

Delårsrapport for første halvår 2021

Perioderegnskabet i overskrifter

Selskabet realiserede et resultat før skat på DKK -1,6 mio. for første halvår 2021 imod DKK -1,9 mio. for samme periode sidste år.

Selskabet har i første halvår 2021 drevet sin ejendomsportefølje i Haderslev, som er udbudt til salg.

Selskabets ledelse har derudover i første halvår 2021 igangsat en proces med henblik på at udvide aktiekapitalen for at eksekvere selskabets nye vækst- og investeringsstrategi. Udvidelsen af aktiekapitalen forventes at ske ved en aktieemission med fortegningsret for eksisterende aktionærer i 2. halvår 2021.

Det er fortsat planen, at provenuet fra fortegningsemissionen - sammen med kapital fra salg af selskabets eksisterende ejendomsportefølje beliggende i Haderslev - skal anvendes til indkøb af attraktive investeringsejendomme inden for selskabets nye investeringsstrategi.

Egenkapitalen for Victoria Properties A/S udgør DKK 7,3 mio. pr. 30. juni 2021.

Forventninger til 2021

Selskabets forventninger til 2021 er uændrede.

Yderligere oplysninger:

Thomas Færch

Adm. direktør

E-mail: info@victoriaproperties.dk

Selskabets hoved- og nøgletal

Hovedtal

Urevideret

Beløb i DKK 1.000

Resultatopgørelsen	H1 2021	H1 2020
Omsætning	616	605
Bruttoresultat	-297	346
Resultat af primær drift (EBIT)	-1.160	-591
Finansielle poster, netto	-42	-47
Resultat før skat og dagsværdireguleringer	-1.201	-638
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-422	-1.250
Resultat før skat	-1.623	-1.888
Skat af årets resultat	357	0
Resultat	-1.266	-1.888
Balancen		
Aktiver		
Langfristede materielle og immaterielle aktiver	13.221	13.690
Kortfristede aktiver	2.871	4.504
Aktiver i alt	16.092	18.194
Passiver		
Egenkapital	7.298	8.885
Langfristede gældsforpligtelser	7.763	8.192
Kortfristede gældsforpligtelser	1.032	1.117
Passiver i alt	16.092	18.194

Selskabets hoved- og nøgletal

Hovedtal

Urevideret

Beløb i DKK 1.000

Pengestrømme	H1 2021	H1 2020
Pengestrømme fra driften	-1.382	-817
Pengestrømme til investering, netto	0	0
Pengestrømme fra finansiering	-223	-248
Pengestrømme i alt	-1.605	-1.065

Nøgletal

Selskabskapital (DKK 1.000)	18.657	18.657
Forrentning af gennemsnitlig egenkapital efter skat (%)	-15,6	-18,0
Soliditet (%)	45,4	48,8
Børskurs, ultimo (DKK)	0,96	1,33
Resultat pr. aktie efter skat (DKK)	-0,07	-0,10
Indre værdi pr. aktie, ultimo (DKK)	0,39	0,48
Kurs/indre værdi, ultimo	2,45	2,79
Price Earning (DKK)	-14,15	-13,14
Udbytte pr. aktie (DKK)	0,0	0,0
Investering i materielle anlægsaktiver (DKK 1.000)	0	0

LEDELSESBERETNING

Forretningsmæssig udvikling

Selskabet er eksponeret mod ejendomsmarkedet ved at være en ejendomsdrifts- og servicevirksomhed på det danske ejendomsmarked.

Selskabet har i første halvår 2021 drevet sin ejendomsportefølje beliggende i Haderslev. Ejendomsporteføljen er udbudt til salg og forventes solgt inden for ca. 6 måneder.

Ledelsen har igangsat en proces med henblik på at udvide aktiekapitalen ved en aktieemission med fortegningsret for eksisterende aktionærer, som forventes gennemført i 2. halvår 2021. Provenuet fra fortegningsemissionen og provenuet fra salg af selskabets eksisterende ejendomsportefølje skal anvendes til indkøb af attraktive investeringsejendomme.

