Nasdaq OMX Copenhagen A/S 5. november 2014

Nikolaj Plads 6

1007 København K

Sendt via OMX indberetningssystem

# Selskabsmeddelelse nr. 9 – 2014

Bestyrelsen har i dag godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2014.

### Resumé for 1.-3. kvartal 2014

* Driften af selskabets ejendomme er forløbet som forventet.
* Der er i perioden solgt 26 lejligheder i Baccara II. Salgene er stort set sket til de bogførte værdier pr. 31. december 2013. De sidste 2 lejligheder er solgt i oktober 2014.
* Der er i perioden solgt 16 lejligheder i Joker. Salgene er stort set sket til de bogførte værdier pr. 31. december 2013. Der er i oktober 2014 solgt yderligere 8 lejligheder.
* Resultatet før skat for perioden på 371 tEUR er 3 tEUR mindre end sidste år. Perioderesultatet er påvirket af at den nye lejekontrakt med SAP Location kun omfatter to ejendomme, hvilket har medført mindre lejeindtægter i forhold til sidste år. Resultatet efter skat på 268 tEUR er 94 tEUR mindre end sidste år. Resultatet for perioden er samlet set som forventet.
* Som følge af tidligere meddelt skattestrid med det franske skattevæsen har selskabet ikke til fulde indfriet forfalden ejendomslån til Crédit Foncier pr. 31.10. d.å
* Der er af det franske skattevæsen sket a conto udbetaling af 466 tEUR af tilbageholdt skat i perioden.

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.-3.  kvartal  2014 | 1.-3.  kvartal  2013 | | 2013 |
|  |  |  |  |  |  | |
| **Hovedtal** |  |  |  |  |  | |
| Nettoomsætning |  |  | 3.415 | 1.129 | 3.334 | |
| Resultat af primær drift |  |  | 85 | 242 | 31 | |
| Værdiregulering af ejendomme |  |  | 45 | 0 | 936 | |
| Resultat af finansielle poster |  |  | 241 | 132 | 194 | |
| Resultat før skat |  |  | 371 | 374 | 1.161 | |
| **Periodens totalindkomst** |  |  | **268** | **362** | **-126** | |
|  |  |  |  |  |  | |
| Langfristede aktiver |  |  | 13.235 | 10.621 | 16.444 | |
| Kortfristede aktiver |  |  | 4.144 | 9.049 | 2.899 | |
| **Aktiver i alt** |  |  | **17.379** | **19.670** | **19.343** | |
| Selskabskapital |  |  | 4.704 | 4.704 | 4.704 | |
| **Egenkapital** |  |  | **15.097** | **15.317** | **14.829** | |
| Langfristede forpligtelser |  |  | 1.086 | 16 | 1.291 | |
| Kortfristede forpligtelser |  |  | 1.196 | 4.337 | 3.223 | |
|  |  |  |  |  |  | |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet |  |  | 46 | 1.125 | 485 | |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet |  |  | 2.304 | -273 | 1.090 | |
| Heraf til investering i materielle aktiver |  |  | 0 | 0 | 0 | |
| Pengestrøm fra finansieringsaktivitet |  |  | -2.031 | -572 | -1.575 | |
| **Periodens pengestrøm** |  |  | **319** | **280** | **0** | |
|  |  |  |  |  |  | |
| **Nøgletal** |  |  |  |  |  | |
| Resultat og udvandet resultat pr. aktie, EUR |  |  | 0,5 | 1,4 | -0,2 | |
| Indre værdi pr. aktie, EUR |  |  | 24 | 25 | 24 | |
| Egenkapitalandel (soliditet) |  |  | 91% | 91% | 77% | |
| Egenkapitalforrentning |  |  | 2% | 6% | -1% | |
|  |  |  |  |  |  | |
| **Gennemsnitligt antal ansatte** |  |  | 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".

## Ledelsesberetning

## Udviklingen i koncernen i hovedtræk

### Periodens resultat

Koncernen har i perioden realiseret et resultat før skat på 371 tEUR, hvilket er 3 tEUR mindre end sidste år. Perioderesultatet er påvirket af at den nye lejekontrakt med SAP Location kun omfatter to ejendomme, hvilket har medført mindre lejeindtægter i forhold til sidste år. Resultatet efter skat på 268 tEUR er 94 tEUR mindre end sidste år. Resultatet for perioden er samlet set som forventet.

