
<b>Nøgletal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Selskabskapital (DKK 1.000)	18.657	18.657	18.657	46.644	46.644
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	-11,1	4,8	-34,0	200,0	N/A
Soliditet (%)	53,1	54,7	91,9	-172,5	0,0
Børskurs, ultimo (DKK)	1,53	1,84	1,55	3,01	3,32
Resultat pr. aktie efter skat (DKK)	-0,07	0,03	-0,08	-0,18	0,0
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	0,6	0,6	0,6	-0,2	0,0
Kurs/indre værdi, ultimo	2,7	2,9	2,5	0,0	0,0
Price Earning (DKK)	-23	61	-46	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)	0	13.309	0	0	15

## 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 finansiel risiko

### Trends

Efterspørgslen efter velbeliggende og veldrevne ejendomme med højt serviceniveau i Danmark er fortsat højt. 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.

I 2019 har Selskabet har selskabet dog oplevet, at politisk uro omkring ændringen af den nuværende Boligreguleringslov § 5, stk. 2, og udformningen af den nye lovbestemmelse, herunder usikkerhed om vurderingen af fastsættelsen af størrelsen på lovlig opkrævet boliglejeløb, har medført at ejendomsmarkedet generelt afventer udfaldet af de politiske drøftelser.

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 2020 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 2020 forventes desuden at forøge Selskabets kompetencer, der skal støtte op om eksekvering strategien om opbygning af en portefølje og herudover også om udvikling og opbygning af komplimenterende services i form af administration, servicering og drift af ejendomsporteføljen.

## ÅRETS AKTIVITETER

---

### **Begivenheder i 2019**

Selskabet har i årets løb drevet de fem af Selskabet ejede investeringsejendomme beliggende i Haderslev. Selskabet har udført en række drifts- og vedligeholdelsesopgaver på ejendommene i løbet af året.

### **Vurdering af ejendomme**

Selskabet har i årets løb evalueret flere potentielle ejendomsporteføljer med henblik på køb af ejendommene.

Selskabet har oplevet politisk uro omkring ændringen af den nuværende Boligreguleringslov § 5, stk. 2. For Victoria Properties A/S har usikkerheden medført, at to større ejendoms køb som var langt i forhandlingerne, blev stoppet. Ledelsen vil afvente afklaring på den fremadrettede lovgivning i Boligreguleringslov § 5, stk.2.

### **Finansiering**

Selskabet har pr. 31.12.2019 udelukkende realkreditlån optaget mod sikkerhed i selskabets ejendomsportefølje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning  
Der er ingen væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

## 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 2019 den administrerende direktør, samt en deltidsmedarbejder i serviceafdelingen ansat.

Selskabet forventer i 2020 at udbygge 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 markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som Selskabet udsættes for – herunder vurderer revisionsudvalget de risici, som påvirker regnskabsaflæggelsen.

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

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

### Kontrolaktiviteter

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

#### *Regnskabsaflæggelse*

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

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

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

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

i henhold til IFRS (International Financial Reporting Standards).

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

### Markeds- og konkurrenceforhold

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

Rentestigninger kan medføre faldende afkast på ejendomme, ligesom en negativ udvikling i den 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 8,9mDKK 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 markedsmæssige 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 lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse forholder sig til Komitéen for god Selskabsledelses "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 yderligere driftsaktiviteter.

### 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 interessenter 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, 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 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 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 ikke gør

## VIRKSOMHEDSLEDELSE

---

bestræbelser om at tiltrække bestyrelsesmedlemmer fra det underrepræsenterede køn formålstjenlige.

Aldersmæssigt vurderes bestyrelsens sammensætning som homogen. Selskabets bestyrelse har i marts 2019 evalueret bestyrelsens arbejde.

### **Bestyrelsens og direktionens vederlag**

Bestyrelsen modtog ikke et fast vederlag i 2019. Dog har bestyrelsesmedlemmer modtaget honorar for at løse specifikke opgaver for selskabet, hvilket har medført vederlag på samlet 774 tDKK.

