

Nasdaq OMX Copenhagen A/S
Nikolaj Plads 6
1007 København K

3. november 2010

Sendt via OMX indberetningssystem

Selskabsmeddelelse nr. 11 – 2010

Bestyrelsen har i dag godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2010.

Resumé for 1.-3. kvartal 2010

- Driften af selskabets ejendomme er forløbet som forventet.
- Af selskabets ferielejligheder beliggende dels i skisportsområdet La Tania i de Franske Alper og dels ved Cote d'Azur resterer ved udgangen af 3. kvartal 2010 11 lejligheder. Der er ikke sket salg i 2010.
- Den 18. juni 2010 meddelte selskabet, at bestyrelsen havde afsluttet drøftelser med HMJ Holding A/S om selskabernes fælles gennemførelse af et byggeprojekt i Normandiet, som er i projekteringsfasen. Der forventes ingen indtægter fra projektet i indeværende år.
- Resultatet efter skat for delåret på 2.6 mio EUR er ca. 2,4 mio EUR bedre end sidste år. Resultatet er påvirket af indtægtsførsel af udskudt skat på 2.4 mio EUR, som er en følge af ændring af selskabsstruktur i Frankrig som meddelt den 21. september 2010. Resultatet anses for tilfredsstillende.
- For 2010 forventes et resultat, før værdireguleringer af ejendomme og før skat, ca. 200 t.EUR under resultatet for 2009 afhængigt af salget af lejligheder. Resultat efter skat forventes som følge af ovennævnte skatteregulering ca. 2,4 mio EUR bedre end 2009.

Kontaktpersoner: Bestyrelsesformand Anders J. Hillerup, telefon 86394142
Direktør Preben Lerche, telefon 39181870
www.hmj-group.dk/Victor.php

Hoved- og nøgletal for koncernen

tEUR	1.-3. kvartal 2010	1.-3. kvartal 2009*	2009*
Hovedtal			
Nettoomsætning	725	1.817	2.071
Resultat af primær drift	417	615	795
Værdiregulering af ejendomme	0	0	219
Resultat af finansielle poster	-41	-15	-35
Resultat før skat	376	600	979
Periodens totalindkomst	2.651	310	586
Balance			
Langfristede aktiver	15.000	15.000	15.000
Kortfristede aktiver	5.205	4.872	5.076
Aktiver i alt	20.205	19.872	20.076
Aktiekapital	4.704	4.704	4.704
Egenkapital	14.845	11.918	12.194
Langfristede forpligtelser	4.799	7.512	7.398
Kortfristede forpligtelser	561	442	484
Oplysninger om pengestrøm			
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-206	-1.427	-1.026
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-1.018	2.690	2.208
Heraf til investering i materielle aktiver	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-316	-313	-301
Periodens pengestrøm	-1.540	950	881
Nøgletal			
Resultat og udvandet resultat pr. aktie (IAS 33)EUR	4,3	0,9	0,9
Indre værdi pr. aktie, EUR	23,7	19	19
Egenkapitalandel (soliditet)	74%	61%	61%
Egenkapitalforrentning	20%	5%	5%
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1	1

Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

”Resultat og udvandet resultat pr. aktie (IAS)” er beregnet i overensstemmelse med IAS 33 (Indtjening pr. aktie). Øvrige nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2010".

Nøgletallene for kvartalerne vedr. indeværende år er beregnet på basis af prognosen for hele året. Den store afvigelse i nøgletallet for ”Resultat og udvandet resultat pr. aktie (IAS)” og ”Egenkapitalforrentning” i forhold til sammenligningstal for 2009 og tidligere kvartaler skyldes, at der er tilbageført udskudt skat på EUR 2.4 mio. i 3. kvartal 2010. Ses bort fra denne post ville førstnævnte nøgletal have været 0,5 og sidstnævnte nøgletal ville have været 2,4.

Sammenligningstal for 2009 er baseret på tal fra årsrapporten for 2009 og er omarbejdet som følge af den omtalte ændring i regnskabspraksis, jfr. note 1, vedrørende vurdering af investeringsejendomme.

