

Victoria Properties A/S

Stuðiestræde 5, st.

1455 Københavk K

CVR-nr. 55 66 00 18

Årsrapport 2020

01.01.2020 - 31.12.2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2021.

København, den 29. april 2021

Dirigent

INDHOLD

Ledelsesberetning

Regnskabsåret kort	3
Selskabets hoved- og nøgletal	4
Idégrundlag og strategi	5
Organisation og ledelsesforhold	6
Risikoforhold og -styring	7
Virksomhedsledelse	9
Aktionærforhold	11
Bestyrelse og direktion	14

Påtegninger

Ledelsespåtegning	15
Den uafhængige revisors erklæringer	16

Regnskabsberetning

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

Oversigter

Koncernoversigt	45
-----------------	----

REGNSKABSÅRET KORT

Begivenheder i 2020

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.

Som oplyst i fondsbørsmeddelelse nr. 312 har Selskabet besluttet at igangsættes en proces om salg af selskabets ejendomsportefølje beliggende i Haderslev for at frigøre kapital til indkøb af nye udlejningsejendomme, som efter selskabets vurdering er bedre egnede.

Undersøgelse af nye ejendomsinvesteringer

Selskabet har i årets løb evalueret flere potentielle ejendomsporteføljer med henblik på køb af ejendommene. Dette har dog endnu ikke resulteret i køb af nye investeringsejendomme.

Selskabet har oplevet, at COVID-19 medførte en periode med stor usikkerhed og en afventende stemning på ejendomsmarkedet. Politiske drøftelser om indførelse af lagerbeskatning på ejendomme samt ændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har ligeledes i en periode medført uro på ejendomsmarkedet. Markedet for ejendomsinvesteringer vurderes dog generelt at have klaret sig godt igennem 2020.

Årets resultat og finansielle stilling

I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' udmeldte forventninger i selskabets delårsrapport for første halvår 2020 blev årets resultat negativt med -2,9 mDKK før skat.

Resultatet for 2020 udgør -2,9 mDKK før skat og -2,2 mDKK efter skat.

Selskabets likvide beholdninger pr. 31.12.2020 udgør 3,1 mDKK.

Selskabskapitalen er nominelt 18.657.432 og er fordelt på aktier á DKK 1. Selskabets egenkapital udgør 8.259.633, hvorfor mere end halvdelen af selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har vurderet, at kapitaltabet ikke hindrer selskabets fortsatte drift.

Selskabet har ingen fremmedfinansiering, udover sædvanlig realkredit i selskabets investeringsejendomme pr. 31.12.2020.

Selskabet har et uudnyttet skattemæssigt underskud pr. 31.12.2020 på 158,5 mDKK med en skatteværdi på 34,9 mDKK.

Med venlig hilsen

Nina Grunow-Jensen
Bestyrelsesformand

Thomas Færch
Adm. direktør

HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal					
Beløb i DKK 1.000					
Resultatopgørelsen	2020	2019	2018	2017	2016
Omsætning	1.229	1.308	641	0	4.550
Bruttoresultat	340	945	525	0	4.259
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-1.445	-1.626	-533	-566	-448
Finansielle poster, netto	-108	-110	-62	-58	-582
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0	0
Resultat før skat, og før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og afledte finansielle instrumenter	-1.553	-1.736	-595	-624	-1097
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.297	470	1.161	0	0
Resultat før skat	-2.850	-1.266	566	-624	-1.097
Skat af årets resultat	641	0	0	0	269
Årets resultat i alt	-2.209	-1.266	566	-624	-828
Balancen					
Aktiver	2020	2019	2018	2017	2016
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	13.643	14.940	14.470	0	0
Andre langfristede aktiver	0	0	0	0	0
Kortfristede aktiver	3.725	5.334	7.536	12.479	485
Aktiver i alt	17.368	20.274	22.006	12.479	485
Passiver	2020	2019	2018	2017	2016
Egenkapital	8.260	10.773	12.039	11.473	-828
Langfristede gældsforpligtelser	7.986	8.440	8.886	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.122	1.061	1.081	1.006	1.313
Passiver i alt	17.368	20.274	22.006	12.479	485
Pengestrømme	2020	2019	2018	2017	2016
Pengestrømme fra driften	-1.644	-1.820	-877	-332	-1.298
Pengestrømme til investering, netto	0	0	-13.309	0	-7.623
Pengestrømme fra finansiering	-454	-448	9.352	12.325	0
Pengestrømme i alt	-2.098	-2.268	-4.834	11.993	-8.921
Nøgletal	2020	2019	2018	2017	2016
Selskabskapital (DKK 1.000)	18.657	18.657	18.657	18.657	46.644
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	-22,9	-11,1	4,8	-34	200
Soliditet (%)	48,5	53,1	54,7	91,9	-172,5
Börskurs, ultimo (DKK)	0,95	1,53	1,84	1,55	3,01
Resultat pr. aktie efter skat (DKK)	-0,12	-0,07	0,03	-0,08	-0,18
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	0,46	0,6	0,6	0,6	-0,2
Kurs/indre værdi, ultimo	2,1	2,7	2,9	2,5	0
Price Earning (DKK)	-8	-23	61	-46	N/A
Udbytte pr. aktie (DKK)	0	0	0	0	0
Investering i materielle anlægsaktiver (DKK 1.000)	0	0	13.309	0	0

IDEGRUNDLAG OG STRATEGI

Idégrundlag og strategi

Selskabet har sit primære fokus på erhvervs- og boligejendomme i Danmark med henblik på at skabe værdi gennem driften af de opkøbte ejendomme.