### Driften og investeringer

Driften er forløbet som forventet idet ejendommen Baccara I har været udlejet hele perioden og Joker frem til 30. april 2014 i.h.t. indgåede lejekontrakter. Salgene af lejligheder i Baccara II og Joker er stort set sket til bogførte værdier. Alle investeringsejendomme er beliggende i det franske skisports­område Les Coches Der er ikke sket investeringer i perioden i disse ejendomme. For ejendommen Baccara I er der foretaget en opskrivning på 45 tEUR.

Der er foretaget en vurdering af de aktiverede projektomkostninger, som har medført, at der er foretaget en nedskrivning på 50 tEUR.

### 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.

Der er som tidligere oplyst givet salgsfuldmagt til Finansiel Stabilitet til eventuelt tvangssalg af ejendomme, såfremt hovedaktionæren HMJ Group måtte misligholde nuværende eller kommende aftaler om kreditfaciliteter. I givet fald vil provenuet ved dette salg tilfalde Victor International A/S, og kan først tilkomme HMJ Group efter beslutning om udlodning af udbytte. Som ligeledes meddelt blev Victor International A/S af Finansiel Stabilitet i januar 2014 orienteret om, at Finansiel Stabilitet varslede misligholdelse af HMJ Group's eksisterende kreditforhold.

Bestyrelsen er vidende om, at hovedaktionæren, HMJ Group er i forhandling med Finansiel Stabilitet som følge af, at hovedaktionæren ikke har kunnet erlægge afdrag på gæld pr. 31.10 d.å.

Den flere gange oplyste langvarige strid med det franske skattevæsen har medført en midlertidig likviditetsmangel for selskabet. Som følge heraf har selskabet efter forventet aftale med kreditor Crédit Foncier ikke fuldt ud indfriet forfalden ejendomslån pr. 31.10. d.å. Beløbet forventes indfriet i kommende kvartal ved salg af lejligheder i JOKER.

Efter langvarigt pres er der i september d.å. sket udbetaling af tilbageholdt skat i Frankrig i forbindelse med salg af lejligheder i 2013 på i alt 466 tEUR. Pr. 30.09 d.å. udgør tilbageholdt skat i Frankrig vedrørende salg af lejligheder 804 tEUR, hvilket beløb forventes udbetalt i 2015.

**Generelle risici**

Der er indgået en gensidig uopsigelig lejekontrakt for Baccara I frem til oktober 2022 med SAP Location.

Det tidligere omtalte byggeprojekt i Normandiet, hvor de resterende ubebyggede parceller er sat til salg, kan påvirkes af fluktuationerne på ejendomsmarkedet.

Værdien af koncernens ejendomme kan ligeledes påvirkes af fluktuationerne på ejendoms­markedet. Der er som tidligere omtalt indgået salgsaftale med SAP Invest om successiv overdragelse af Baccara I over årene 2018-22 for en fast pris på 6.250 tEUR.

### Begivenheder efter periodens afslutning

### I perioden fra 1/10 til 5/11 er der solgt i alt 10 lejligheder i Les Coches til en samlet salgspris på 895 tEUR, stort set svarende til bogført værdi. Salget fordeler sig på 2 lejligheder i Baccara II og 8 lejligheder i Joker.

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

### Regnskabsaflæggelse

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, 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 2013, samt selskabets hjemmeside.

### Fremtiden

### I lyset af den skete realisering af ejendommen samt hovedaktionærens finansielle situation vil selskabets bestyrelse på kommende ordinære generalforsamling anbefale, at selskabet opgiver sin børsnotering på Nasdaq OMX med påfølgende indfrielse af mindretalsaktionærer.

Der er ingen ændringer i forhold til tidligere meddelte resultatforventninger.

### Reguleringer i investeringsejendommenes værdi i op- eller nedadgående retning vil have resultatmæssig virkning. Der forventes for indeværende år ingen yderligere værdiændring.

Det forudsættes i resultatforventningerne, at trenden i de internationale konjunkturer fortsætter, herunder at det internationale renteniveau ikke undergår betydende ændringer.

Den tidligere omtalte trækningsret for hovedaktionæren er d.d. udnyttet for cirka 6. mio. EUR. På baggrund af meddelte oplysninger forventer selskabet ikke, at hovedaktionæren i 4. kvartal 2014 og første kvartal 2015 vil have behov for udnyttelse af den givne trækningsret herudover.