* Tilpasset som følge af ændring af regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Udviklingen i koncernen i hovedtræk

Delårets resultat

Koncernen har i halvåret realiseret et resultat før skat på 376 t.eur. Dette er ca. 225 t.eur dårligere end 2009, hvilket skyldes manglende salg af lejligheder og omkostninger ved omstrukturering af selskabsstrukturen i Frankrig. Efter skat er resultatet på 2.651 t.eur, hvilket er 2.341 t.eur bedre end i 2009. Det bedre resultat skyldes primært, at der, som meddelt den 21. september 2010, på baggrund af ændring af selskabsstrukturen i Frankrig er tilbageført udskudt skat på ca. 2,4 mio eur. Der er ved halvåret ikke sket værdiregulering af investerings-ejendomme.

Med baggrund i ovennævnte anses resultatet for tilfredsstillende.

Driften og investeringer

Driften er forløbet som forventet og udlejningen har været på det estimerede niveau for koncernens ejendomme Baccara I og II samt Le Joker alle beliggende i det franske skisportsområde La Plagne - betegnet Domaine Skiparadise. Der er ikke sket investeringer i perioden i disse ejendomme.

Af selskabets ferielejligheder, der er beliggende dels i skisportsområdet La Tania i de Franske Alper og dels ved Cote d'Azur, resterer 11 lejligheder. Lejlighederne er p.t. udlejet, men er sat til salg. På sigt forventes en positiv effekt ved salg af disse lejligheder. Der forventes ikke realiseret salg i 2010.

I overensstemmelse med selskabets strategi har bestyrelsen i forsommeren afsluttet drøftelser med HMJ Holding A/S om selskabernes fælles gennemførelse af et byggeprojekt i Normandiet, som er i projekteringsfasen. Denne investering skal ses i lyset af ledelsens strategiske beslutning om at udvikle selskabet i retning af en bredere og mere aktiv profil, hvor selskabets frie likviditet aktivt investeres. Projektet gennemføres som et joint-venture med HMJ Consult A/S.

1. del af projektet omfatter 23 parceller. Det forventes at selskabets direkte investering beløber sig til 0,6 mio eur, hvor projektet i øvrigt i byggeperioden finansieres delvis ved løbende betalinger fra de kontraherede købere og delvis ved ekstern finansiering. Realiseringen af projektet er betinget af et tilfredsstillende forsalg af parceller inden byggeaktiviteterne igangsættes. Byggeriet forventes igangsat i foråret 2011 og færdiggjort omkring årsskiftet 2011/12. Der forventes en samlet positiv resultateffekt af en størrelsesorden på ca. 0,3 mio eur. Salget forventes at fordele sig over indeværende og det kommende regnskabsår.

Ved et positivt forløb af 1. del af projektet er der mulighed for at udvide projektet ved igangsættelse af del 2, som omfatter yderligere 20-30 parceller.

Som meddelt den 21. september 2010 har selskabet gennemført drøftelser med HMJ Holding A/S om selskabernes gennemførelse af en samlet optimering og forenkling af selskabsstrukturen i Frankrig. Dette indebærer at Victor International A/S fra HMJ Holding A/S overtog anparter og tilgodehavender i 7 franske ejendomsselskaber til regnskabsmæssige værdier.

Victor International A/S ejer herefter 16 franske ejendomsselskaber, som indgår i en fælles fransk skatteenhed. Aftalen indebærer en samlet forenkling af koncernstrukturen i Victor International A/S og HMJ-Group, og dermed en rationalisering i den overordnede styring og daglige administration af ejendomsaktiviteterne. Samtidig opnås en optimering af de skattemæssige forhold i Frankrig, hvorved selskabet har kunnet tilbageføre udskudt skat på 2,4 mio. eur, som har forbedret resultat efter skat for indeværende år.

Finansielle risici

Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift og finansiering. Moderselskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering, som foregår i Danmark, eksponeret over for ændringer i renteniveau og valutakurser.

Koncernen er som følge af dels sin finansiering af ejendommene, som foregår i Frankrig, dels den likvide beholdning, som er anbragt i Danmark, eksponeret over for ændringer i renteniveau. Under hensyntagen til den aktuelle situation på de finansielle markeder har koncernen vurderet fremtidsudsigterne. På denne baggrund har koncernen valgt ikke at afdække renterisici på koncernens lån. Denne politik er uændret i forhold til de seneste år.

Generelle risici

Der er indgået en gensidig uopsigelig lejekontrakt frem til 2014 med Pierre & Vacances Tourisme vedrørende udlejning af ejendommene Baccara I og II samt Le Joker. Pierre & Vacances Tourisme har stillet huslejedepositum på 400 t.eur.