Selskabets nuværende anmeldte direktion modtog i 2019 samlet vederlag på 684 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 marts 2019 genvalgte PwC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor. Revisor er på valg hvert år til Selskabets ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen 2020, 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. Revisionsudvalget vurderer desuden indholdet af revisionsaftalen, aftaler om honorering samt godkender ikke-revisionsrelaterede ydelser.

Revisionsudvalget har afholdt ét møde i 2019.

### **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 nogen hindringer for at opnå dette mål.

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. 31.12.2019

Fondsbørs: NASDAQ OMX København

Aktiekapital: DKK 18.657.432

Nominal stykstørrelse: DKK 1

Antal aktier: 18.657.432

Aktieklasser: Én

Antal stemmer pr. aktie: Én

Ihændeoverpapir: Ja

Stemmeretsbegrænsning: Nej

Begrænsninger i omsættelighed: Nej

Fondskode: DK0015216675

Kortnavn: VIPRO

Samtlige aktier er noteret på NASDAQ OMX København.

Ved udgangen af 2019 havde Victoria Properties A/S i alt 688 navnenoterede aktionærer. Heraf ejer tre aktionærer tilsammen 80,50 % af Victoria Properties A/S' aktier. I kolonnen til højre er listet de aktionærer, der pr. 31. december 2019 har meddelt at eje mere end 5 % af Victoria Properties A/S' aktier.

### STORAKTIONÆRER:

**Gefion Group A/S:** 69,10 % (2018: 69,10%)  
Østergade 1, 1., 1100 København K

**Scheibye Holding ApS:** 5,70 % (2018: 5,70%)  
Marathonvej 10, 2300 København S

**Christian Rovsing A/S:** 5,70 % (2018: 5,70%)  
Bindesbøllsvej 14, 2920 Charlottenlund

### Klausuler tilknyttet selskabets realkreditgæld

Selskabets realkreditgæld, der er optaget til finansiering af investeringsejendomme, er omfattet af en "change of control"-klausul. Klausulen medfører, at realkreditinstituttet har ret til at opsiges gælden, såfremt kontrollen af selskabet overgår til en anden / anden gruppe investorer.

## AKTIONÆRFORHOLD

---

### Bestyrelse, direktion og medarbejdere

Bestyrelse, direktion og medarbejdere havde pr. 31. december 2019 herudover følgende aktiebeholdninger:

### BESTYRELSE

#### Bestyrelsesformand Thomas Færch

6.446.137 stk. aktier gennem sit 50% reelle ejerskab af selskabet Gefion Group A/S, der har en samlet besiddelse på 12.892.273 stk. aktier (2018: 12.892.273 stk.).

#### Bestyrelsesmedlem Frederik Rovsing

398.917 stk. aktier gennem sit 37,5% reelle ejerskab af selskabet Christian Rovsing A/S, der har en samlet besiddelse på 1.063.779 stk. aktier (2018: 1.063.779 stk.)

#### Bestyrelsesmedlem Søren Scheibye

1.063.779 stk. aktier gennem sit 100% reelle ejerskab af selskabet Scheibye Holding ApS (2018: 1.063.779 stk.)

### DIREKTION

#### Administrerende direktør Rasmus Bundgaard

34.478 stk. aktier gennem sit 100% reelle ejerskab af selskabet DG-byg ApS (2018: 1.063.779 stk.)

#### Egne aktier

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2019 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 2019 er der ikke udstedt warrants i selskabet.

### Aktionæraftaler

Pr. 31. december 2019 var ingen storaktionærer bundet af "lock-up"-aftaler.