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2014 for Victor Inter­na­tional A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, 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 delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2014.

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 5. november 2014  
Direktion:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  | Henrik Meisner-Jensen |  |  |
| Bestyrelse: |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Anders Jørgen Hillerup |  | Jakob Lund Poulsen |  | Henrik Meisner-Jensen |
| formand |  |  |  |  |

## Totalindkomstopgørelse

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  | |
| tEUR | Note | 1.-3.  kvartal 2014 | 1.-3.  kvartal 2013 | 3. kvartal 2014 | 3. kvartal 2013 |
|  |  |  |  |  |  |
| Nettoomsætning |  | 3.415 | 1.129 | 1.858 | 345 |
| Vareforbrug |  | -3.093 | -447 | -1.744 | -144 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Bruttoresultat** |  | 322 | 682 | 114 | 201 |
| Administrationsomkostninger |  | -237 | -440 | -83 | -188 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Resultat af primær drift** |  | 85 | 242 | 31 | 13 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme |  | 45 | 0 | 15 | 0 |
| Finansielle indtægter |  | 290 | 224 | 111 | 77 |
| Finansielle omkostninger |  | -49 | -92 | -9 | -33 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Resultat før skat** |  | 371 | 374 | 148 | 57 |
| Skat af periodens resultat | 5 | -103 | -12 | -42 | -16 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Periodens resultat** |  | 268 | 362 | 106 | 41 |
|  |  |  |  |  |  |
| Anden totalindkomst |  | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Totalindkomst i alt** |  | 268 | 362 | 106 | 41 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

## Balance

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| tEUR | Note | 30/9 2014 | 30/9 2013 | 31/12 2013 |
|  |  |  |  |  |
| **Aktiver** |  |  |  |  |
| **Langfristede aktiver** |  |  |  |  |
| **Materielle aktiver** |  |  |  |  |
| Investeringsejendomme |  | 7.585 | 10.621 | 11.420 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Andre langfristede aktiver** |  |  |  |  |
| Udlån til koncernforbundet selskab | 4 | 5.650 | 0 | 5.024 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Langfristede aktiver i alt** |  | 13.235 | 10.621 | 16.444 |
|  |  |  |  |  |
| **Kortfristede aktiver** |  |  |  |  |
| **Varebeholdninger** |  |  |  |  |
| Projekter til videresalg | 3 | 400 | 955 | 450 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Tilgodehavender** |  |  |  |  |
| Tilgodehavende selskabsskat | 5 | 497 | 4 | 470 |
| Udlån til koncernforbundet selskab | 4 | 0 | 4.872 | 0 |
| Andre tilgodehavender |  | 386 | 17 | 436 |
|  |  |  |  |  |
|  |  | 883 | 4.893 | 906 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Aktiver bestemt for salg** |  |  |  |  |
| Investeringsejendomme |  | 2.500 | 2.879 | 1.501 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Likvide beholdninger** |  |  |  |  |
| Likvide beholdninger |  | 361 | 322 | 42 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Kortfristede aktiver i alt** |  | 4.144 | 9.049 | 2.899 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **AKTIVER I ALT** |  | 17.379 | 19.670 | 19.343 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Balance** |  | |  | |
| tEUR | Note | 30/9 2014 | 30/9 2013 | 31/12 2013 |
|  |  |  |  |  |
| **Passiver** |  |  |  |  |
| **Egenkapital** |  |  |  |  |
| Selskabskapital |  | 4.704 | 4.704 | 4.704 |
| Overført resultat |  | 10.393 | 10.613 | 10.125 |
|  |  |  |  |  |
| **Egenkapital i alt** |  | 15.097 | 15.317 | 14.829 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Forpligtelser** |  |  |  |  |
| **Langfristede forpligtelser** |  |  |  |  |
| Udskudt skat | 5 | 1.086 | 16 | 1.291 |
|  |  |  |  |  |
| **Kortfristede forpligtelser** |  |  |  |  |
| Prioritetsgæld |  | 0 | 1.651 | 1.443 |
| Leverandørgæld |  | 0 | 134 | 0 |
| Anden gæld |  | 469 | 455 | 465 |
|  |  |  |  |  |
|  |  | 469 | 2.240 | 1.908 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg** |  | 727 | 2.097 | 1.315 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Kortfristede forpligtelser i alt** |  | 1.196 | 4.353 | 3.223 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Forpligtelser i alt** |  | 2.282 | 4.353 | 4.514 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Passiver I ALT** |  | 17.379 | 19.670 | 19.343 |
|  |  |  |  |  |

