

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

1. maj 2013

Sendt via OMX indberetningssystem

## **Selskabsmeddelelse nr. 5 – 2013**

Bestyrelsen har i dag godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2013.

### **Resumé for 1. kvartal 2013**

- Driften af selskabets ejendomme er forløbet som forventet.
- Der er i kvartalet solgt 1 ejendom i byggeprojektet i Normandiet. Salget er sket til den nedskrevne værdi pr. 31. december 2012.
- Resultatet før skat for kvartalet på 226 tEUR er 15 tEUR bedre end sidste. Resultatet efter skat på 226 tEUR er 77 tEUR bedre end foregående år, hvilket skyldes at selskabet har kunnet udnyttet skattemæssige underskud fra tidligere år hvorfor der ikke fremkommer udskudt skat. Resultatet for 1. kvartal anses for tilfredsstillende.
- Selskabet har opsagt lejekontrakterne med Pierre & Vacances pr. 15. september 2013. Der pågår forhandlinger om ny langtidskontrakt for to ejendomme samt påbegyndt renovering af den tredje ejendom med henblik på fremtidigt salg.
- For 2013 forventes et resultat, før værdireguleringer af ejendomme og før skat, som ligger på niveau med resultatet for 2012. Resultat efter skat forventes væsentligt over resultatet for 2012, da der i 2012 blev udgiftsført værdiregulering af investeringsejendomme på 1.487 tEUR.

Kontaktpersoner: Bestyrelsesformand Anders J. Hillerup, telefon 86394142  
Direktør Henrik Meisner-Jensen, telefon 39181870  
[www.hmj-group.dk/Victor.php](http://www.hmj-group.dk/Victor.php) CVR.nr. 10268311

## Hoved- og nøgletal for koncernen

tEUR	1. kv. 2013*	1. kv. 2012*	2012
<b>Hovedtal</b>			
Nettoomsætning	393	670	2.187
Resultat af primær drift	174	202	661
Værdiregulering af ejendomme	0	-14	-1.487
Resultat af finansielle poster	52	23	158
Resultat før skat	226	211	-668
<b>Periodens resultat</b>	<b>226</b>	<b>149</b>	<b>-468</b>
<b>Balance</b>			
Langfristede aktiver	13.500	14.973	13.500
Kortfristede aktiver	6.499	5.643	6.740
<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.999</b>	<b>20.616</b>	<b>20.240</b>
Aktiekapital	4.704	4.704	4.704
<b>Egenkapital</b>	<b>15.181</b>	<b>15.572</b>	<b>14.955</b>
Langfristede forpligtelser	0	4.411	3.969
Kortfristede forpligtelser	4.818	633	1.316
<b>Indtægt og udgift</b>			
Pengestrøm fra driftsaktivitet	187	702	533
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	4	-613	-308
Heraf til investering i materielle aktiver	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-177	-171	-337
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>14</b>	<b>-82</b>	<b>-112</b>
<b>Nøgletal</b>			
Resultat og udvandet resultat pr. aktie, EUR	0,5	1,0	-0,7
Indre værdi pr. aktie, EUR	25	25	24
Egenkapitalandel (soliditet)	78%	78%	74%
Egenkapitalforrentning	2%	4%	-3%
<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>			
	1	1	1

\* Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

”Resultat samt udvandet resultat pr. aktie, EUR” 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 prognoserne for hele året, mens nøgletallene for 2012 er tal fra årsrapporten for 2012.

## **Ledelsesberetning**

### **Udviklingen i koncernen i hovedtræk**

#### **Delårets resultat**

Koncernen har i delåret realiseret et resultat før skat på 226 tEUR, hvilket er 15 tEUR bedre end 2012. Resultatet efter skat på 226 tEUR er 77 tEUR bedre end foregående år, væsentligst som følge af udnyttelse af ikke tidligere indregnet skatteunderskud.

Resultatet for kvartalet er 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 skisportsområde La Plagne - betegnet Domaine Skiparadise. Der er ikke sket investeringer i perioden i disse ejendomme.

Byggeprojektet i Normandiet, som er omtalt i årsrapporten for 2012, er færdiggjort. Af etapens 14 parceller blev 8 parceller solgt i 2012 og 1 parcel solgt i 2013. Når alle bebyggede parceller er solgt, tages beslutning om eventuel igangsætning af næste etape.