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 udlejningsejendomme 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 2020 har selskabet oplevet, at COVID-19 medførte stor usikkerhed og skabte en afventende stemning på ejendomsmarkedet i særligt 1. - 3. kvartal. Politisk uro omkring indførelse af lagerbeskatning på ejendomme var ligeledes et emne, der fyldte meget, og som endnu ikke har materialiseret sig i ny lovgivning. Endelig blev ændringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vedtaget den 1. juli 2020. Perioden forud for vedtagelsen af den nye lovbestemmelse var præget af usikkerhed om vurderingen af fastsættelsen af størrelsen på lovlig opkrævet boligejebæbeløb for udlejningsejendomme, hvor boligejen er omkostningsbestemt, og medførte at ejendomsmarkedet generelt afventede udformningen af den endelige lovbestemmelse.

Selskabets ledelse vurderer, at markedet for køb af fast ejendom vil fortsætte med at være attraktivt de kommende år. Det forventes, at afkastkravene for ejendomme i drift og centralt beliggende i København vil være uændrede eller svagt faldende i 2021, imens afkastkravene på sekundære beliggenheder forventes uændrede i 2021.

Der forventes fortsat at være stor efterspørgsel efter lejeboliger i Storkøbenhavn og større danske byer i 2021, særligt efter mindre boliger.

Derudover er det ledelsens vurdering, at der er et attraktivt marked for levering af serviceydelser og administrationsydelser til selskabets egen ejendomsdrift. Selskabets ledelse er opmærksom på, at den markante interesse for ejendomsinvesteringer kan gøre det vanskeligt at finde attraktive ejendomsinvesteringer.

Forretningsudvikling

I 2021 forventes en væsentlig acceleration af selskabets strategi om investering i solide, langsigtede driftsejendomme med tilhørende ejendoms-service.

Selskabets eksisterende ejendomsportefølje bestående af boligudlejningsejendomme i Haderslev forventes solgt. Det strategiske sigte er langsigtede investeringer uden udviklingsrisiko.

Over de kommende år forventes der opbygget en større portefølje af ejendomme med en konservativ belåningsgrad, som er bedre egnede end selskabets eksisterende ejendomsportefølje. Den nye ejendomsportefølje planlægges opbygget dels ved almindelige overtagelser finansieret ved realkreditgæld og kapitalforhøjelser og dels ved aktiebaseret vederlæggelse med nye aktier.

I 2021 forventes desuden at forøge selskabets kompetencer, der skal støtte op om eksekvering af strategien om opbygning af en ejendomsportefølje og herudover også om udvikling og opbygning af komplementerende services i form af administration, servicering og drift af ejendomsporteføljen

ORGANISATION OG LEDELSESFORHOLD

Organisation

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

Selskabet havde pr. 31. december 2020 udelukkende den administrerende direktør ansat. Selskabet forventer i 2021 at forøge selskabets kompetencer, der skal støtte op om eksekvering af selskabets strategi.

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

Ledelse

Thomas Færch er administrerende direktør for selskabet. Bestyrelsen består af tre generalforsamlingsvalgte medlemmer: Nina Grunow-Jensen, Niels Wegener og Thomas Færch. Bestyrelsen har konstitueret sig med Nina Grunow-Jensen 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. I praksis udfører og varetager ROOF Management A/S kontrolaktiviteterne på vegne af Selskabet.

Regnskabsaflæggelse

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

Ansaret 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 ledelsens 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. Selskabets eksisterende ejendomsportefølje bestående af boligudlejningsejendomme i Haderslev forventes solgt. Det strategiske sigte er langsigtede investeringer uden udviklingsrisiko. Over de kommende år forventes der opbygget en større portefølje af ejendomme med en konservativ belåningsgrad, som er bedre egnede end selskabets eksisterende ejendomsportefølje. Den ny ejendomsportefølje planlægges opbygget dels ved almindelige overtagelser finansieret ved realkreditgæld og kapitalforhøjelser og dels ved aktiebaseret vederlæggelse med nye aktier. Selskabet vurderer på den baggrund, at likviditetsrisikoen vil være afdækket.

Renterisiko

Selskabets realkreditfinansiering på samlet 8,4 mDKK 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. Ændringer i skatte- og afgiftslovgiv-

RISIKOFORHOLD OG -STYRING

ningen 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.

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. 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 at 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 to aktieklasser; stamaktier (A-aktier) og præferenceaktier (B-aktier). Hver stamaktie oppebærer én stemme og præferenceaktier er stemmeløse. 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 inte-

ressenter er afpasset selskabets aktiviteter og størrelse. Således offentliggør selskabet for 1. og 3. kvartal ikke kvartalsrapporter, men periodemeddelelser.

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 eventuelle 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 én gang årligt.

Bestyrelsens sammensætning

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

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

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

Bestyrelsen lever ikke op til anbefalingerne om uafhængighed, da et medlem har økonomiske interesser i og/eller er medlem af bestyrelsen eller direktionen i selskaber kontrolleret af selskabets hovedaktionær.