## Egenkapitalopgørelse

|  |  |
| --- | --- |
| **Koncern** |  |
|  |  |
| tEUR | Aktie- kapital | | Overført resultat | I alt |
|  |  | |  |  |
|  |  | |  |  |
| **Egenkapital 1. januar 2013** | 4.704 | | 10.251 | 14.955 |
| Periodens totalindkomst 1. januar – 30. september 2013 | 0 | | 362 | 362 |
|  |  | |  |  |
| **Egenkapital 30. september 2013** | 4.704 | | 10.613 | 15.317 |
|  |  | |  |  |
|  |  | |  |  |
| **Egenkapital 1. oktober 2013** | 4.704 | | 10.613 | 15.317 |
| Periodens totalindkomst 1. oktober – 31. december 2013 | 0 | | -488 | -488 |
|  |  | |  |  |
| **Egenkapital 31. december 2013** | 4.704 | | 10.125 | 14.829 |
|  |  | |  |  |
|  |  | |  |  |
| **Egenkapital 1. januar 2014** | 4.704 | | 10.125 | 14.829 |
| Periodens totalindkomst 1. januar – 30. september 2014 | 0 | | 268 | 268 |
|  |  | |  |  |
| **Egenkapital 30. september 2014** | 4.704 | | 10.393 | 15.097 |
|  |  | |  |  |
|  |  | |  |  |
|  |  | |  |  |

## 

## Pengestrømsopgørelse

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Koncern | |
|  |  |  | |
| tEUR |  | 1.-3.  kvartal  2014 | 1.-3.  kvartal  2013 |
|  |  |  |  |
| Resultat af primær drift |  | 85 | 242 |
| Ændringer i driftskapital |  | 54 | 745 |
|  |  |  |  |
| Pengestrøm fra drift før finansielle poster |  | 139 | 987 |
| Renteindtægter, modtaget |  | 290 | 224 |
| Renteomkostninger, betalt |  | -50 | -84 |
|  |  |  |  |
| Pengestrøm fra ordinær drift før skat |  | 379 | 1.127 |
| Betalt selskabsskat |  | -333 | -2 |
|  |  |  |  |
| **Pengestrøm fra driftsaktivitet** |  | 46 | 1.125 |
|  |  |  |  |
| Salg af investeringsejendom |  | 2.930 | 0 |
| Udlån til koncernforbundet selskab |  | -626 | -676 |
| Likvider stillet til sikkerhed \* |  | 0 | 403 |
|  |  |  |  |
| **Pengestrøm fra investeringsaktivitet** |  | 2.304 | -273 |
|  |  |  |  |
| Afdrag på langfristede forpligtelser |  | -2.031 | -572 |
|  |  |  |  |
| **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet** |  | -2.031 | -572 |
|  |  |  |  |
| **Periodens pengestrøm** |  | 319 | 280 |
|  |  |  |  |
| Likvider, primo |  | 42 | 42 |
|  |  |  |  |
| **Likvider, ultimo \*** |  | 361 | 322 |
|  |  |  |  |

\* Likvider stillet til sikkerhed indgår som likvider i balancen. Likvider stillet til sikkerhed er ophævet i 4. kvartal 2013.

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 2013.

**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 nettorealisationsværdi, hvis sidstnævnte er lavere, og indregnes i balancen under omsætningsaktiver.

Note 4 - Udlån til koncernforbundet selskab

Udlån til koncernforbundet selskab, der p.t. er forrentet med 6,8% p.a., udgør 5.650 tEUR pr. 30. september 2014 (31. december 2013: 5.024 tEUR). Der er stillet sikkerheder for dette udlån.

**Note 5 – Skat**

Skat af periodens resultat: 2014 2013

Skat af periodens resultat -307 -16

Indtægtsført regulering af udskudt skat 205 0

Regulering af skat fra tidligere år - 1 4

-103 -12

Tilgodehavende selskabsskat omfatter indbetalt a´conto skat ved salg af lejligheder på 804 tEUR med fradrag af beregnet selskabsskat på 307 tEUR, i alt tilgodehavende selskabsskat på 497 tEUR.

Selskabet har udskudte skatteakti­ver, der ikke indregnes i balancen på netto 1.078 tEUR (31. december 2013: 1.066 tEUR).