Ledelsen har vurderet en række ejendomsporteføljer med henblik på opkøb. Det er ledelsens vurdering, at der umiddelbart efter gennemførelse af fortegningsemissionen kan erhverves attraktive ejendomsporteføljer, som kan give et tilfredsstillende afkast af den investerede kapital.

Oversigt over investeringsejendomme

Pr. 30. juni 2021

Antal lejemål	16
- heraf udlejede	13
- heraf ledige	3
- udlejningsgrad i %	81%
Udlejningsareal i kvadratmeter	1.517
- heraf udlejet, m ²	1.367
- udlejningsgrad i %	90%

Storegade 16: Udlejningsejendom bestående af 223 m² boligareal (2 lejemål) og 251m² erhvervsareal (1 lejemål), samt kælder og parkeringsplads. Ejendommen er fuldt udlejet.

Storegade 40: Udlejningsejendom bestående af 308 m² boligareal (3 lejemål) og 174m² erhvervsareal (1 lejemål). Ejendommen er fuldt udlejet på nær 220 m² erhvervsareal, som ikke er kategoriseret lejbærende standen taget i betragtning.

Storegade 44A-B: Udlejningsejendom bestående af 201 m² boligareal (3 lejemål). Ejendommen er fuldt udlejet.

Storegade 76A-B: Udlejningsejendom bestående af 330 m² boligareal (5 lejemål). Ejendommen er udlejet på nær tre lejemål. Lejemålene er ikke under udlejning, da ejendommen er udbudt til salg, og istandsættelse er påkrævet.

Frejasvej 6, st. tv.: Ejerlejlighed bestående af 30 m² bolig er i tomgang. Lejligheden er ikke under udlejning, da ejendommen er udbudt til salg.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift udgjorde DKK -1,2 mio. i første halvår 2021 mod DKK -0,6 mio. i samme periode i 2020.

Resultat før skat

Resultat før skat udgjorde DKK -1,6 mio. i første halvår 2021 mod DKK -1,9 mio. i samme periode i 2020.

Periodens resultat

Periodens resultat udgjorde DKK -1,3 mio. i første halvår 2021 mod DKK -1,9 mio. i samme periode i 2020.

Selskabets egenkapital

Selskabets egenkapital udgjorde DKK 7,3 mio. pr. 30. juni 2021 mod DKK 8,9 mio. pr. 30. juni 2020.

Rentebærende gæld

Selskabets rentebærende gæld udgør pr. 30. juni 2021 DKK 8,2 mio. mod DKK 8,7 mio. pr. 30. juni 2020.

Pengestrømsopgørelse

Likviditeten fra driftsaktiviteterne udgjorde DKK -1,4 mio. i perioden 1. januar til 30. juni 2021 mod DKK -0,8 mio. i den tilsvarende periode i 2020.

Likviditetspåvirkningen af investeringsaktiviteterne udgjorde DKK 0 mio. i første halvår 2021 mod DKK 0 mio. i den tilsvarende periode i 2020.

Pengestrømmene fra finansieringsaktiviteter beløb sig til DKK -0,2 mio. i første halvår 2021 mod DKK -0,2 mio. i den tilsvarende periode i 2020.

Nærtstående transaktioner

Der er ikke foretaget transaktioner med nærtstående parter i årets første 6 måneder.

Forventninger til 2021

For år 2021 forventes gennemført en kapitaludvidelse for at eksekvere selskabets nye vækst- og investeringsstrategi. Udvidelsen af aktiekapitalen forventes at ske ved en aktieemission med fortegningsret for eksisterende aktionærer i 2. halvår 2021. Derudover forventes det, at selskabets eksisterende ejendomsportefølje beliggende i Haderslev sælges.

Provenuet fra fortegningsemissionen og provenuet fra salg af selskabets eksisterende ejendomsportefølje skal anvendes til indkøb af attraktive investeringsejendomme inden for selskabets nye investeringsstrategi. Ledelsen forventer inden udgangen af 2021 at foretage de første investeringer inden for selskabets investeringsstrategi.