Bestyrelsens nuværende sammensætning er begrundet i medlemmernes kompetencer.

Bestyrelsen opfylder anbefalinger om mangfoldighed i relation til køn.

Aldersmæssigt vurderes bestyrelsens sammen-

VIRKSOMHEDSLEDELSE

sætning som homogen.

Bestyrelsens og direktionens vederlag

Selskabets nuværende bestyrelse og direktion modtog et fast vederlag i 2020.

Selskabets tidligere bestyrelse og direktion modtog faste honorarer. Herudover modtog selskabets tidligere bestyrelse honorar for at løse specifikke opgaver for selskabet, hvilket har medført et vederlag i 2020 på samlet 586 tDKK.

Selskabets direktion modtog i 2020 samlet et vederlag på 200 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 2020 genvalgte PwC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor. Revisor er på valg hvert år på selskabets ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen 2021, at PwC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvælges som selskabets revisor.

Revisionsudvalg

Bestyrelsen nedsatte i 2008 et revisionsudvalg. 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. Revisionsudvalgets opgaver varetages for nuværende af den samlede bestyrelse, medmindre bestyrelsen konkret beslutter, at kun en del af bestyrelsen skal varetage specifikke opgaver inden for revisionsudvalgets kommissorium eller at opgaver i denne forbindelse outsources.

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: Sociale- og personaleforhold, 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 sociale- og personaleforhold, 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 og bestyrelsen vil vurdere i hvilket omfang der er behov for yderligere politikker mv.

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

Bestyrelsen omfatter i dag én kvinde og to mænd, hvorfor selskabets målsætning om, at bestyrelsen omfatter mindst ét kvindeligt medlem inden udgangen af 2020 er nået.

Det er et mål, at samarbejdspartnere og kommende medarbejdere oplever, at selskabet 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. 31.12.2020

Fondsbørs: NASDAQ OMX København

Aktiekapital: DKK 18.657.432

Nominel stykstørrelse: DKK 1

Antal aktier: 18.657.432

Aktieklasser: To

Antal stemmer pr. aktie: Én pr. stamaktie

Ihændeleverpapir: Ja

Stemmeretsbegrænsning:

Præferenceaktier er stemmeløse

Begrænsninger i omsættelighed: Nej

Fondskode: DK0015216675

Kortnavn: VIPRO

Samtlige aktier er noteret på NASDAQ OMX København.

Ved udgangen af 2020 havde Victoria Properties A/S i alt 695 navnenoterede aktionærer. Heraf ejer to aktionærer tilsammen 74,14 % af Victoria Properties A/S' aktier. I kolonnen til højre er listet de aktionærer, der pr. 31. december 2020 har meddelt at eje mere end 5 % af Victoria Properties A/S' aktier.

STORAKTIONÆRER:

Gefion Group A/S: 69,10 % (2019: 69,10%)

Østergade 1, 1., 1100 København K

Dg-Byg ApS: 5,04 % (2019: < 5%)

Nørrebrogade 8, 4., 2200 København N

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 opsige gælden, såfremt kontrollen af selskabet overgår til en anden / anden gruppe investorer.

AKTIONÆRFORHOLD

Bestyrelse, direktion og medarbejdere

Bestyrelse og direktionen havde pr.

31. december 2020 følgende aktiebeholdninger:

BESTYRELSE OG DIREKTION

Administrerende direktør og bestyrelsesmedlem 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 (2019: 12.892.273 stk.).

Egne aktier

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2020 egne aktier. Egenbeholdningen er på 34.128 styk svarende til 0,18 % af aktiekapitalen.

Udvidelse af aktiekapitalen

På den ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2020 blev bestyrelsen bemyndiget til i perioden indtil 1. oktober 2025 at forhøje selskabets selskabskapital ad én eller flere gange, ved udstedelse af præferenceaktier med indtil i alt nominelt DKK 5.000.000.000 med fortegningsret for hidtidige præferenceaktionærer, dog skal stamaktionærer have fortegningsret ved den første udnyttelse af bemyndigelsen til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes. Forhøjelsen af selskabskapitalen skal ske ved kontant indbetaling til en tegningskurs, der ikke er lavere end markedskurs.

Bestyrelsen har ikke udnyttet bemyndigelsen endnu.

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.

Bemyndigelsen til at udstede warrants i selskabet er ikke udnyttet.

På den ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2020 blev det besluttet, at bestyrelsens eksisterende bemyndigelse til at udstede warrants tilbagekaldes.

Aktionæraftaler

Pr. 31. december 2020 var ingen storaktionærer bundet af "lock-up"-aftaler.