## AKTIONÆRFORHOLD

---

### Offentliggjorte meddelelser i 2019

11. januar 2019	Fondbørsmeddelelse nr. 285 - Indberetning af ledende medarbejders transaktioner med aktier i Victoria Properties A/S
11. januar 2019	Fondbørsmeddelelse nr. 286 - Storaktionærmeddelelse
24. januar 2019	Fondbørsmeddelelse nr. 287 - Resultat af ekstraordinær generalforsamling
20. februar 2019	Fondbørsmeddelelse nr. 288 - Victoria Properties A/S leverer første positive resultat i 12 år
26. februar 2019	Fondbørsmeddelelse nr. 289 - Indkaldelse til ordinær generalforsamling.
20. marts 2019	Fondbørsmeddelelse nr. 290 - Forløb af ordinær generalforsamling
22. maj 2019	Fondbørsmeddelelse nr. 291 - Periodemeddelelse 1. kvartal 2019
30. august 2019	Fondbørsmeddelelse nr. 292 - Delårsrapport for 1. halvår 2019
14. november 2019	Fondbørsmeddelelse nr. 293 - Periodemeddelelse for 3. kvartal 2019
30. december 2019	Fondbørsmeddelelse nr. 294 - Finanskalender 2020

### Offentliggjorte meddelelser til og med 10. marts 2020

21. februar 2020	Fondbørsmeddelelse nr. 295 – Victoria Properties A/S udpeger Lago Kapital som Market Maker (likviditetsudbyder)
------------------	---

#### Udbyttepolitik og resultatdisponering

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

#### Kursudvikling

Kursen på Victoria Properties-aktien var ved regnskabsårets afslutning DKK 1,55, hvilket var et fald på 15,76% i forhold til kursen på DKK 1,84 pr. 31. december 2018.

#### Finanskalender 2020

Årsrapport 2019 – 10. marts 2020  
Ordinær generalforsamling – 14. april 2020  
Periodemeddelelse 1. kvartal 2020 – 29. maj 2020.  
Delårsrapport 1. halvår 2020 – 28. august 2020  
Periodemeddelelse 3. kvartal 2020 – 27. november 2020.

#### Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling onsdag den 14. april 2020 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 samt detilhørende datterselskaber 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 Komplementarselskabet GG 8 ApS Komplementarselskabet GG 9 ApS GG Komplementar ApS Roof Management 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> CFR A/S CRE ApS Rovsing Holding ApS FR Holding ApS Ejd.selskabet Charlottenlund ApS	<b>Bestyrelsesposter</b> Christian Rovsing A/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 Investeringselskabet BRS P/S Two Dæne ApS Musical Nordic ApS The Scientist ApS	<b>Bestyrelsesposter</b> Investeringselskabet BRS P/S Komplementarselskabet BRS ApS
--	--	---

### Direktion

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

# PÅTEGNINGER

---

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019.

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 10. marts 2020

### Direktion

Rasmus Bundgaard  
Administrerende direktør

### Bestyrelse

Thomas Færch  
Formand

Frederik Rovsing

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 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 9 år frem til og med regnskabsåret 2019.

### 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 2019. 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
<i>Værdiansættelse af investeringsejendomme</i>  Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investerings-ejendomme udgør TDKK 14.940 svarende til 74% af selskabets samlede aktiver.	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.

## PÅTEGNINGER

---

<p>Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi og dagsværdiregulering indregnes via resultatopgørelsen og udgør TDKK 470. Værdiansættelsen til dagsværdi indeholder en række skøn af ledelsen herunder er der også eksterne faktorer som påvirker værdiansættelsen væsentligt, hvorved 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.</p> <p>Vi fokuserede på værdiansættelse af investeringsejendomme, fordi opgørelse af dagsværdi er baseret på væsentlige ledelsesmæssige skøn.</p> <p>Der henvises til note 9.</p>	<p>Vi efterprøvede nøjagtigheden og relevansen af de anvendte data til fastsættelse af dagsværdien, herunder opgørelse af bruttolejeindtægt, tomgangspotentiale og nødvendige investeringer i ejendommene.</p>
---	--

### 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:

## PÅTEGNINGER

---

- 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 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, 10. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3377 1231

René Otto Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
mne26718

Morten Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
Mne32806

## REGNSKABSBERETNING

---

I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' senest udmeldte forventninger, som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 293, blev årets resultat negativt med -1,3 mDKK.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme og administrationsindtægter samt tilhørende driftsomkostninger. Selskabets bruttoresultat blev 1,0 mDKK i 2019 mod 0,5 mDKK i 2018.