Ovennævnte "joint venture" byggeprojekt i Normandiet kan påvirkes af fluktuationerne på ejendomsmarkedet.

Værdien af koncernens ejendomme kan selvsagt ligeledes påvirkes af fluktuationerne på ejendomsmarkedet. Værdireguleringer føres på resultatopgørelsen.

Begivenheder efter periodens afslutning

Der er efter periodens afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for delårets resultat.

Regnskabsaflæggelse

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisorer, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter" som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Corporate Governance

Selskabets ledelse har behandlet Nørby-udvalgets anbefalinger om Corporate Governance fra december 2001 samt de nye anbefalinger offentliggjort i april 2010.

Det er ledelsens hensigt løbende at følge udviklingen på dette område og internt sikre, at selskabet så vidt muligt lever op til de gældende krav. Selskabets ledelse bestræber sig på at

efterleve de etiske og moralske normer, som rapportens anbefalinger er baseret på. Der henvises i øvrigt til selskabets årsrapport for 2009.

Fremtiden

Selskabet følger fortsat markedet meget tæt med henblik på at vurdere muligheder for at foretage investeringer i overensstemmelse med selskabets strategi. Ud over ovennævnte byggeprojekt i Normandiet er der aktuelt ingen investeringer, som bestyrelsen finder relevante.

Eventuelle reguleringer i investeringsejendommenes værdi i op- eller nedadgående retning vil give resultatmæssig virkning som nævnt ovenfor. Det er selvsagt vanskeligt at forudsige disse eventuelle ændringer, men ledelsen vurderer på baggrund af den aktuelle markedssituation i Frankrig, at investeringsejendommenes værdi ikke vil ændre sig væsentligt i år og de kommende år. Der forventes således for indeværende år alene en marginal eller ingen værdiændring.

I resultatforventningerne forudsættes, at det internationale renteniveau ikke undergår betydende ændringer, der i dag ikke kan forudses.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2010 for Victor International A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisorer, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 ”Præsentation af delårsrapporter” som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2010.

Det er endvidere vores opfattelse at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og for koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

København, den 3. november 2010

Direktion:

Preben Lerche

Bestyrelse:

Anders Jørgen Hillerup
formand

Jakob Lund Poulsen

Henrik Meisner-Jensen

Totalindkomstopgørelse

tEUR	Note	1.-3. kvartal 2010	1.-3. kvartal 2009*
Nettoomsætning		725	1.817
Vareforbrug (lejligheder)		0	-960
Bruttoresultat		725	857
Administrationsomkostninger		-308	-242
Resultat af primær drift		417	615
Finansielle indtægter		64	62
Finansielle omkostninger		-105	-77
Resultat før skat		376	600
Skat af periodens resultat	5	2.275	-290
Periodens resultat		2.651	310
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst i alt		2.651	310
Resultat pr. aktie		4,3	0,9
Udvandet resultat pr. aktie		4,3	0,9

Sammenligningstallene for 2009 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Balance

tEUR	Note	30/9 2010	31/12 2009	30/9 2009
AKTIVER				
Langfristede aktiver				
Materielle aktiver				
Investeringsejendomme		15.000	15.000	15.000
Langfristede aktiver i alt		15.000	15.000	15.000
Kortfristede aktiver				
Lejligheder til videresalg	2	1.722	1.722	1.722
Projektkostninger	3	606	0	0
Udlån til koncernforbundet selskab	4	2.146	1.128	646
Tilgodehavender fra salg af lejligheder		0	0	165
Andre tilgodehavender		347	302	346
Likvide beholdninger		384	1.924	1.993
Kortfristede aktiver i alt		5.205	5.076	4.872
AKTIVER I ALT		20.205	20.076	19.872

Sammenligningstallene for 2009 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Balance

tEUR	Note	30/9 2010	31/12 2009	30/9 2009
PASSIVER				
Egenkapital				
Aktiekapital		4.704	4.704	4.704
Overført resultat		10.141	7.490	7.214
Egenkapital i alt		14.845	12.194	11.918
Forpligtelser				
Langfristede forpligtelser				
Udskudt skat	4	146	2.417	2.534
Prioritetsgæld		4.253	4.581	4.578
Deposita		400	400	400
		4.799	7.398	7.512
Kortfristede forpligtelser				
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		325	313	313
Skyldig selskabsskat		14	0	0
Anden gæld		222	171	129
		561	484	442
Forpligtelser i alt		5.360	7.882	7.954
PASSIVER I ALT		20.205	20.076	19.872