Samlet set forventer Selskabet fortsat for 2021 et resultat i størrelsesordenen -8 til -10 mio. kr. før skat. Det forventede underskud er hovedsageligt en konsekvens af engangsomkostninger i forbindelse med den planlagte aktieemission og lancering af selskabets nye vækststrategi, som

forventes at resultere i positive driftsafkast fra og med år 2022.

Endelig forventes den daglige drift og administration uddelegeret til en professionel forvalter for at sikre en fleksibel og omkostningseffektiv adgang til de nødvendige kompetencer og ressourcer, som er nødvendige med henblik på eksekvering af selskabets strategi.

Ledelseserklæring

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2021 for Victoria Properties A/S.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsrapporter, som godkendt af EU, og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 30. juni 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater og selskabets finansielle stilling.

Ledelsen har vurderet, at selskabets kapitaltab ikke hindrer selskabets fortsatte drift.

Delårsrapporten er urevideret.

København, den 3. august 2021.

Direktion

Thomas Færch
Adm. direktør

Bestyrelse

Nina Simone Valeska Grunow-Jensen

Niels Sigurd Wegner

Thomas Færch

Formand

Finanskalender 2021

3. august 2021	Offentliggørelse af delårsrapport for første halvår 2021
26. november 2021	Periodemeddelelse for 3. kvartal 2021

Udsendte fondsbørsmeddelelser 2021

16. juli 2021	Nr. 320 – Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
30. juni 2021	Nr. 319 – Opdateret finanskalender 2021
2. juni 2021	Nr. 318 – Udbud af nye aktier som led i ny vækst og investeringsstrategi og forventninger til 2021
27. maj 2021	Nr. 317 – Periodemeddelelse 1. kvartal 2021
29. april 2021	Nr. 316 – Protokollat ordinær generalforsamling 2021
7. april 2021	Nr. 315 – Indkaldelsen til ordinær generalforsamling 2021
29. marts 2021	Nr. 314 – Victoria Properties afventer første større ejendoms køb
4. marts 2021	Nr. 313 – Opdateret finanskalender 2021
18. februar 2021	Nr. 312 – Proces om salg af selskabets ejendomsportefølje beliggende i Haderslev

RESULTATOPGØRELSE

Urevideret

Note Beløb i DKK 1.000

	6 mdr. H1 2021	6 mdr. H1 2020
Nettoomsætning	616	605
Driftsomkostninger	-914	-259
Bruttoresultat	-297	346
Administrationsomkostninger	-862	-937
Resultat af primær drift	-1.160	-591
Finansielle omkostninger	-42	-47
Resultat før skat og dagsværdireguleringer	-1.201	-638
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-422	-1.250
Resultat før skat	-1.623	-1.888
Skat af periodens resultat	357	0
Periodens resultat	-1.266	-1.888
Fordeling af periodens resultat:		
Aktionærerne i Victoria Properties A/S	-1.266	-1.888
Periodens resultat fordelt	-1.266	-1.888
Resultat pr. aktie (DKK)	-0,07	-0,10
Resultat pr. aktie, udvandet (DKK)	-0,07	-0,10

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Urevideret

	6 mdr. H1 2021	6 mdr. H1 2020
Periodens resultat	-1.266	-1.888
Reguleringer	0	0
Periodens totalindkomst	-1.266	-1.888

BALANCE

Urevideret

Note	Beløb i DKK 1.000	30-jun-21	30-jun-20
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
	Materielle aktiver		
4	Investeringsejendomme	13.221	13.690
	Materielle aktiver i alt	13.221	13.690
	Langfristede aktiver i alt	13.221	13.690
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende lejeindtægter og honorarer	82	11
	Andre tilgodehavender	595	354
	Tilgodehavende skatteaktiv	694	0
	Tilgodehavender i alt	1.370	365
	Likvide beholdninger	1.501	4.139
	Kortfristede aktiver i alt	2.871	4.504
	Aktiver i alt	16.092	18.194