Nettoomsætningen steg i 2019 til 1,3 mDKK fra 0,6 mDKK i 2018. Stigningen i nettoomsætningen skyldes at det var første hele regnskabsår, hvor Selskabets nuværende ejendomsportefølje indgår.

### Resultat af primær drift

Selskabets administrationsomkostninger udgjorde i 2019 2,6 mDKK mod 1,1 mDKK i 2018.

Resultat af primær drift er herefter negativt med -1,6 mDKK i 2019, mod -0,5 mDKK i 2018.

### Finansielle poster

De finansielle nettoudgifter udgjorde i 2019 -0,1 mDKK mod nettoudgifter på -0,1 mDKK i 2018.

### Årets resultat

Årets resultat udgør -1,3 mDKK i 2019 mod 0,6 mDKK i 2018.

Resultatet for 2019 udgør -1,3 mDKK før skat og -1,3 mDKK efter skat.

Skatten af årets resultat er 0,0 mDKK.

### Langfristede aktiver

Langfristede aktiver er steget til 14,9 mDKK pr 31. december 2019 fra 14,5 mDKK året før pga positiv værdiregulering af Selskabets ejendomme.

Udskudt skatteaktiv er pr. 31. december 2019 indregnet med 0 mDKK.

### Kortfristede aktiver

De samlede kortfristede aktiver var pr. 31. december 2019 5,3 mDKK mod 7,5 mDKK pr. 31. december 2018.

### Selskabets egenkapital

Selskabets egenkapital beløb sig pr. 31. december 2019 til 10,8 mDKK mod 12,0 mDKK pr. 31. december 2018.

### Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser var pr. 31. december 2019 8,4 mDKK mod 8,9 mDKK året før. Faldet skyldes afdrag på realkreditfinansiering i selskabets ejendomsportefølje.

### Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser var pr. 31. december 2019 1,1 mDKK mod 1,1 mDKK pr. 31. december 2018.

### Pengestrømsopgørelse

Selskabets samlede pengestrømme udgjorde DKK -2,3 mDKK. Heraf bidrog driftsaktiviteten med -1,8 mDKK, investeringsaktiviteten med 0,0 mDKK og finansieringsaktiviteten med -0,5 mDKK.

Selskabets likvide beholdninger beløb sig til 5,2 mDKK pr. 31. december 2019 mod 7,5 mDKK året før.

## RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	2019	2018
	Omsætning	1.308	641
	Driftsomkostninger	-339	-116
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>969</b>	<b>525</b>
4, 5	Administrationsomkostninger	-2.571	-1.058
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.602</b>	<b>-533</b>
6	Andre driftsomkostninger	-24	0
	Finansielle omkostninger	-110	-62
	<b>Resultat før skat og dagsværdireguleringer</b>	<b>-1.736</b>	<b>-595</b>
9	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	470	1.161
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.266</b>	<b>566</b>
7	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.266</b>	<b>566</b>
8	<b>Resultat pr. aktie (EPS)</b>		
	Resultat pr. aktie (DKK)	-0,07	0,03
	Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-0,07	0,03
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-1.266	566
	Foreslået udbytte	0	0
		<b>-1.266</b>	<b>566</b>

## TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

---

Note	Beløb i DKK 1.000	2019	2018
	Årets resultat	-1.266	566
	Anden totalindkomst	0	0
	<b>Årets totalindkomst</b>	<b>-1.266</b>	<b>566</b>