AKTIONÆRFORHOLD

Offentliggjorte meddelelser i 2020

21. februar 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 295 - Victoria Properties A/S udpeger Lago Kapital som Market Maker (likviditetsudbyder)
10. marts 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 296 - Victoria Properties A/S afventer første større ejendomskøb
10. marts 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 297 - Opdateret finanskalender 2020
10. marts 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 298 - Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2020
14. april 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 299 - Forløb af ordinær generalforsamling 2020
29. maj 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 300 - Periodemeddelelse 1. kvartal 2020
11. juni 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 301 - Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
3. juli 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 302 - Resultat af ekstraordinær generalforsamling
28. august 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 304 - Delårsrapport for 1. halvår 2020
30. september 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 305 - Ændringer i ledelsen i Victoria Properties A/S
13. oktober 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 306 - Beslutning om indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
13. oktober 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 307 - Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
4. november 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 308 - Forløb af Victoria Properties A/S' ekstraordinære generalforsamling
7. november 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 309 - Storaktionærmeddelelse
27. november 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 310 - Periodemeddelelse for 3. kvartal
30. december 2020	Fondsbørsmeddelelse nr. 311 - Finanskalder 2021

Offentliggjorte meddelelser til og med 29. marts 2021

18. februar 2021	Fondsbørsmeddelelse nr. 312 - Victoria Properties A/S har besluttet at igangsætte en proces om et salg af selskabets ejendomsportefølje beliggende i Haderslev
4. marts 2021	Fondsbørsmeddelelse nr. 313 - Finanskalender 2021 (opdateret)

Udbyttepolitik og resultatdisponering

Victoria Properties A/S har de senere år ikke ud-betalt udbytte eller foretaget udlodninger.

Kursudvikling

Kursen på Victoria Properties-aktien var ved regnskabsårets afslutning DKK 0,95, hvilket var et fald på 38,7% i forhold til kursen på DKK 1,55 pr. 31. december 2019.

Finanskalender 2021

Offentliggørelse af årsrapport 2020: 29. marts 2021
Ordinær generalforsamling: 29. april 2021
Periodemeddelelse 1. kvartal 2021: 27. maj 2021

Delårsrapport 1. halvår 2021: 27. august 2021
Periodemeddelelse 3. kvartal 2021: 26. november 2021

Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling torsdag den 29. april 2021 kl. 10:00 hos Selskabet.

BESTYRELSE OG DIREKTION

Bestyrelse

Nina Grunow-Jensen Bestyrelsesformand Født 7. september 1972 Kvinde Indtrådt 3. juli 2020	Direktionsposter	Bestyrelsesposter HJ Byg & Rådgivning A/S
--	-------------------------	---

Niels Wegener Bestyrelsesmedlem Født 19. september 1971 Mand Indtrådt 3. juli 2020	Direktionsposter Blackstone Invest ApS Clear Skies Industries ApS	Bestyrelsesposter Dancover A/S PR Trading-Flekota A/S Barfoed Group P/S
---	--	---

Direktion

Thomas Færch Direktør og bestyrelsesmedlem Født 19. oktober 1972 Mand Indtrådt i bestyrelsen: 24. januar 2019 Indtrådt som direktør: 1. oktober 2020	Direktionsposter Gefion Group A/S samt dertilhørende datterselskaber og koncernrelaterede selskaber Gefion Group Ejendomsudvikling samt dertilhørende 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 9 ApS GG Komplementar ApS	Bestyrelsesposter K/S Ved Stadsgraven 15
---	---	--

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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 _____ 2021

Direktion

Thomas Færch
Administrerende direktør

Bestyrelse

Nina Grunow-Jensen
(Formand)

Niels Wegener

Thomas Færch

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 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 10 år frem til og med regnskabsåret 2020.

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 2020. 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	Vi vurderede den af ledelsen anvendte metode til at måle dagsværdien af

PÅTEGNINGER

selskabets investeringsejendomme udgør TDKK 13.643 svarende til 79% af selskabets samlede aktiver. Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi og dagsværdiregulering indregnes via resultatopgørelsen og udgør TDKK - 1.297. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet afkastkrav, bruttolejeindtægter, tomgangspotentiale og nødvendige investeringer i ejendommene Vi fokuserede på værdiansættelse af investeringsejendomme, fordi opgørelse af dagsværdi er baseret på væsentlige regnskabsmæssige skøn, som er subjektive og indeholder en høj grad af estimeringsusikkerhed. Der henvises til note 2 og 9.	investeringsejendomme og udfordrede de anvendte forudsætninger baseret på vores viden om ejendomsmarkedet og professionelle skepsis. Vi vurderede og efterprøvede nøjagtigheden og relevansen af de anvendte data til fastsættelse af dagsværdien, herunder afkastkrav, bruttolejeindtægter, tomgangspotentiale og nødvendige investeringer i ejendommene, og sammenholdt dagsværdien med salgsvurderingen og sammenlignelige handler.
---	--

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;

PÅTEGNINGER

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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

PÅTEGNINGER

påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

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

Hellerup, 29. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3377 1231

Maj-Britt Nannestad

Statsautoriseret revisor

mne32198

Morten Jørgensen

Statsautoriseret revisor

mne32806

Begivenheder i 2020

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. Dette har dog endnu ikke resulteret i køb af nye investeringsejendomme.

Finansiering

Selskabet har pr. 31.12.2020 udelukkende realkreditlån optaget mod sikkerhed i selskabets ejendomsportefølje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har iværksat en proces om et eventuelt salg af selskabets ejendomsportefølje enten som et samlet salg eller salg af ejendommene enkeltvist.

Årets resultat

I overensstemmelse med Victoria Properties A/S' senest udmeldte forventninger, som meddelt i fondsbørsmeddelelse nr. 310, blev årets resultat negativt med -2,9 mDKK.