#### **Finansielle forhold og 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**

På selskabets initiativ og efter fælles overenskomst ophører lejekontrakt med Pierre & Vacances pr. 15. september 2013.

Der er igangværende forhandlinger om langtidslejekontrakt for ejendommen Baccara I samt mandataftale om udlejning af ejendommen Joker til anden side.

Ejendommen Baccara II udbydes sideløbende med en renovering i ejerlejligheder, med et forventet salg fordelt over adskillige år.

Når ny langtidslejekontrakt foreligger forventes ejendommene refinansieret, idet den eksisterende prioritetsgæld forfalder ved ophør af lejeaftale med Pierre & Vacances.

Det skal oplyses, at selskabets hovedaktionær i forbindelse med sit bankarrangement har stillet pantsikkerhed i selskabets aktier, og dermed indirekte blandt andet i selskabets ejendomme "Baccara I" og "Baccara II".

Hovedaktionærens bankforbindelse har i forbindelse med igangværende drøftelser om skifte af bankforbindelse ønsket uigenkaldelig salgsfuldmagt til ovennævnte ejendomme. Bestyrelsen i Victor International A/S har udstedt en sådan salgsfuldmagt. Et provenu ved et eventuelt salg tilfalder Victor International A/S og en eventuel udlodning som udbytte fra Victor International A/S til aktionærene vil kun kunne finde sted efter bestyrelsens godkendelse og indstilling til generalforsamlingen. Bestyrelsen har derfor accepteret dette.

Værdien af koncernens ejendomme kan selvsagt påvirkes af fluktuationerne på ejendomsmarkedet.

### **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 forholder sig løbende til Nørby-udvalgets anbefalinger om Corporate Governance offentliggjort i august 2011.

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 2012.

### **Fremtiden**

Første etape af aktiviteterne i Normandiet er færdiggjort. Af de 14 parceller er der solgt 9 parceller og i april 2013 er der yderligere solgt 1 parcel. De resterende 4 parceller forventes solgt i 2013.

For 2013 forventes et resultat, før værdireguleringer af ejendomme og før skat, som ligger på niveau med resultatet for 2012.

Resultat efter skat forventes væsentligt over resultatet for 2012, som følge af at der i 2012 er foretaget negativ værdiregulering af investeringsejendomme på 1.487 tEUR. Der forventes ingen væsentlig værdiregulering af ejendomme i 2013.

Det forudsættes, at de internationale konjunkturer og renteniveau ikke undergår betydende ændringer, der i dag ikke kan forudses. Såfremt der sker yderligere tilkøb og frasalg af ejendomme eller udvidelse af aktiviteterne, vil dette selvsagt kunne påvirke resultatet.

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 31. marts 2013 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. 31. marts 2013 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. marts 2013.

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, som koncernen står overfor.

København, den 1. maj 2013

Direktion:

---

Henrik Meisner-Jensen  
direktør

Bestyrelse:

---

Anders Jørgen Hillerup  
formand

---

Jakob Lund Poulsen

---

Henrik Meisner-Jensen

## Totalindkomstopgørelse

tEUR	Note	1. kvartal 2013	1. kvartal 2012
Nettoomsætning		393	670
Vareforbrug		-152	-406
<b>Bruttoresultat</b>		241	264
Administrationsomkostninger		-67	-62
<b>Resultat af primær drift</b>		174	202
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	-14
Finansielle indtægter		71	52
Finansielle omkostninger		-19	-29
<b>Resultat før skat</b>		226	211
Skat af periodens resultat	5	0	-62
<b>Periodens resultat</b>		226	149
Anden totalindkomst		0	0
<b>Totalindkomst i alt</b>		226	149

**Balance**

tEUR	Note	31/3 2013	31/3 2012	31/12 2012
<b>AKTIVER</b>				
<b>Langfristede aktiver</b>				
<b>Materielle aktiver</b>				
Grunde og bygninger		13.500	14.973	13.500
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>13.500</b>	<b>14.973</b>	<b>13.500</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>				
Projekter til videresalg	3	1.460	628	1.613
Tilgodehavender fra salg		250	0	146
Tilgodehavende selskabsskat		0	0	9
Udlån til koncernforbundet selskab	4	4.475	4.286	4.196
Andre tilgodehavender		138	40	331
Likvide beholdninger		176	689	445
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>6.499</b>	<b>5.643</b>	<b>6.740</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>19.999</b>	<b>20.616</b>	<b>20.240</b>