## BALANCE

---

### Aktiver pr. 31.12.2019

Note	Beløb i DKK 1.000	2019	2018
	<b>Langfristede aktiver</b>		
	<b>Materielle aktiver</b>		
9	Investeringsejendomme	14.940	14.470
	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>14.940</b>	<b>14.470</b>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>14.940</b>	<b>14.470</b>
	 <b>Kortfristede aktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
10	Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer	33	13
	Tilgodehavende depositum	38	0
	Andre tilgodehavender	39	31
	Forudbetalte omkostninger	20	20
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>130</b>	<b>64</b>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.204</b>	<b>7.472</b>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>5.334</b>	<b>7.536</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.274</b>	<b>22.006</b>

## BALANCE

### Passiver pr. 31.12.2019

Note	Beløb i DKK 1.000	2019	2018
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	18.657	18.657
	Overført resultat	-7.884	-6.618
<b>12, 13</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.773</b>	<b>12.039</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>15</b>	Gæld til kreditinstitutter	8.440	8.886
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.440</b>	<b>8.886</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>15</b>	Gæld til kreditinstitutter	463	465
<b>16</b>	Leverandørgæld	205	157
<b>17</b>	Anden gæld	393	459
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.061</b>	<b>1.081</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.501</b>	<b>9.967</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.274</b>	<b>22.006</b>

Oversigt over noter fremgår af side 27.



## EGENKAPITALOPGØRELSE

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>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<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>

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Overført Resultat	Foreslået ud- bytte	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2019</b>	<b>18.657</b>	<b>-6.618</b>	<b>0</b>	<b>12.039</b>
<b>Egenkapitalbevægelser i 2019</b>				
Totalindkomst / Årets resultat	0	-1.266	0	-1.266
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>-7.884</b>	<b>0</b>	<b>-1.266</b>
<b>Transaktioner med ejere</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Transaktioner med ejere i 2019 i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2019</b>	<b>18.657</b>	<b>-7.884</b>	<b>0</b>	<b>10.773</b>

Der er ikke foreslået udbytte for 2019.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
<b>Resultat af før skat</b>	<b>-1.266</b>	<b>566</b>
Regulering for ikke-likvide driftsposter:		
Finansielle omkostninger	110	62
Ændringer i tilgodehavender	-66	109
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-18	-391
Værdiregulering af ejendomme	-470	-1.161
<b>Pengestrømme vedr. primær drift</b>	<b>-1.710</b>	<b>-815</b>
Betalte finansielle omkostninger	-110	-62
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>-1.820</b>	<b>-877</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>		
Køb af investeringsejendomme	0	-13.309
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>0</b>	<b>-13.309</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		
Realkreditfinansiering ifm investeringsejendomme	0	9.522
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-448	-190
Optagelse af bankgæld	0	20
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>-448</b>	<b>9.352</b>
<b>Årets pengestrøm i alt</b>	<b>-2.268</b>	<b>-4.834</b>
Likvide beholdninger pr. 1. januar	7.472	12.306
<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	<b>5.204</b>	<b>7.472</b>

## NOTER

---

### Noteoversigt

---

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

## NOTER

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Victoria Properties A/S for 2019 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 2019. Standarder der er relevante for selskabet, omfatter IFRS 16, Leasing, der dog 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, bortset fra investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

### 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.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Selskabet, 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.

## NOTER

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle poster (fortsat)

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.

#### 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 investerings-ejendommene 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 værdi-ansættelsesmetode 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 ejendommens 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 bestemte 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.

### Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Forudbetalte omkostninger måles til nominel værdi.

### 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 acontoskatte.

## NOTER

---

### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat (fortsat)

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode 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 underskud, 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.

#### 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 nominal værdi.

Under forudbetalinger, indregnet under passiver, indgår modtagne betalinger, der er indtægter vedrørende efterfølgende år. Forudbetalinger måles til nominal værdi.

#### 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 finansieringsaktiviteter 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.

## NOTER

---

### 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 2019 blev Selskabets investeringsejendomme, målt til et vægtet gennemsnitligt afkast på 6,6% før finansiering (mod 6,9% ved udgangen af 2018).