Årets resultat før skat udgør -2,9 mDKK i 2020 mod -1,3 mDKK i 2019. Resultatet for 2020 udgør -2,9 mDKK før skat og -2,2 mDKK efter skat. Skatten af årets resultat er 0,6 mDKK.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af nettoomsætning fra udlejning af investeringsejendomme og administrationsindtægter samt tilhørende driftsomkostninger. Selskabets bruttoresultat blev 0,3 mDKK i 2020 mod 0,9 mDKK i 2019.

Nettoomsætningen faldt marginalt i 2020 til 1,2 mDKK fra 1,3 mDKK i 2019.

Resultat af primær drift

Selskabets administrationsomkostninger udgjorde i 2020 1,8 mDKK mod 2,6 mDKK i 2019.

Resultat af primær drift er herefter negativt med -1,4 mDKK i 2020, mod -1,6 mDKK i 2019.

Finansielle poster

De finansielle nettoudgifter udgjorde i 2020 -0,1 mDKK mod nettoudgifter på -0,1 mDKK i 2019.

Langfristede aktiver

Langfristede aktiver er faldet til 13,6 mDKK pr 31. december 2020 fra 14,9 mDKK året før pga. negativ værdiregulering af selskabets ejendomme.

Udskudt skatteaktiv er pr. 31. december 2020 indregnet med 0,6 mDKK.

Kortfristede aktiver

De samlede kortfristede aktiver var pr. 31. december 2020 3,7 mDKK mod 5,3 mDKK pr. 31. december 2019.

Selskabets egenkapital

Selskabets egenkapital beløb sig pr. 31. december 2020 til 8,3 mDKK mod 10,8 mDKK pr. 31. december 2019. Ledelsen har vurderet, at selvom mere end halvdelen af selskabskapitalen er tabt, så hindrer dette ikke selskabets fortsatte drift.

Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser var pr. 31. december 2020 8,0 mDKK mod 8,4 mDKK året før. Faldet skyldes afdrag på realkreditfinansiering i selskabets ejendomsportefølje.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser var pr. 31. december 2020 1,1 mDKK mod 1,1 mDKK pr. 31. december 2019.

Pengestrømsopgørelse

Selskabets samlede pengestrømme udgjorde DKK -2,1 mDKK. Heraf bidrog driftsaktiviteten med -1,6 mDKK, investeringsaktiviteten med 0,0 mDKK og finansieringsaktiviteten med -0,5 mDKK.

Selskabets likvide beholdninger beløb sig til 3,1 mDKK pr. 31. december 2020 mod 5,2 mDKK året før.

RESULTATOPGØRELSE

Note	Beløb i DKK 1.000	2020	2019
	Nettoomsætning	1.229	1.308
	Driftsomkostninger	-890	-363
	Bruttoresultat	340	945
4, 5	Administrationsomkostninger	-1.784	-2.571
	Resultat af primær drift	-1.445	-1.626
6	Finansielle omkostninger	-108	-110
	Resultat før skat og dagsværdireguleringer	-1.553	-1.736
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.297	470
	Resultat før skat	-2.850	-1.266
7	Skat af periodens resultat	641	0
	Periodens resultat	-2.209	-1.266
	Fordeling af periodens resultat:		
	Aktionærerne i Victoria Properties A/S	-2.209	-1.266
	Minoritetsinteresser	0	0
	Periodens resultat fordelt	-2.209	-1.266
8	Resultat per aktie (EPS)		
	Resultat pr. aktie (DKK)	-0,12	-0,07
	Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-0,12	-0,07
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til næste år	-2.209	-1.266
	Foreslået udbytte	0	0
		-2.209	-1.266

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Note Beløb i DKK 1.000

	2020	2019
Periodens resultat	-2.209	-1.266
Reguleringer	0	0
Periodens totalindkomst	-2.209	-1.266

BALANCE

Aktiver pr. 31.12.2020

Note	Beløb i DKK 1.000	2020	2019
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
9	Investeringsejendomme	13.643	14.940
	Materielle aktiver i alt	13.643	14.940
	Langfristede aktiver i alt	13.643	14.940
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
10	Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer	4	33
	Andre tilgodehavender	278	97
	Tilgodehavende skatteaktiv	641	0
	Tilgodehavender i alt	923	130
11	Likvide beholdninger	3.106	5.204
	Kortfristede aktiver i alt	4.029	5.334
	Aktiver i alt	17.672	20.274

BALANCE

Passiver pr. 31.12.2020

Note	Beløb i DKK 1.000	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	18.657	18.657
	Overført resultat	-10.093	-7.884
12, 13	Egenkapital i alt	8.564	10.773
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Gæld til kreditinstitutter	7.986	8.440
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.986	8.440
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Gæld til kreditinstitutter kortfristet	451	463
15	Leverandørgæld	38	205
	Deposita/forudbetalt husleje	346	341
16	Anden gæld	288	52
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.122	1.061
	Gældsforpligtelser i alt	9.108	9.501
	Passiver i alt	17.672	20.274

Oversigt over noter fremgår af side 24.

