

OMX Den Nordiske Børs København A/S
Nikolaj Plads 6
1007 København K

Sendt via OMX indberetningssystem

Fondsbørsmeddelelse nr. 11 – 2008

Bestyrelsen har i dag godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2008.

Resumé for 1.-3. kvartal 2008

- Driften af selskabets ejendomme er forløbet som forventet.
- Resultatet for delåret på 148 tEUR er lidt bedre end forventet og anses for tilfredsstillende.
- For 2008 forventes et resultat efter skat lidt bedre end resultatet for 2007, hvilket er uændret i forhold til halvårsmeddelelsen.

København, den 4. november 2008

Kontaktpersoner: Bestyrelsesformand Anders J. Hillerup, telefon 86394142
Direktør Preben Lerche, telefon 39181870

Hoved- og nøgletal for koncernen

tEUR	1.-3. kvartal 2008*	1.-3. kvartal 2007*	2007
Hovedtal			
Nettoomsætning	652	631	850
Resultat af primær drift	328	304	408
Resultat af finansielle poster	-98	-136	-171
Ordinært resultat før skat	230	168	237
Periodens resultat	148	118	165
Langfristede aktiver	9.907	10.132	10.076
Kortfristede aktiver	4.485	4.180	4.402
Aktiver i alt	14.392	14.312	14.478
Aktiekapital	4.704	4.704	4.704
Egenkapital	8.270	8.075	8.122
Langfristede forpligtelser	5.620	5.818	5.842
Kortfristede forpligtelser	502	419	514
Pengestrøm fra driftsaktivitet	375	331	499
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0	0
Heraf til investering i materielle aktiver	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-3.672	-2.374	-1.111
Periodens pengestrøm	-3.297	-2.043	-612
Nøgletal			
Resultat samt udvandet resultat pr. aktie, EUR	1,1	1,2	3,4
Indre værdi pr. aktie, EUR	19	16	18
Egenkapitalandel (soliditet)	60%	59%	59%
Egenkapitalforrentning	6%	8%	21%
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1	1

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2005".
 Koncernens ejendomme indgår ved nøgletalsberegningen til en beregnet dagsværdi opgjort på baggrund af et beregnet driftsafkast.

Nøgletallene for kvartalerne er beregnet på basis af prognoserne, mens nøgletallene for 2007 er tal fra årsrapporten for 2007.

Beregnet driftsafkast blev på baggrund af markedsændringerne revurderet pr. 31/12 2007. Som resultat af vurderingen blev beregnet driftsafkast nedsat til 5% for 2007, hvor det tidligere blev sat til 6%. Ejendommenes beregnede markedsværdi og udskudt skat er i nøgletalsberegningerne for 1.-3. kvartal 2008 således udregnet på basis af et driftsafkast på 5%. For 1.- 3. kvartal 2007 blev nøgletallene udregnet på basis af et driftsafkast på 6%.

* Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

Hoved- og nøgletal for koncernen

TEUR	1.-3. kvartal 2008*	1.-3. kvartal 2007*	2007
------	---------------------------	---------------------------	------

Lejeindtægt til analyseformål	885	851	850
Driftsomkostninger inkl. normale vedligeholdelses- omkostninger	-109	-104	-104
Driftsafkast	776	747	746

Dagsværdi af ejendomme	15.515	12.443	14.913
Bogført værdi af ejendomme	-9.850	-10.076	-10.076
Regulering af ejendomme til dagsværdi	5.665	2.367	4.837

Reguleringen medfører følgende resultat og egenkapital til analyseformål.

Resultat til analyseformål:

Årets resultat ifølge resultatopgørelsen	178	166	165
Regulering af ejendomme til dagsværdi, ultimo	5.665	2.367	4.837
Regulering af ejendomme til dagsværdi, primo	-4.837	-1.634	-1.634
Årets udskudte skat vedr. regulering	-312	-148	-1.229
Resultat til analyseformål	694	751	2.139

Gennemsnitlig egenkapital til analyseformål:

Egenkapital til analyseformål, primo	<u>9.978</u>	<u>9.246</u>	<u>9.246</u>
Egenkapital, ultimo	8.300	8.105	8.122
Regulering af ejendomme til dagsværdi	5.665	2.367	4.837
Udskudt skat af værdiregulering	<u>-1.886</u>	<u>-494</u>	<u>-1.574</u>
Egenkapital til analyseformål, ultimo	<u>12.079</u>	<u>9.978</u>	<u>11.385</u>
Gennemsnitlig egenkapital til analyseformål	11.028	9.612	10.316

Passiver til analyseformål, ultimo:

Passiver, ultimo	14.509	14.416	14.478
Regulering af ejendomme til dagsværdi	5.665	2.367	4.837
Passiver til analyseformål, ultimo	20.174	16.783	19.315

* Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

Ledelsesberetning

Udviklingen i koncernen i hovedtræk

Delårets resultat

Koncernen har i delåret 1.1 – 30.9. 2008 realiseret et resultat efter skat på 148 tEUR, hvilket er 30 tEUR over 2007. Det bedre resultat skyldes primært lejereguleringer samt bedre netto-renter på lån og likvide poster m.v.

Resultatet er som følge af ovennævnte lidt bedre end forventet og anses 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 skisports-område La Plagne - betegnet Domaine Skiparadise. Der er ikke sket investeringer i perioden.

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.