BALANCE

Urevideret

Note	Beløb i DKK 1.000	30-jun 2021	30-jun 2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	18.657	18.657
	Overført resultat	-11.359	-9.772
	Egenkapital i alt	7.298	8.885
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til kreditinstitutter	7.763	8.192
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.763	8.192
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til kreditinstitutter kortfristet	449	470
	Leverandørgæld	0	174
	Deposita	342	342
	Anden gæld	240	130
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.032	1.117
	Gældsforpligtelser i alt	8.794	9.309
	Passiver i alt	16.092	18.194

EGENKAPITALOPGØRELSE

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				
Totalindkomst / Årets resultat	0	-1.888	0	-1.888
Totalindkomst i alt	0	-1.888	0	-1.888
Transaktioner med ejere	0	0	0	0
Transaktioner med ejere i alt	0	0	0	0
Egenkapital pr. 30. juni 2020	18.657	-9.772	0	8.885

urevideret

Beløb i DKK 1.000	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	18.657	-10.093	0	8.564
Egenkapitalbevægelser i 2021				
Årets resultat	0	-1.266	0	-1.266
Totalindkomst i alt for perioden	0	-1.266	0	-1.266
Transaktioner med ejere	0	0	0	0
Transaktioner med ejere	0	0	0	0
Egenkapital pr. 30. juni 2021	18.657	-11.359	0	7.298

Pengestrømsopgørelse

Urevideret

Beløb i DKK 1.000

	6 mdr. H1 2021	6 mdr. H1 2020
Resultat af primær drift	-1.160	-591
Ændringer i tilgodehavender	-448	-235
Ændringer i kortfristede gældsforpligtelser og deposita	-90	56
Pengestrømme vedrørende primær drift	-1.698	-770
Betalte finansielle omkostninger	-42	-47
Ændringer i selskabsskat	357	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-1.382	-817
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	-223	-248
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-223	-248
Periodens pengestrømme i alt	-1.605	-1.065
Likvide beholdninger pr. 1. januar	3.106	5.204
Likvide beholdninger ultimo	1.501	4.139

1 Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter", som er godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til årsrapporten for 2020, hvortil der henvises for den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

2 Regnskabsmæssige vurderinger og skøn

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af Selskabets regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af selskabets årsrapporter. Der henvises til note 2 i selskabets årsrapport for 2020.

3 Segmentoplysninger for selskabet

Segmentoplysninger opdelt på forretningssegmenter

Selskabet rapporterer ikke segmenter, da selskabets eneste nuværende forretningssegment er Ejendomsbesiddelse, som omfatter investering i og udlejning af investeringsejendomme.

4 Investeringsejendomme

	30-jun 2021	30-jun 2020
Beløb i DKK 1.000		
Dagsværdi 1. januar	13.643	14.940
Periodens tilgange, ny erhvervelse	0	0
Periodens tilgange, forbedringer	0	0
Årets dagsværdireguleringer	-422	-1.250
Dagsværdi ultimo	13.221	13.690

5 Ikke-indregnede skatteaktiver

Selskabet har et større ikke-indregnet skatteaktiv, med en skatteværdi der pr. 30. juni 2021 andrager 35,4 mio. kr. Det udskudte skatteaktiv er ikke indregnet som følge af usikkerhed om den fremtidige udnyttelse ved modregning i fremtidig positiv indtjening.

6 Dagsværdi af finansielle instrumenter

Dagsværdien af selskabets gæld til kreditinstitutter udgør 8,2 mkr. og er variabelt forrentet. Selskabets gæld til kreditinstitutter klassificeres som niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

7 Nærtstående parter

Pr. 30. juni 2021 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. 30. juni 2021.

Aflønning til direktion og bestyrelse, omfattende gager og honorarer, udgør for perioden 1. januar til 30. juni 2021 325 tkr.

Der er ikke foretaget transaktioner med nærtstående parter i årets første 6 måneder.

8 Begivenheder efter periodens udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som vurderes at påvirke selskabets økonomiske stilling i negativ eller positiv retning.