EGENKAPITALOPGØRELSE

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

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020	18.657	-7.884	0	10.773
Egenkapitalbevægelser i 2020				
Årets resultat	0	-2.209	0	-2.209
Totalindkomst i alt for perioden	0	-2.209	0	-2.209
Transaktioner med ejere	0	0	0	0
Transaktioner med ejere	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2020	18.657	-10.093	0	8.564

Der er ikke foreslået udbytte for 2020.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Beløb i DKK 1.000

	2020	2019
Resultat af primær drift	-1.445	-1.626
Ændringer i tilgodehavender	-793	-66
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	61	-18
Pengestrømme vedrørende primær drift	-2.176	-1.710
Betalte finansielle omkostninger	-108	-110
Ændringer i selskabsskat	641	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-1.644	-1.820
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		
Køb af investeringsejendomme	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		
Realkreditfinansiering ifm investeringsejendomme	0	0
Afdrag på lang- og kortfristede låneforpligtelser	-454	-448
Optagelse af bankgæld	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-454	-448
Periodens pengestrømme i alt	-2.098	-2.268
Likvide beholdninger pr. 1. januar	5.204	7.472
Likvide beholdninger ultimo	3.106	5.204

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 Gæld til kreditinstitutter
- 15 Leverandørgæld
- 16 Anden gæld
- 17 Eventualaktiver
- 18 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser
- 19 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 20 Nærtstående parter

NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Victoria Properties A/S for 2020 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. Årsrapporten aflægges efter regnskabsklasse D.

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, 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 poster direkte på egenkapitalen.

Totalindkomstopgørelsen præsenteres i to opgørelser. En resultatopgørelse og en totalindkomst-opgørelse, 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 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 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

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

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.

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 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 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 fratrullet 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, fratrullet 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.

Dagsværdien pr. 31. december 2020 er baseret på en ekstern salgsvurdering af uafhængig vurderingsmand, som selskabet har indgået formidlingsaftale med. Selskabets ledelse har i tillæg hertil indkalkuleret et fradrag på 5% i salgsvurderingen. Den dermed opgjorte dagsværdi af selskabets investeringsejendomme svarer til et vægtet gennemsnitligt afkast på 7,5% før finansiering (mod 6,6% ved udgangen af 2019).

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 2020 udgør 0,6 mDKK (31. december 2019: 0,0 mDKK).

Selskabets ikke indregnede skatteaktiver udgør 34,9 mDKK (31. december 2019: 35,2 mDKK).

NOTER

3 Segmentoplysninger for selskabet

Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter i 2020

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

Information om større kunder

Over 10% af selskabets samlede lejeindtægter hidrører én kunde, idet denne i 2020 bidrager med 440 tkr. (36%) af de samlede lejeindtægter på 1.229 tkr. fra selskabets investeringsejendomme.

Geografiske oplysninger

Selskabet har driftsaktivitet i Danmark.

4 Personaleomkostninger

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Gager og lønninger	349	1.503
Bidragbaserede pensionsordninger	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3	2
Øvrige personaleomkostninger	10	0
Omkostningsrefusion modtaget fra offentlige myndigheder	0	0
	362	1.505
Personaleomkostninger indregnes således:		
Administrationsomkostninger	362	1.505
	362	1.505
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
Bestyrelsen i modervirksomheden er vederlagt således:		
Bestyrelses honorar	386	315
	386	315

Løn til anmeldt direktion 200 tkr. (2019: 1.503 tkr.)

Det samlede vederlag til ledelse, direktion og bestyrelse udgør 586 tkr. (2019: 1.820 tkr.)

Der er pr. 31. december 2020 én ansat i Selskabet.

NOTER

5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Revision	111	90
Skatterådgivning	0	0
Andre ydelser	35	18
	146	108

6 Finansielle omkostninger

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Renter af gæld til kreditinstitutter	79	110
Renter af bankindeståender	29	0
Renteomkostninger fra finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet	0	0
	108	110

Selskabet har ikke indregnet finansieringsomkostninger i kostprisen for materielle aktiver 2020 og 2019.

7 Skat af årets resultat

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Aktuel skat vedr. tidligere år	0	0
Ændring i udskudt skat	641	0
Skat af årets resultat	641	0
Skat af årets resultat forklares således:		
Resultat før skat	-2.850	-1.266
Beregnet skat	-627	-279
Regulering af ikke indregnet skatteaktiv	-14	279
Skattemæssig værdi af ikke fradragsberettigede omkostninger	0	0
	-641	0
Effektiv skatteprocent	22,5%	0,0%

NOTER

7 Ikke indregnede skatteaktiver

Skatteværdien af ikke indregnede skatteaktiver fordeler sig således:

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Investeringsjendomme	-73	-358
Skattemæssige underskud	34.524	35.157
Øvrige forhold	412	412
Udskudt skat pr. 31. december	34.863	35.211

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

8 Resultat pr. aktie (EPS)

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Resultat pr. aktie (DKK)	-0,12	-0,07
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-0,12	-0,07

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

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Årets resultat	-2.209	-1.266
Resultat anvendt til beregning af udvandet resultat pr. aktie	-2.209	-1.266

Gennemsnitligt antal aktier (stk.)	18.657.432	18.657.432
Gennemsnitligt antal egne aktier (stk.)	34.128	34.128
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.)	18.623.304	18.623.304
Antal aktier anvendt til beregning af resultat pr. aktie (stk.), udvandet	18.623.304	18.623.304