#### 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 2019 udgør 0,0 mDKK (31. december 2018: 0,0 mDKK).

Selskabets ikke indregnede skatteaktiver udgør 35,2 mDKK (31. december 2018: 35,0 mDKK).



## NOTER

---

### 3 Segmentoplysninger for selskabet

#### Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter i 2019

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

#### Information om større kunder

Over 10% af Selskabets samlede lejeindtægter hidrører én kunde, idet denne i 2019 bidrager med 440tkr. (34%) af de samlede lejeindtægter på 1.292tkr. fra Selskabets investeringsejendomme.

#### Geografiske oplysninger

Selskabet har driftsaktivitet i Danmark.

### 4 Personaleomkostninger

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
Gager og lønninger	1.503	420
Bidragbaserede pensionsordninger	0	0
Andre omkostninger til social sikring	2	1
Øvrige personaleomkostninger	0	21
Omkostningsrefusion modtaget fra offentlige myndigheder	0	0
	<b>1.505</b>	<b>442</b>
<b>Personaleomkostninger indregnes således:</b>		
Administrationsomkostninger	1.505	442
	<b>1.505</b>	<b>442</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
<b>Bestyrelsen i modervirksomheden er vederlagt således:</b>		
Bestyrelseshonorar	315	0
	<b>315</b>	<b>0</b>

Løn til anmeldt direktion 684 tDKK (2018: 245 tDKK).

Det samlede vederlag til ledelse, direktion og bestyrelse udgør 1.458 tDKK (2018: 430 tDKK).

Der er pr. 31. december 2019 én ansat i Selskabet.

## NOTER

### 5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
Revision	90	90
Skatterådgivning	0	0
Andre ydelser	18	43
	<b>108</b>	<b>133</b>

### 6 Finansielle omkostninger

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
Renter af gæld til kreditinstitutter	110	62
<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>110</b>	<b>62</b>

Selskabet har ikke indregnet finansieringsomkostninger i kostprisen for materielle aktiver 2018 og 2019.

### 7 Skat af årets resultat

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
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>-1.289</b>	<b>566</b>
Beregnet skat	-284	125
Regulering af ikke-indregnet skatteaktiv	284	-126
Skattemæssig værdi af ikke fradragsberettigede omkostninger	0	1
	<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	2019	2018
Resultat pr. aktie (DKK)	-0,07	0,03
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-0,07	0,03

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

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
Årets resultat	-1.266	566
<b>Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie</b>	<b>-1.266</b>	<b>566</b>

Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	18.657.432	18.657.432
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>18.623.304</b>
<b>Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.), udvandet</b>	<b>18.623.304</b>	<b>18.623.304</b>

### 9 Investeringsejendomme

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
Dagsværdi pr. 1. januar	14.420	0
Tilgange, ny erhvervelser	0	13.309
Årets dagsværdiregulering, netto	470	1.111
<b>Dagsværdi pr. 31. december</b>	<b>14.940</b>	<b>14.420</b>

Lejeindtægter fra investeringsejendomme	1.292	631
Driftsomkostninger, udlejede arealer	-302	-90
Driftsomkostninger, øvrige	-20	-16
<b>Nettoindtægter fra investeringsejendomme</b>	<b>970</b>	<b>525</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%-point vil værdiansættelsen af ejendommene falde med 2.120 tkr. (-14%). Ved en ændring af afkastkravet på -1%-point vil værdiansættelsen af ejendommene stige med 2.900 tkr. (+19%). Ved en ændring af de normaliserede lejeindtægter på -10% vil værdiansættelsen af investeringsejendommene falde med 1.830 tkr. (-12%). Ved en ændring af de normaliserede lejeindtægter på +10% vil værdiansættelsen af investeringsejendommene stige med 1.830 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 2019.

**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 har ét ledigt erhvervslejemål pr. 31. december 2019.

**Storegade 44A-B:** Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 201m<sup>2</sup> boligareal (3 lejemål). Ejendommen er fuldt udlejet pr. 31. december 2019.