Salg af ejendomme i de udenlandske datterselskaber i 2005 frigjorde likviditet, som fortsat er i behold. Likviditeten er anbragt som internt koncernudlån til HMJ Holding A/S, som er sikret ved pant i egne aktier (jvnf. note 2). I den aktuelle situation, som hersker på de finansielle markeder, har selskabet i samråd med ledelsen i moderselskabet HMJ Holding A/S omhyggeligt vurderet risikoen for tab på den likvide beholdning. Den aktuelle placering skal ses som et tiltag, der i høj grad sikrer selskabets likviditet og indtjening.

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 depositum på 400 tEUR, svarende til 6 måneders leje for alle ejendomme.

Værdien af koncernens ejendomme kan selvsagt påvirkes af fluktuationerne på ejendoms-markedet.

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 oktober 2005 af OMX Den Nordiske Børs, København A/S.

Ledelsen har forholdt sig i detaljer i årsrapporten til Nørby-udvalgets rapport om Corporate Governance. Det er ledelsens hensigt løbende at følge udviklingen på dette område og internt sikre, at selskabet lever op til de gældende krav, så længe dette ikke påvirker selskabets udvikling og indtjening negativt.

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 2007.

Fremtiden

Selskabets likviditet vil blive anvendt i overensstemmelse med selskabets strategi – nemlig ved investering i fast ejendom. Markedet holdes under intens observation med henblik på en gunstig købsituation, men for nærværende vurderes det, at der ikke foreligger aktuelle investeringsmuligheder, der opfylder selskabets kriterier.

For 2008 forventes et resultat efter skat lidt bedre end resultatet for 2007, forudsat at det internationale renteniveau ikke undergår yderligere drastiske ændringer.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2008 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 yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2008 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2008.

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 koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

København, den 4. november 2008

Direktion:

Preben Lerche
direktør

Bestyrelse:

Anders Jørgen Hillerup
formand

Jakob Lund Poulsen

Henrik Meisner-Jensen

Resultatopgørelse

tEUR	1.-3. kvartal 2008*	1.-3. kvartal 2007*
Nettoomsætning	652	631
Bruttoresultat	652	631
Administrationsomkostninger	-324	-327
Resultat af primær drift	328	304
Finansielle indtægter	176	129
Finansielle omkostninger	-274	-265
Resultat før skat	230	168
Skat af periodens resultat	-82	-50
Periodens resultat	148	118

Balance

tEUR	1.-3. kvar- tal 2008	31/12 2007	1.-3. kvar- tal 2007
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Grunde og bygninger	9.907	10.076	10.132
Langfristede aktiver i alt	<u>9.907</u>	<u>10.076</u>	<u>10.132</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Sambeskatingsbidrag	0	6	6
Udlån til modervirksomhed	4.192	821	2.084
Andre tilgodehavender	282	267	212
Likvide beholdninger	11	3.308	1.878
Kortfristede aktiver i alt	<u>4.485</u>	<u>4.402</u>	<u>4.180</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>14.392</u></u>	<u><u>14.478</u></u>	<u><u>14.312</u></u>

Balance

TEUR	1.-3. kvar- tal 2008	31/12 2007	1.-3. kvar- tal 2007
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	4.704	4.704	4.704
Overført resultat	3.566	3.418	3.371
Egenkapital i alt	8.270	8.122	8.075
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	329	248	226
Prioritetsgæld	4.891	5.194	5.192
Deposita	400	400	400
	5.620	5.842	5.818
Kortfristede forpligtelser			
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	301	289	289
Anden gæld	201	225	130
	502	514	419
Forpligtelser i alt	6.122	6.356	6.237
PASSIVER I ALT	14.392	14.478	14.312

Egenkapitalopgørelse

Koncern

tEUR

	Akte- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2007	4.704	3.253	7.957
Resultat 1. januar – 30. september 2007	0	118	118
Egenkapital 30. september 2007	4.704	3.371	8.075
Egenkapital 1. oktober 2007	4.704	3.371	8.075
Resultat 1. oktober – 31. december 2007	0	47	47
Egenkapital 31. december 2007	4.704	3.418	8.122
Egenkapital 1. januar 2008	4.704	3.418	8.122
Resultat 1. januar – 30. september 2008	0	148	148
Egenkapital 30. september 2008	4.704	3.566	8.270

Pengestrømsopgørelse

	Koncern	
	1. -3. kvartal 2008	1. -3. kvartal 2007
TEUR		
Resultat af primær drift	328	304
Afskrivninger	170	170
Ændringer i driftskapital	-39	-17
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	459	457
Renteindtægter, modtaget	176	129
Renteomkostninger, betalt	-266	-255
Pengestrøm fra ordinær drift før skat	369	331
Sambeskatningsbidrag	6	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	375	331
Salg af andre langfristede aktiver	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0
Afdrag på langfristede forpligtelser	-301	-290
Udlån til modervirksomhed	-3.371	-2.084
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-3.672	-2.374
Periodens pengestrøm	-3.297	-2.043
Likvider, primo	3.308	3.921
Likvider, ultimo	11	1.878

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

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2007, hvortil der henvises.

Note 2 – Udlån til modervirksomhed

Udlån til modervirksomhed udgør pr. 30. september 2008 tEUR 4.192 (31. december 2007 tEUR 821). Til sikkerhed for dette udlån er lagt 275.000 stk. aktier i Victor International A/S.

Note 3 – Skat

Selskabet har udskudte skatteaktiver, der ikke indregnes i balancen på netto ca. 660 tEUR (31. december 2007: 574 tEUR).