## Balance

tEUR	Note	31/3 2013	31/3 2012	31/12 2012
<b>PASSIVER</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Aktiekapital		4.704	4.704	4.704
Overført resultat		10.477	10.868	10.251
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>15.181</b>	<b>15.572</b>	<b>14.955</b>
<b>Forpligtelser</b>				
<b>Langfristede forpligtelser</b>				
Udskudt skat		0	259	0
Prioritetsgæld		0	3.752	3.569
Deposita		0	400	400
		0	4.411	3.969
<b>Kortfristede forpligtelser</b>				
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		358	334	351
Prioritetsgæld		3.384	0	0
Deposita		400	0	0
Leverandørgæld		531	0	798
Skyldig selskabsskat		4	9	4
Anden gæld		141	290	163
		4.818	633	1.316
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>4.818</b>	<b>5.044</b>	<b>5.285</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>19.999</b>	<b>20.616</b>	<b>20.240</b>

## Egenkapitalopgørelse

### Koncern

tEUR	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2012</b>	4.704	10.719	15.423
Resultat 1. januar – 31. marts 2012	0	149	149
<b>Egenkapital 31. marts 2012</b>	<u>4.704</u>	<u>10.868</u>	<u>15.572</u>
<b>Egenkapital 1. april 2012</b>	4.704	10.868	15.572
Resultat 1. april – 31. december 2012	0	-617	-617
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<u>4.704</u>	<u>10.251</u>	<u>14.955</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2013</b>	4.704	10.251	14.955
Resultat 1. januar – 31. marts 2013	0	226	226
<b>Egenkapital 31. marts 2013</b>	<u>4.704</u>	<u>10.477</u>	<u>15.181</u>

## Pengestrømsopgørelse

tEUR	Koncern	
	1. kvartal 2013	1. kvartal 2012
Resultat af primær drift	174	202
Ændringer i driftskapital	-38	477
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	136	679
Renteindtægter, modtaget	70	52
Renteomkostninger, betalt	-19	-29
Pengestrøm fra ordinær drift før skat	187	702
Sambeskatningsbidrag	0	0
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>187</b>	<b>702</b>
Udlån til koncernforbundet selskab	-279	-296
Likvider stillet til sikkerhed *	283	-317
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>4</b>	<b>-613</b>
Afdrag på langfristede forpligtelser	-177	-171
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-177</b>	<b>-171</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>14</b>	<b>-82</b>
Likvider, primo	42	154
<b>Likvider, ultimo *</b>	<b>56</b>	<b>72</b>

\* Likvider stillet som garanti på tEUR 120 indgår som en del af likviderne i balancen.

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

## **Noter**

### **Note 1 – Anvendt regnskabspraksis**

#### Generelt

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 2012.

### **Note 2 – Skøn og estimater**

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen i visse forhold foretager skøn og estimater, som i sagens natur indeholder usikkerhedsmomenter af såvel generel og specifik karakter. Disse skøn og estimater kan indgå i opgjorte aktiver og passiver, indtægter og omkostninger, og samtidig indgå i anvendelse af regnskabspraksis. De efterfølgende opgjorte faktiske forhold kan afvige fra disse skøn og estimater.

### **Note 3 - Projekter til videresalg**

Projekter til videresalg måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis sidstnævnte er lavere, og indregnes i balancen under omsætningsaktiver.

### **Note 4 - Udlån til koncernforbundet selskab**

Udlån til koncernforbundet selskab udgør 4.475 tEUR pr. 31. marts 2013 (31. december 2012: 4.196 tEUR). Der er stillet sikkerheder for dette udlån, væsentligst i form af moderselskabets aktier i Victor International A/S.

### **Note 5 – Skat af periodens resultat**

Periodens resultat udløser ikke skatteudgift (2012: 62 tEUR) som følge af udnyttelserne af ikke tidligere indregnet skatteunderskud.

Selskabet har udskudte skatteaktiver, der ikke indregnes i balancen på netto ca. 135 tEUR (31. december 2012: 257 tEUR).