9 INVESTERINGSEJENDOMME

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Dagsværdi 1. januar	14.940	14.470
Periodens tilgange, ny erhvervelser	0	0
Periodens tilgange, forbedringer	0	0
Årets dagsværdireguleringer	-1.297	470
Dagsværdi pr. 31. december	13.643	14.940
Lejeindtægter fra investeringsejendomme	1.231	1.292
Tomgangsleje	-85	0
Driftsomkostninger udlejede arealer	-280	-302
Driftsomkostninger øvrige	-8	-20
Nettoindtægter fra investeringsejendomme	858	970

Dagsværdien er baseret på en ekstern salgsvurdering af uafhængig vurderingsmand målt til et vægtet gennemsnitligt afkast på 7,5%. Selskabets ledelse har i tillæg hertil indkalkuleret et fradrag på 5% i salgsvurderingen. Der henvises til omtalen i note 2.

Følsomhedsanalyse

Ved en ændring af afkastkravet på +1% point vil værdiansættelsen falde med 1.682 tkr. (-12%). Tilsvarende vil en ændring i afkastkravet på -1% point resultere i en stigning i værdiansættelsen på 2.219 tkr. (15%). En ændring af de normaliserede lejeindtægter på -10% resulterer i et fald i værdiansættelsen på 1.893 tkr. En ændring af de normaliserede lejeindtægter på +10% resulterer i en stigning på 1.893 tkr. i værdiansættelsen.

NOTER

9 Investeringsejendomme (fortsat)

Detaljer om investeringsejendomme

Ejendomme: 5

Beliggenhed: Haderslev

Lejemål: 16

Udlejningsareal: 1.529 m2

Storegade 16: Overtaget 1. juli 2018. Udlejningsejendom bestående af 223m2 boligareal (2 lejemål) og 251m2 erhvervsareal (1 lejemål), samt kælder og parkeringsplads.

Storegade 40: Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 308m2 boligareal (3 lejemål) og 174m2 erhvervsareal (1 lejemål).

Storegade 44A-B: Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 201m2 boligareal (3 lejemål).

Storegade 76A-B: Overtaget 1. juni 2018. Udlejningsejendom bestående af 250m2 boligareal (5 lejemål).

Frejasvej 6, st. tv.: Overtaget 1. juni 2018. Ejerlejlighed bestående af 30m2 bolig.

Oplysning om fremtidige minimumslejeindtægter

Minimum lejebetalinger pr. 31. december 2020 i lejekontrakternes uopsigeligthed:

Beløb i DKK 1.000	
Fremtidige minimumslejeindtægter	
1 år, 2021	459
2-5 år, 2022-2025	0
Over 5 år, 2026-	0
Total	459

10 Tilgodehavende lejeindtægter

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Hensættelseskonto 1. januar	0	0
Anvendt i året	0	0
Tilbageførte nedskrivninger	0	0
Årets hensættelser til dækning af tab	0	0
Hensættelseskonto 31. december	0	0
<i>Overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender:</i>		
Overforfaldne med op til 1 måned	0	2
Overforfaldne mellem 1 måned og 3 måneder	0	0
Overforfaldne mellem 3 måneder og 6 måneder	0	0
Overforfaldne over 6 måneder	0	0
Overforfaldne i alt pr. 31. december	0	2

NOTER

11 Likvide beholdninger

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Indestående i pengeinstitutter til fri disponering	3.106	5.204
Likvide beholdninger pr 31. december	3.106	5.204

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i banker.

12 Aktiekapital

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Aktiekapital pr. 1. januar	18.657	18.657
Aktiekapital pr. 31. december	18.657	18.657

Selskabets aktier er fordelt på to aktieklasser. Præferenceaktier (A-aktier) og Stamaktier (B-aktier). Selskabets selskabskapital udgør nominelt DKK 18.657.432 fordelt på nominelt DKK 0 Præference-aktier (Præferencekapitalandele) og nominelt DKK 18.657.432 Stamaktier (Stamkapitalandele). Etablering af to kapitalklasser for Selskabets aktiekapital i form af Præferenceaktier og Stamaktier blev besluttet på en ekstraordinær generalforsamling i selskabet, der blev afholdt den 4. november 2020.

13 Egne aktier

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Egne aktier pr. 1. januar	34.128	34.128
Aktiekapital pr. 31. december	34.128	34.128

Victoria Properties A/S ejede pr. 31. december 2020 0,2% egne aktier.

NOTER

14 Gæld til kredit institutter

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Gæld til kreditinstitutter, langfristet	7.986	8.440
Gæld til kreditinstitutter, kortfristet	451	463
Gæld til kreditinstitutter pr. 31. december	8.437	8.903

Gæld til kreditinstitutter forfalder til betaling således:

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Forfald indenfor 0-1 år	451	463
Forfald indenfor 1-5 år	2.228	2.222
Forfald efter 5 år	5.758	6.218
Gæld til kreditinstitutter pr. 31. december	8.437	8.903

15 Leverandørgæld

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Leverandørgæld	38	205
Leverandørgæld pr. 31. december	38	205

16 Anden gæld

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Deposita/forudbetalt husleje	346	341
Skyldige omkostninger	110	3
Øvrige gældsposter	178	49
Anden gæld pr. 31. december	634	393

NOTER

17 Eventualaktiver

Som følge af usikkerhed om fremtidig anvendelse er udskudte skatteaktiver ikke indregnet, jf. note 7.