Sammenligningstallene for 2009 er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Egenkapitalopgørelse

Koncern

tEUR	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2009	4.704	3.617	8.321
Akkumuleret effekt af ændring i regnskabspraksis	0	3.287	3.287
Egenkapital 1. januar 2009 efter praksisændring	4.704	6.904	11.608
Egenkapital 1. januar 2009 efter praksisændring	4.704	6.904	11.608
Periodens totalindkomst 1. januar – 30. september 2009	0	310	310
Egenkapital 30. september 2009	4.704	7.214	11.918
Egenkapital 1. oktober 2009	4.704	7.214	11.918
Periodens totalindkomst 1. oktober – 31. december 2009	0	276	276
Egenkapital 31. december 2009	4.704	7.490	12.194
Egenkapital 1. januar 2010	4.704	7.490	12.194
Periodens totalindkomst 1. januar – 30. september 2010	0	2.651	2.651
Egenkapital 30. september 2010	4.704	10.141	14.845

Pengestrømsopgørelse

tEUR	Koncern	
	1. – 3. kvartal 2010	1. – 3. kvartal 2009
Resultat af primær drift	417	615
Ændringer i driftskapital	-591	-2.072
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	-174	-1.457
Renteindtægter, modtaget	64	99
Renteomkostninger, betalt	-105	-69
Pengestrøm fra ordinær drift før skat	-215	-1.427
Sambeskatningsbidrag	9	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-206	-1.427
Udlån til koncernforbundet selskab	-1.018	2.690
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-1.018	2.690
Afdrag på langfristede forpligtelser	-316	-313
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-316	-313
Periodens pengestrøm	-1.540	950
Likvider, primo	1.924	1.043
Likvider, ultimo	384	1.993

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af resultatopgørelse og balance for koncernen.

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 ”Præsentation af delårsrapporter” som godkendt af EU og danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber, jf. Københavns Fondsbørs’ oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Som tidligere meddelt har selskabets bestyrelse vedtaget at ændre regnskabspraksis for måling af koncernens investeringsejendomme med virkning for regnskabsåret der starter 1. januar 2010. Hidtil har disse ejendomme været målt til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger. Fra ovennævnte dato måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Selskabets ledelse har vurderet, at værdien af investeringsejendommene pr. 30. september 2010 svarer til valuarens værdiansættelse ultimo 2009. Investeringsejendommene bliver årligt valuarvurderet.

Sammenligningstallene for 2009 i Totalindkomstopgørelse og Balance, som er vist i nærværende delårsrapport, er tilpasset som følge af ovennævnte ændring i regnskabspraksis. I øvrigt henvises til årsrapporten for 2009, hvor der nærmere er redegjort for ændringen i regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis er bortset fra ovenstående uændret i forhold til årsrapporten 2009, hvortil der henvises. Årsrapporten indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Note 2 – Lejligheder til videresalg samt projektkostninger

Med henblik på videresalg købte selskabet i februar 2009 18 ferielejligheder beliggende dels i skisportsområdet La Tania i de Franske Alper og dels ved Cote d’Azur. Der resterer fortsat en beholdning på 11 lejligheder. Det er forventningen, at selskabet inden for en kortere årrække kan afhænde de enkelte lejligheder ved et løbende salg. Lejligheder til videresalg er opført i balancen under omsætningsaktiver.

Note 3 – Udlån til koncernforbundet selskab

Udlån til koncernforbundet selskab udgør 2.146 tEUR pr. 30. september 2010 (31. december 2009: 1.128 tEUR). Der er stillet sikkerheder for dette udlån.

Note 4 – Skat

Den udgiftsførte skat er udskudt skat, som sammensætter sig som følger:

	2010	2009
Skat af årets resultat	- 5	0
Beregnet udskudt skat af resultat i Frankrig	2.271	-259
Regulering vedr. tidl. år	9	- 8
Regulering vedr. fusion	<u>0</u>	<u>- 23</u>
	<u>2.275</u>	<u>-290</u>

Afsættelsen af den udskudte skat medfører ikke kontant skattebetaling.

Selskabet har udskudte skatteaktiver på netto ca. 542 tEUR (31. december 2009: 1.120 tEUR), der ikke indregnes i balancen, da underskud relateret hertil ikke forventes udnyttet.