**Storegade 76A-B:** Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 250m<sup>2</sup> boligareal (5 lejemål). Der er ét ledigt lejemål pr. 31. december 2019.

**Frejasvej 6, st. tv.:** Overtaget 1. juni 2018. Ejerlejlighed bestående af 30m<sup>2</sup> bolig. Ejendommen er fuldt udlejet pr. 31. december 2019.

#### Oplysning om fremtidige minimumslejeindtægter

Minimum lejebetalinger pr. 31. december 2019 i lejekontrakternes uopsigelighed:

<b>Beløb i DKK 1.000</b>	
Fremtidige minimumslejeindtægter	Pr. 31. december 2019
1 år, 2020	692
2-5 år, 2021-2024	1.100
Over 5 år, 2025-	0
<b>Total</b>	<b>1.792</b>

## NOTER

### 10 Tilgodehavende lejeindtægter

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
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>
<i>Overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender:</i>		
Overforfaldne med op til en måned	2	0
Overforfaldne mellem en og tre måneder	0	13
Overforfaldne mellem tre og seks måneder	0	0
Overforfaldne over seks måneder	0	0
<b>Overforfaldne i alt pr. 31. december</b>	<b>2</b>	<b>13</b>

### 11 Likvide beholdninger

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	5.204	7.472
<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	<b>5.204</b>	<b>7.472</b>

### 12 Aktiekapital

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
Aktiekapital pr. 1. januar	18.657	18.657
<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.

### 13 Egne aktier

Beløb i DKK 1.000	Antal stk.		Nominel værdi	
	2019	2018	2019	2018
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 2019 0,2 % egne aktier, ligesom ved udgangen af 2018.

## NOTER

### 14 Udskudt skat

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
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	2019
Investeringsejendomme	-358
Skattemæssige underskud	35.157
Øvrige forhold	412
	<b>35.211</b>

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

### 15 Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	8.440	8.886
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	463	465
	<b>8.903</b>	<b>9.351</b>
Gæld til kreditinstitutter forfalder til betaling således:		
0-1 år	463	465
1-5 år	2.222	1.759
Over 5 år	6.218	7.127
<b>Gæld til kreditinstitutter pr. 31. december</b>	<b>8.903</b>	<b>9.351</b>

### 16 Leverandørgæld

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
Leverandørgæld	205	157
<b>Leverandørgæld pr. 31. december</b>	<b>205</b>	<b>157</b>

### 17 Anden gæld

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
Deposita	341	368
Øvrige gældsposter	52	126
<b>Anden gæld pr. 31. december</b>	<b>393</b>	<b>494</b>

## NOTER

---

### 18 Eventualaktiver

Som følge af usikkerhed om fremtidig anvendelse er udskudte skatteaktiver ikke indregnet, jf. note 14.

### 19 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

#### Pantsætninger og garantier

Der er, ligesom i 2018, ingen pantsætninger eller garantier i 2019 udover sædvanlige pantsætninger af investeringsejendomme i forbindelse med realkreditlån. Pr. 31. december 2019 udgjorde investeringsejendomme 14,9mDKK og realkreditlån optaget i disse ejendomme 8,9mDKK.

### 20 Finansielle risici og finansielle instrumenter

#### Kategorier af finansielle instrumenter:

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende lejeindtægter	33	13
Tilgodehavende deposita	38	0
Andre tilgodehavender	39	31
Likvide beholdninger	5.204	7.472
<b>Tilgodehavender til amortiseret kostpris</b>	<b>5.314</b>	<b>7.516</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	8.903	9.351
Leverandørgæld	205	157
Anden gæld	416	457
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>9.524</b>	<b>9.967</b>

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

Selskabets likviditetsberedskab udgør pr. 31. december 2019 5 mDKK. Likviditetsberedskabet var 7 mDKK pr. 31. december 2018.