18 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Pantsætninger og garantier

Der er, ligesom i 2019, ingen pantsætninger eller garantier i 2020 udover sædvanlige pantsætninger af investeringsejendomme i forbindelse med realkreditlån. Pr. 31. december 2020 udgjorde investeringsejendomme 13,6 mDKK og realkreditlån optaget i disse ejendomme 8,4 mDKK.

19 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter:

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi		
Tilgodehavende lejeindtægter	4	33
Andre tilgodehavender	582	97
Likvide beholdninger	3.106	5.204
Udlån og tilgodehavender	3.692	5.334
Afledte finansielle instrumenter, der indgår i handelsbeholdning	0	0
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0
Gæld til kreditinstitutter	8.437	8.903
Leverandørgæld	38	205
Deposita	346	341
Anden gæld	288	52
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	9.108	9.501

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

Selskabets likvide beredskab udgør pr. 31. december 2020 3 mkr. mod 5 mkr. pr. 31. december 2019.

NOTER

19 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Forfaldstidspunkter af gældsforpligtelser:

2020 Beløb i DKK 1.000	Regnskabs- værdi	Pengestrømme inklusive renter			I alt
		0-1 år	1-5 år	> 5 år	
Gæld til kreditinstitutter	8.437	520	2.524	6.224	9.268
Leverandørgæld	38	38	0	0	38
Anden gæld	288	288	0	0	288
Indregnet i balancen i alt	8.763	846	2.524	6.224	9.594

2019 Beløb i DKK 1.000	Regnskabs- værdi	Pengestrømme inklusive renter			I alt
		0-1 år	1-5 år	> 5 år	
Gæld til kreditinstitutter	8.903	531	2.563	6.653	9.747
Leverandørgæld	205	205	0	0	205
Anden gæld	393	393	0	0	393
Indregnet i balancen i alt	9.501	1.129	2.563	6.653	10.345

Selskabets bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår og er variabelt forrentede. Udsving i renteniveauet påvirker Selskabets indeståender og gæld til kreditinstitutter. En stigning i renteniveauet på 1% point i forhold til det faktiske renteniveau i 2020 ville have haft en negativ resultatpåvirkning på -0,1 mkr.

Dagsværdien af selskabets gæld udgør 8.437 tkr. og er variabelt forrentet. Selskabets gæld til kreditinstitutter klassificeres som niveau 3 i dagsværdi hierakiet.

NOTER

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.

Nettogæld

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Likvide beholdninger og investeringer	-3.106	-5.204
Finansiering, kort	451	463
Finansiering, langfristet	7.986	8.440
Nettogæld	5.331	3.699
Likvide beholdninger og investeringer	-3.106	-5.204
Bruttogæld, fastforrentet	0	0
Bruttogæld, variabelt forrentet	8.437	8.903
Nettogæld	5.331	3.699
Egenkapital	7.923	10.750
Ekstern finansieringsdel	67%	34%

Afstemninger af rentebærende gæld

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Gæld pr. 1. januar	8.903	9.351
Låneoptagelse	0	0
Afdrag på lån	-466	-448
Gæld pr. 31. december	8.437	8.903

NOTER

20 Nærtstående parter

Pr. 31. december 2020 havde Gefion Group, 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, ledelsen og bestyrelsen i Victoria Properties A/S samt selskaber kontrolleret af disse.

Victoria Properties A/S har ingen datterselskaber pr. 31. december 2020.

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

Beløb i DKK 1.000	2020	2019
Ledelse og bestyrelse		
Fratrædt direktør Rasmus Bundgaard, løn	125	684
Bestyrelsesmedlem Søren Scheibye, bestyrelseshonorar og løn	61	549
Bestyrelsesmedlem og tiltrædt direktør Thomas Wiesner Færch, bestyrelseshonorar og løn	228	135
Bestyrelsesmedlem Frederik Røvsing, bestyrelseshonorar	61	90
Bestyrelsesformand Nina Simone Valeska Grunow-Jensen, bestyrelseshonorar	63	0
Bestyrelsesmedlem Niels Sigurd Wegner, bestyrelseshonorar	50	0
Komplementarselskabet Ejendomscreditselskabet Danmark ApS ejet af direktør Rasmus Bundgaard, bestyrelses- medlemmerne Frederik Røvsing og Søren Scheibye, konsulentbistand	222	403

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

KONCERNOVERSIGT

Pr. 31. december 2020

Victoria Properties A/S har ingen datterselskaber pr. 31.12.2020

Victoria Properties A/S
Stuðiestræde 5, st.
1455 København K

Tlf. 28103987
[info@victoriaproperties.
dk](mailto:info@victoriaproperties.dk) CVR 55 66 00 18

Bestyrelse

Thomas Færch
Nina Grunow-Jensen Roving
Niels Wegener

Direktion

Administrerende direktør, Thomas Færch

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Advokat

Kromann Reumert
Sundkrogsgade 5
2100 København Ø

Generalforsamling afholdes torsdag den 29. april 2021
kl. 10:00 hos selskabet.