## NOTER

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

Forfaldstidspunkter af gældsforpligtelser og andre kontraktlige forpligtelser:

2019 (Beløb i DKK 1.000)	Pengestrømme inklusive renter				
	Regnskabs- mæssig værdi	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Gæld til kreditinstitutter	8.903	531	2.563	6.653	9.747
Leverandørgæld	205	205	0	0	205
Anden gæld, herunder finansielle in- strumenter	393	393	0	0	393
<b>Indregnet fra balancen</b>	<b>9.501</b>	<b>1.129</b>	<b>2.563</b>	<b>6.653</b>	<b>10.345</b>
<b>I alt</b>	<b>9.501</b>	<b>1.129</b>	<b>2.563</b>	<b>6.653</b>	<b>10.345</b>

2018 (Beløb i DKK 1.000)	Pengestrømme inklusive renter				
	Regnskabs- mæssig værdi	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
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>
<b>I alt</b>	<b>9.967</b>	<b>1.176</b>	<b>2.578</b>	<b>7.261</b>	<b>11.015</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 2019 have haft en negativ indvirkning på Selskabets resultat for 2019 og egenkapital pr. 31. december 2019 på -0,1mDKK.

#### Dagsværdi

Dagsværdien af selskabets gæld til kreditinstitutter udgør 8.903 tkr. og er variabelt forrentet. Selskabets gæld til kreditinstitutter klassificeres som niveau 1 i dagsværdihierakiet.



## NOTER

---

### 20 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>2019</b>	<b>2018</b>
Likvide beholdninger og investeringer	(5.204)	(7.472)
Finansiering, kort	463	465
Finansiering, langfristet	8.440	8.886
<b>Nettogæld</b>	<b>3.699</b>	<b>1.879</b>
Likvide beholdninger og investeringer	(5.204)	(7.472)
Bruttogæld – fastforrentet	0	0
Bruttogæld – variabelt forrentet	8.903	9.351
<b>Nettogæld</b>	<b>3.699</b>	<b>1.879</b>
Egenkapital	10.750	12.039
Ekstern finansieringsandel	34%	16%

  

<b>Afstemning af bevægelser i rentebærende gæld</b>		
Beløb i DKK 1.000	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gæld pr. 1. januar	9.351	0
Optagelse af lån	0	9.541
Afdrag på lån	-448	-190
<b>Gæld pr. 31. december</b>	<b>8.903</b>	<b>9.351</b>

## NOTER

---

### 21 Nærtstående parter

Pr. 31. december 2019 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 2019.

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

Beløb i DKK 1.000	2019	2018
<b>Ledelse og bestyrelse</b>		
Direktør Rasmus Bundgaard, løn	684	245
Bestyrelsesmedlem Søren Scheibye, honorar og løn	549	175
Bestyrelsesmedlem Thomas Wiesner Færch, bestyrelseshonorar	135	0
Bestyrelsesmedlem Frederik Rovsing, bestyrelseshonorar	90	0
Komplementarselskabet BRS ApS (ejet af direktør Rasmus Bundgaard, bestyrelsesmedlem Frederik Rovsing og bestyrelsesmedlem Søren Scheibye), konsulentbistand	403	0
DG-Byg ApS (ejet af direktør Rasmus Bundgaard), håndværksentreprise	0	92
Ejendomsselskabet Charlottenlund ApS (ejet af bestyrelsesmedlem Frederik Rovsing og direktør Rasmus Bundgaard), husleje	0	61
Tidl. bestyrelsesmedlem Christian Bjerrehuus	0	10

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

## KONCERNOVERSIGT

---

Pr. 31. december 2019

Victoria Properties A/S har ingen datterselskaber pr. 31.12.2019

Victoria Properties A/S  
Østergade 1, 2.  
1100 København K

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

### **Bestyrelse**

Advokat Thomas Færch, formand  
Direktør Frederik Roving  
Direktør Søren Scheibye

Generalforsamling afholdes torsdag den 14. april 2020  
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